

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	75
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	123
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	125
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	127
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	128
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2021
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	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	3.236.560	2.983.673	3.359.678
1.01	Ativo Circulante	562.863	301.027	799.858
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	209.168	40.032	296.021
1.01.01.01	Caixa e Bancos	194	211	575
1.01.01.02	Aplicações financeiras	208.974	39.821	295.446
1.01.02	Aplicações Financeiras	293.012	248.393	475.393
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	293.012	248.393	475.393
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	293.012	248.393	475.393
1.01.03	Contas a Receber	168	156	7.527
1.01.03.01	Clientes	168	156	7.527
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.798	6.322	12.186
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.798	6.322	12.186
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	6.798	6.322	12.186
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	53.717	6.124	8.731
1.01.08.03	Outros	53.717	6.124	8.731
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	9.602	5.497	4.594
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	31.240	627	4.137
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	12.875	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.673.697	2.682.646	2.559.820
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.112	43.770	33.724
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.920	159	100
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3.920	159	100
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	141.192	43.611	33.624
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	53.203	43.611	33.624
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	87.989	0	0
1.02.02	Investimentos	2.521.821	2.632.261	2.518.925
1.02.02.01	Participações Societárias	2.521.821	2.632.261	2.518.925
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.521.821	2.621.511	2.513.878
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	10.750	5.047

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.03	Imobilizado	5.559	5.687	6.387
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.559	5.687	6.387
1.02.04	Intangível	1.205	928	784
1.02.04.01	Intangíveis	1.205	928	784
1.02.04.01.02	Softwares	1.205	928	784

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	3.236.560	2.983.673	3.359.678
2.01	Passivo Circulante	259.109	154.790	159.675
2.01.02	Fornecedores	3.790	1.315	932
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.790	1.315	932
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.183	244	1.248
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.182	224	879
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	688	32	512
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	494	192	367
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1	20	369
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	210.506	110.941	116.774
2.01.04.02	Debêntures	210.506	110.941	116.774
2.01.05	Outras Obrigações	43.630	42.290	40.721
2.01.05.02	Outros	43.630	42.290	40.721
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45	12.046	7.807
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	43.585	30.244	32.914
2.02	Passivo Não Circulante	1.312.162	1.201.236	1.295.976
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.307.952	1.196.251	1.289.709
2.02.01.02	Debêntures	1.307.952	1.196.251	1.289.709
2.02.02	Outras Obrigações	4.210	4.282	5.249
2.02.02.02	Outros	4.210	4.282	5.249
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.210	4.282	5.249
2.02.04	Provisões	0	703	1.018
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	703	1.018
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	0	703	1.018
2.03	Patrimônio Líquido	1.665.289	1.627.647	1.904.027
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.632.056	1.633.048
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313,37147	1.663.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257,22799	-31.257	-30.265
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	-181.113	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	-181.113	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-1.072.340	126.046	238.169
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	50.400	47.868
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	-1.187.075	75.646	190.301
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.286.686	50.658	32.810

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.356	3.175	8.534
3.03	Resultado Bruto	3.356	3.175	8.534
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	1.407.358	115.399	128.705
3.04.01	Despesas com Vendas	-40.826	-980	-749
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.200	-22.869	-22.518
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-21.977	-13.467	-8.165
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-5.385	-5.043	-3.902
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.838	-4.359	-10.451
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	398.345	-7.439	17.143
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	398.345	-7.439	17.143
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.080.039	146.687	134.829
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.410.714	118.574	137.239
3.06	Resultado Financeiro	-124.028	-67.895	-104.429
3.06.01	Receitas Financeiras	22.225	14.056	18.437
3.06.02	Despesas Financeiras	-146.253	-81.951	-122.866
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.286.686	50.679	32.810
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-21	0
3.08.01	Corrente	0	-21	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.286.686	50.658	32.810
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.286.686	50.658	32.810
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	8,4293	0,33187	0,19871
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	8,4293	0,33187	0,19871

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	1.286.686	50.658	32.810
4.02	Outros Resultados Abrangentes	956	2.093	301
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	956	2.093	301
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.287.642	52.751	33.111

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.229.822	56.657	69.351
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	349.291	-15.019	23.799
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	1.286.686	50.679	32.810
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	513	866	861
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-1.080.039	-146.687	-134.829
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	121.535	75.281	112.330
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	1.890	1.483	7.343
6.01.01.09	Amortizações Ágio	-5.072	-642	642
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-703	-315	326
6.01.01.11	Juros capitalizado	20.818	4.316	4.316
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	3.663	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-148.443	-6.275	6.232
6.01.02.01	Contas a receber	-12	7.371	-7.108
6.01.02.02	Impostos a compensar	-10.068	-4.123	-9.202
6.01.02.03	Dividendos a receber	-4.105	-903	759
6.01.02.06	Demais ativos	-122.265	3.510	23.981
6.01.02.07	Fornecedores	2.475	383	-1.077
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	939	-1.025	910
6.01.02.09	Demais contas a pagar	13.270	-3.639	-9.767
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-3.761	-59	-54
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	-12.875	0	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-12.041	-7.790	7.790
6.01.03	Outros	1.028.974	77.951	39.320
6.01.03.01	Juros pagos	-73.106	-69.569	-122.730
6.01.03.02	Dividendos recebidos	1.102.080	147.520	162.050
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	27.371	108.847	-825.573
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-44.619	227.000	-352.092
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-662	-310	-7.811
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	72.652	-117.843	-465.670

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.088.057	-421.493	913.617
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	300.000	0	660.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.556	0	-8.005
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-136.497	-106.486	-571.964
6.03.04	Dividendos pagos	-1.249.960	-134.995	0
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	956	2.093	301
6.03.06	Gastos com emissão de Ações	0	-992	-30.265
6.03.07	Ações em tesouraria	0	-181.113	0
6.03.08	Aumento de capital por sócios	0	0	863.550
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	169.136	-255.989	157.395
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	40.032	296.021	138.626
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	209.168	40.032	296.021

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-27.649,3	0	-227.649,3
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-27.649,3	0	-27.649,3
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	64.335	0	956	265.291
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.286.686	0	1.286.686
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	64.335	-1.286.686	956	-1.021.395
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	956	956
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	64.335	-64.335	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-305.587,75	0	-305.587,75
5.05.02.09	Constituição da reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-916.763,25	0	-916.763,25

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	213.594	9.517	1.904.027
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	0	0	-134.995	0	-135.987
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-181.113	0	0	0	-181.113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-134.995	0	-134.995
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	181.113	0	0	0	181.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-181.113	38.627	0	2.093	-140.393
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.658	0	50.658
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-181.113	38.627	-50.658	2.093	-191.051
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.093	2.093
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	2.532	-2.532	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-12.031	0	-12.031
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	36.095	-36.095	0	0
5.05.02.09	Constituição da reserva de capital	0	-181.113	0	0	0	-181.113
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	86.495	78.599	11.610	1.627.647

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.04	Transações de Capital com os Sócios	833.285	0	0	0	0	833.285
5.04.01	Aumentos de Capital	863.550	0	0	0	0	863.550
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-30.265	0	0	0	0	-30.265
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.641	23.377	301	25.319
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.810	0	32.810
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.641	-9.433	301	-7.491
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	301	301
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	1.641	-1.641	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.792	0	-7.792
5.07	Saldos Finais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	87.934	3.374	9.024
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.558	3.374	9.024
7.01.02	Outras Receitas	84.376	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.767	-7.020	-1.062
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.114	-5.875	-57
7.02.04	Outros	-1.653	-1.145	-1.005
7.03	Valor Adicionado Bruto	73.167	-3.646	7.962
7.04	Retenções	-6.358	-1.508	-1.503
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.358	-1.508	-1.503
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	66.809	-5.154	6.459
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.422.006	154.264	170.755
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.080.039	146.687	134.830
7.06.02	Receitas Financeiras	22.226	14.056	18.437
7.06.03	Outros	319.741	-6.479	17.488
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.488.815	149.110	177.214
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.488.815	149.110	177.214
7.08.01	Pessoal	55.620	16.225	20.994
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.835	10.632	9.612
7.08.01.02	Benefícios	3.765	5.328	11.267
7.08.01.04	Outros	40.020	265	115
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.366	359	906
7.08.02.01	Federais	1.124	126	387
7.08.02.03	Municipais	242	233	519
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	145.145	81.868	122.504
7.08.03.01	Juros	142.564	79.760	116.545
7.08.03.03	Outras	2.581	2.108	5.959
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.286.684	50.658	32.810
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.286.684	50.658	32.810

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	4.892.885	4.924.971	5.311.608
1.01	Ativo Circulante	920.081	534.279	1.004.566
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	447.021	156.076	401.301
1.01.01.01	Caixa e Bancos	26.559	29.182	26.627
1.01.01.02	Aplicações financeiras	420.462	126.894	374.674
1.01.02	Aplicações Financeiras	293.287	260.141	497.908
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	293.287	260.141	497.908
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	293.287	260.141	497.908
1.01.03	Contas a Receber	89.477	88.302	75.190
1.01.03.01	Clientes	89.477	88.302	75.190
1.01.04	Estoques	1.066	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.765	8.537	13.131
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.765	8.537	13.131
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	9.765	8.537	13.131
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	79.465	20.279	16.092
1.01.08.03	Outros	79.465	20.279	16.092
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	3.506	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	64.600	14.785	14.102
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	14.863	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	3.972.804	4.390.692	4.307.042
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	279.827	185.562	171.195
1.02.01.04	Contas a Receber	46.795	55.092	33.479
1.02.01.04.01	Clientes	46.795	55.092	33.479
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.646	888	1.187
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	4.646	888	1.187
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	185.768	86.964	93.911
1.02.01.10.03	Créditos com os parceiros nos empreendimentos	0	0	325
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	54.794	45.079	52.504

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.389	176	176
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	127.585	41.709	40.906
1.02.02	Investimentos	3.680.199	4.193.158	4.125.743
1.02.02.01	Participações Societárias	437.355	231.583	227.556
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	437.355	220.833	222.509
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	10.750	5.047
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.242.844	3.961.575	3.898.187
1.02.03	Imobilizado	5.711	7.899	8.942
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.711	7.899	8.942
1.02.04	Intangível	7.067	4.073	1.162
1.02.04.01	Intangíveis	7.067	4.073	1.162
1.02.04.01.02	Softwares	7.067	4.073	1.162

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	4.892.885	4.924.971	5.311.608
2.01	Passivo Circulante	331.232	208.034	259.230
2.01.02	Fornecedores	20.051	10.809	12.399
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.051	10.809	12.399
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.760	11.818	29.269
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.132	11.342	28.447
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	18.178	8.486	24.086
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	43	43	40
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.850	1.579	2.229
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	941	975	1.720
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	120	259	372
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	628	476	822
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	224.502	131.546	136.526
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	6.877	6.033
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	6.877	6.033
2.01.04.02	Debêntures	224.502	124.669	130.493
2.01.05	Outras Obrigações	64.919	53.861	81.036
2.01.05.02	Outros	64.919	53.861	81.036
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45	12.046	7.807
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	183	155	595
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	60.795	37.231	64.574
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	3.896	4.429	8.060
2.02	Passivo Não Circulante	1.787.157	1.776.694	1.889.581
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.375.976	1.359.313	1.473.247
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	81.431	88.329
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	81.431	88.329
2.02.01.02	Debêntures	1.375.976	1.277.882	1.384.918
2.02.02	Outras Obrigações	406.116	406.078	406.313
2.02.02.02	Outros	406.116	406.078	406.313

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	396.408	395.925	394.984
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	4.209	4.282	5.249
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	5.499	5.871	6.080
2.02.03	Tributos Diferidos	1.348	1.540	2.201
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.348	1.540	2.201
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.348	1.540	2.201
2.02.04	Provisões	3.717	9.763	7.820
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.717	9.763	7.820
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	3.717	9.763	7.820
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.774.496	2.940.243	3.162.797
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.632.056	1.633.048
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313,37147	1.663.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257,22799	-31.257	-30.265
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	-181.113	0
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	-181.113	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-1.189.847	48.713	174.205
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	50.400	47.868
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	-1.304.582	-1.687	126.337
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.404.193	127.991	96.774
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.109.207	1.312.596	1.258.770

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.306.112	486.324	470.826
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-641.148	-179.728	-163.261
3.03	Resultado Bruto	1.664.964	306.596	307.565
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-30.727	-62.363	-36.476
3.04.01	Despesas com Vendas	-55.369	-27.161	-15.278
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.334	-36.816	-44.545
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-29.324	-25.016	-26.709
3.04.02.02	Remuneração da administração	-6.359	-5.857	-5.623
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-5.651	-5.943	-12.213
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	58.982	-4.684	20.607
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	58.982	-4.684	20.607
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.994	6.298	2.740
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.634.237	244.233	271.089
3.06	Resultado Financeiro	-137.926	-84.292	-128.791
3.06.01	Receitas Financeiras	34.047	24.050	29.097
3.06.02	Despesas Financeiras	-171.973	-108.342	-157.888
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.496.311	159.941	142.298
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-92.118	-31.950	-45.524
3.08.01	Corrente	-92.182	-32.002	-45.610
3.08.02	Diferido	64	52	86
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.404.193	127.991	96.774
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.404.193	127.991	96.774
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.286.686	50.658	32.810
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	117.507	77.333	63.964
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	8,4293	0,33187	0,19871
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	8,4293	0,33187	0,19871

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.404.193	127.991	96.774
4.02	Outros Resultados Abrangentes	956	2.093	301
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	956	2.093	301
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.405.149	130.084	97.075
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.287.642	52.751	33.111
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	117.507	77.333	63.964

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.202.166	120.355	179.591
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.716.915	330.357	353.901
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	1.496.311	159.941	142.298
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.832	1.342	1.267
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	66.923	64.607	42.831
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	4.535	1.914	8.775
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	132.732	86.960	152.134
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-3.859	13.182	3.037
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	5.531	2.449	0
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-6.046	1.943	6.192
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-6.994	-6.298	-2.740
6.01.01.16	Juros Capitalizados	20.817	4.317	107
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	14.386	0	0
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	-12.916	0	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	3.663	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-194.502	-91.691	6.656
6.01.02.01	Contas a receber	9.511	-47.907	-27.686
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-10.943	12.019	-21.893
6.01.02.03	Estoques	-122	0	-418
6.01.02.04	Dividendos a receber	3.504	-3.504	249
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-3.213	0	15
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	-12.875	0	0
6.01.02.07	Demais ativos	-139.355	-1.161	23.196
6.01.02.08	Fornecedores	9.242	-1.590	2.378
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	483	941	0
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-57.550	-10.406	-1.356
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	28	-440	521
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-905	-3.840	-6.598
6.01.02.14	Demais contas a pagar	23.492	-28.312	31.924

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-3.758	299	-1.141
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	0	0	-325
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-12.041	-7.790	7.790
6.01.03	Outros	679.753	-118.311	-180.966
6.01.03.01	Juros pagos	-84.349	-81.261	-158.896
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-24.818	-39.656	-30.240
6.01.03.03	Dividendos recebidos	788.920	2.606	8.170
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-398.022	99.461	-1.562.446
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-33.146	237.767	-331.221
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-2.638	-3.210	-6.670
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	629.448	-134.654	-1.151.135
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-991.686	-442	-73.420
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.513.199	-465.041	1.568.260
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	300.000	0	1.164.984
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.556	0	-11.283
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-240.743	-126.527	-884.738
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-320.896	-23.507	465.711
6.03.05	Dividendos pagos	-1.249.960	-134.995	0
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	956	2.093	301
6.03.07	Gastos com emissão de Ações	0	-992	-30.265
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-181.113	0
6.03.09	Aumento de capital por sócios	0	0	863.550
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	290.945	-245.225	185.405
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	156.076	401.301	215.896
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	447.021	156.076	401.301

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-27.649,3	0	-227.649,3	-320.896	-548.545,3
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000	0	-200.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-27.649,3	0	-27.649,3	0	-27.649,3
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-320.896	-320.896
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	64.335	0	956	265.291	117.507	382.798
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.286.686	0	1.286.686	117.507	1.404.193
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	64.335	-1.286.686	956	-1.021.395	0	-1.021.395
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	956	956	0	956
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	64.335	-64.335	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-305.587,75	0	-305.587,75	0	-305.587,75
5.05.02.09	Constituição de reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000	0	200.000
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-916.763,25	0	-916.763,25	0	-916.763,25

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	0	0	-134.995	0	-135.987	-23.507	-159.494
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-181.113	0	0	0	-181.113	0	-181.113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-134.995	0	-134.995	0	-134.995
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-23.507	-23.507
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	181.113	0	0	0	181.113	0	181.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-181.113	38.627	0	2.093	-140.393	77.333	-63.060
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.658	0	50.658	77.333	127.991
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-181.113	38.627	-50.658	2.093	-191.051	0	-191.051
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.093	2.093	0	2.093
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	2.532	-2.532	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-12.031	0	-12.031	0	-12.031
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	36.095	-36.095	0	0	0	0
5.05.02.09	Constituição de reserva de capital	0	-181.113	0	0	0	-181.113	0	-181.113
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	86.495	78.599	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	833.285	0	0	0	0	833.285	465.711	1.298.996
5.04.01	Aumentos de Capital	863.550	0	0	0	0	863.550	0	863.550
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-30.265	0	0	0	0	-30.265	0	-30.265
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	465.711	465.711
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.641	23.377	301	25.319	63.964	89.283
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.810	0	32.810	63.964	96.774
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.641	-9.433	301	-7.491	0	-7.491
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	301	301	0	301
5.05.02.06	Constituição de reserva legal	0	0	1.641	-1.641	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.792	0	-7.792	0	-7.792
5.07	Saldos Finais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	2.475.034,47958	505.058	493.368
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.390.658	505.058	493.368
7.01.02	Outras Receitas	84.376,47958	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-583.060	-137.995	-135.087
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-558.736	-103.872	-113.673
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.617	-10.735	-9.922
7.02.04	Outros	-5.707	-23.388	-11.492
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.891.974,47958	367.063	358.281
7.04	Retenções	-75.965	-69.329	-44.098
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-75.965	-69.329	-44.098
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.816.009,47958	297.734	314.183
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	19.528,52042	23.632	45.681
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.994	6.298	2.740
7.06.02	Receitas Financeiras	34.047	24.050	29.097
7.06.03	Outros	-21.512,47958	-6.716	13.844
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.835.538	321.366	359.864
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.835.538	321.366	359.864
7.08.01	Pessoal	78.991	34.290	37.043
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.053	19.428	17.868
7.08.01.02	Benefícios	7.556	7.553	13.604
7.08.01.04	Outros	48.382	7.309	5.571
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	181.609	50.912	68.664
7.08.02.01	Federais	177.397	47.269	63.128
7.08.02.03	Municipais	4.212	3.643	5.536
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	170.748	108.173	157.383
7.08.03.01	Juros	137.025	88.462	147.860
7.08.03.03	Outras	33.723	19.711	9.523
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.404.190	127.991	96.774
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.286.683	50.658	32.810

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	117.507	77.333	63.964

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T21

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2021 foi um ano histórico para a Companhia sob todos os aspectos.

Mudamos o nosso nome para SYN PROP & TECH como uma forma de simbolizar a nossa cultura inovadora e perpetuar nosso desejo de entregar melhores produtos e serviços através da sinergia entre pessoas, tecnologia e propriedades. Divulgamos nosso 1º relatório ESG, onde apresentamos as nossas boas práticas de longa data. Ademais, permanecemos atentos às oportunidades de mercado e executamos 4 transações no 2º semestre, com destaque para a maior transação imobiliária de 2021, no valor de R\$ 1,8 bilhão. Consequentemente, apresentamos o melhor resultado (R\$ 1,28 bilhão) e a maior distribuição de dividendos da história da Cia (R\$ 1,25 bilhão), *dividend yield* de aproximadamente 50%.

O recrudescimento da pandemia no primeiro trimestre do ano freou a rápida recuperação que o varejo apresentava desde o 3º trimestre de 2020. As incertezas geradas cobraram um alto preço para o setor de shoppings: novas medidas de restrição em março, inclusive fechamentos, inadimplência mais alta, nova rodada de descontos concedidos e ocupação estável do portfólio, antes com viés de crescimento. O efeito foi distinto entre regiões e empreendimentos. Em São Paulo, onde se concentra 80% de nossa receita, foram quase 2 meses de interrupção quase completa. No Rio de Janeiro, as restrições foram menos rigorosas que nas demais regiões, fato que contribuiu com a continuidade da maturação do Shopping Metropolitano Barra, que vem atingindo os melhores níveis de ocupação física desde a inauguração, trimestre a trimestre, além de apresentar indicadores financeiros superiores ao período pré-pandemia.

Superado mais um período de descontinuidade operacional, os shoppings mostraram crescimento acelerado em vendas e fluxo. No 4º trimestre, batemos o recorde de ABL locada – equivalente a 3% de nossa ABL, fato que mostra uma recuperação importante da saúde financeira e confiança dos varejistas. Também aproveitamos esse momento de alto turnover de lojas para qualificar o mix comercial, aproveitando-se da recente capitalização de diversas marcas.

Em relação ao mercado de offices, o impacto da pandemia também se fez presente. O trabalho híbrido provou-se viável e adiou as expansões de headquarters de boa parte das empresas durante a fase mais crítica da 2ª onda. Com exceção do ITM, onde houve a desmobilização já bastante conhecida do locatário monousuário, a ocupação do portfólio se manteve relativamente estável, e as áreas devolvidas foram rapidamente locadas. Os edifícios “AAA” mantiveram-se com ocupação muito acima do mercado e se beneficiaram do IGPM elevado para equalizar os aluguéis de contratos firmados no ciclo de mercado mais desfavorável. Por sua vez, os escritórios “Classe A” se recuperam mais lentamente no mercado em geral. Ainda assim, no 4º trimestre locamos 50% do edifício Birmann 10, encerrando o ano com o imóvel 100% ocupado.

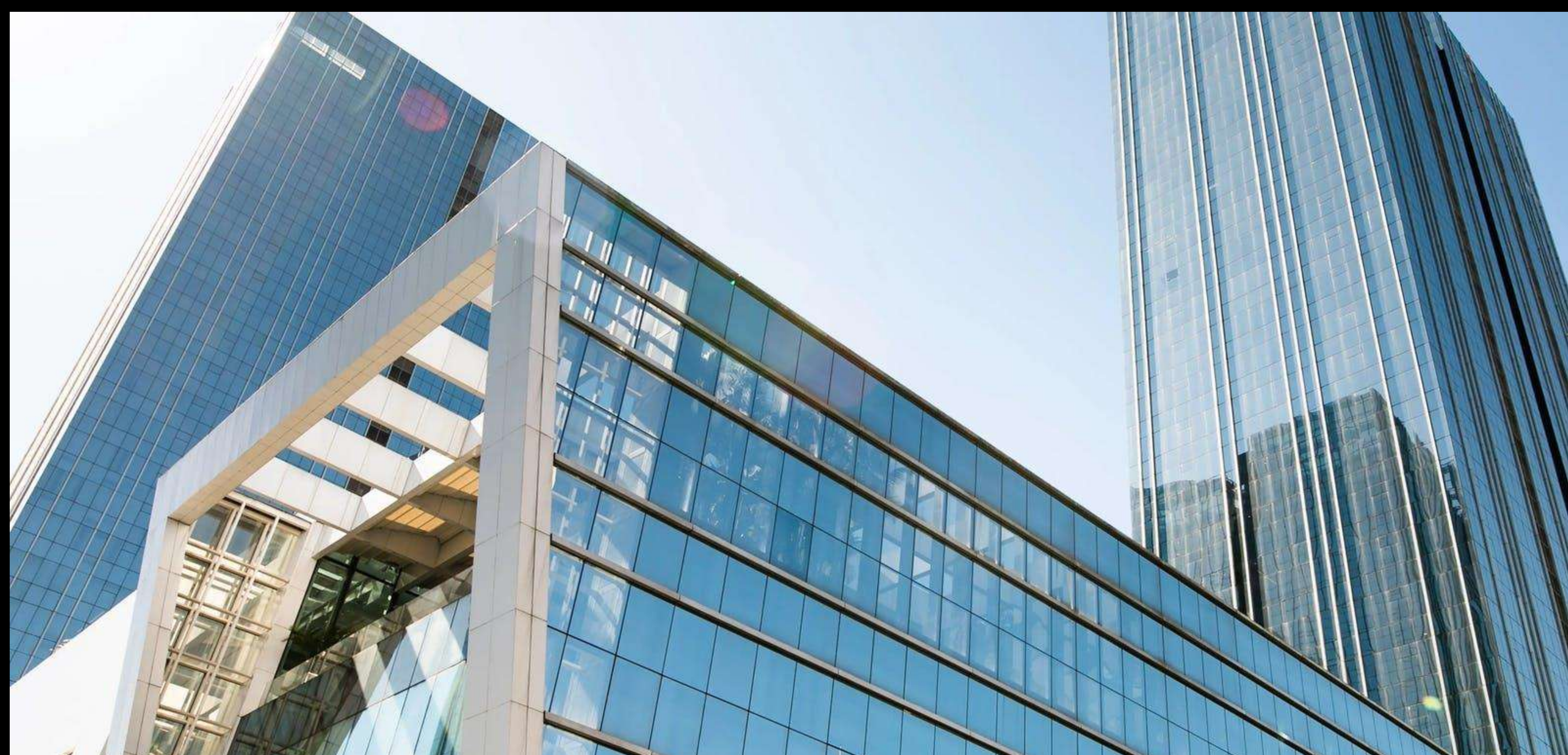
A tendência de melhora na demanda por varejo e escritórios ao longo do ano veio acompanhada de fatores macroeconômicos antagônicos. A pressão inflacionária observada no Brasil e no resto do mundo desencadeou uma postura mais firme dos bancos centrais, especialmente no Brasil. O IPCA encerrou o ano em 10% e a taxa básica de juros subiu de 2% para 9,25%. O impacto na concessão de crédito e na viabilidade de novos investimentos é relevante e deve ser um fator limitador para o crescimento ainda maior do setor imobiliário. Ainda em 2021, os fundos imobiliários observaram um desaquecimento importante em liquidez e consequente perda de poder de fogo para novas aquisições.

Soma-se a isso, a incerteza política das eleições de 2022 e possibilidade discutida no congresso sobre mudanças relevantes na tributação de dividendos das Cias e de fundos imobiliários reforçaram nossa estratégia de rentabilização do capital do acionista através de reciclagem de portfólio, evitando uma destruição de valor relevante. Nesse contexto, executamos 4 transações. Destaca-se a venda da totalidade de nossa participação nos edifícios JK 1455, Miss Silvia Morizono, Faria Lima Square e Faria Lima Financial Center por R\$ 1,8 bilhão, valor equivalente a R\$ 36 mil/m² BOMA. Vale lembrar que, em 2020, compramos 4 mil m² do edifício Faria Lima Financial Center por R\$ 30 mil/m², o que traduz bem nossa postura oportunística e execução bem-sucedida.

Também vendemos a totalidade de nossa participação no edifício JK Financial Center por R\$ 82 milhões e no Shopping Estação BH por R\$ 153 milhões. Por fim, desinvestimos 40% (de um total de 60%) de participação em SPE que detém o projeto logístico CLD por R\$ 63mm.

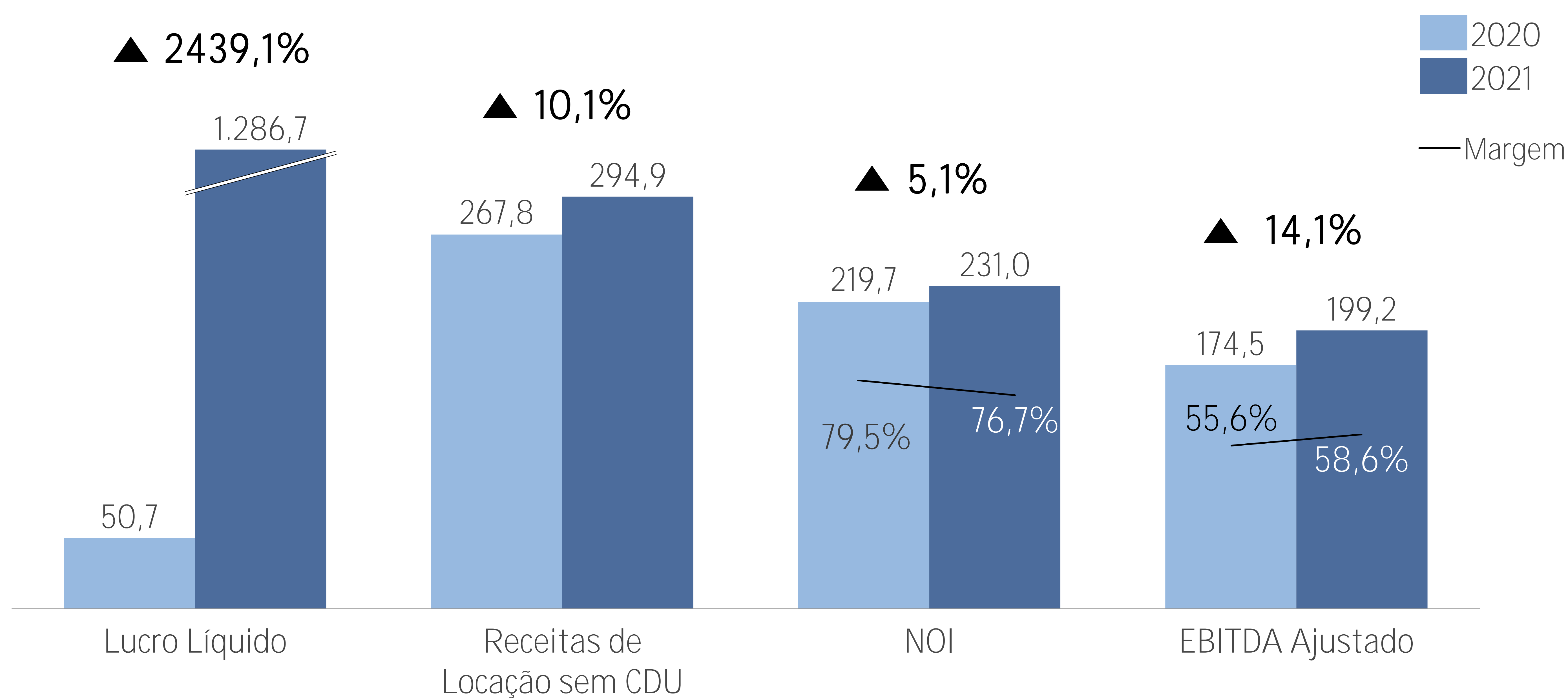
A grande atuação em M&A reforça nossa estratégia de gerar valor através de reciclagem de portfólio e de aquisições estratégicas, aproveitando-se de arbitragens de preço e da expertise do time SYN na gestão completa dos ativos.

Seguimos buscando formas de rentabilizar o capital do acionista e entregar melhores produtos e serviços aos nossos clientes, sem perder de vista nossos valores fundamentais, aliados dos interesses de todos os stakeholders.



DESTAQUES (PROFORMA)

01



DESTAQUES

1

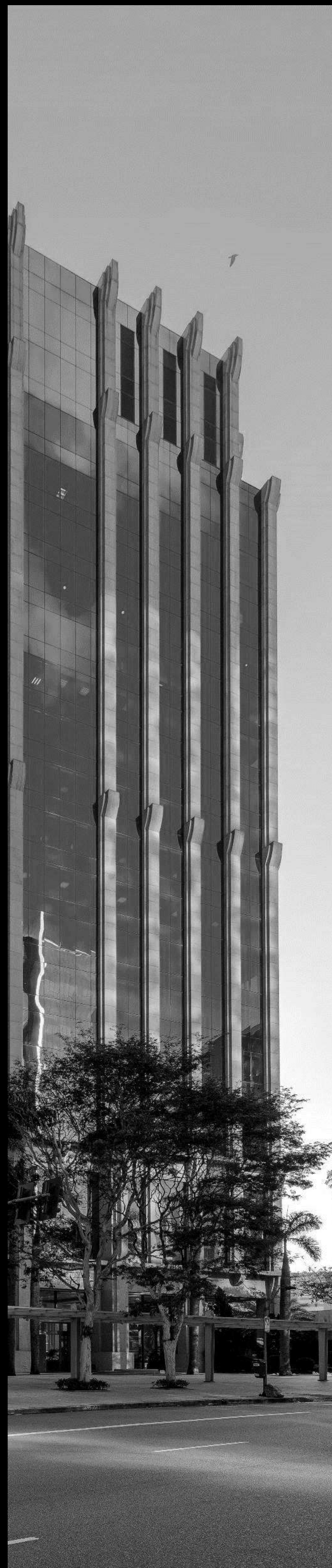
LUCRO LÍQUIDO ATINGE A MARCA DE R\$ 1,29 BILHÃO EM 2021

2

EBITDA AJUSTADO DE R\$ 199,2 MM EM 2021, 14,1% MAIOR QUE 2020

SUMÁRIO INDICADORES

02



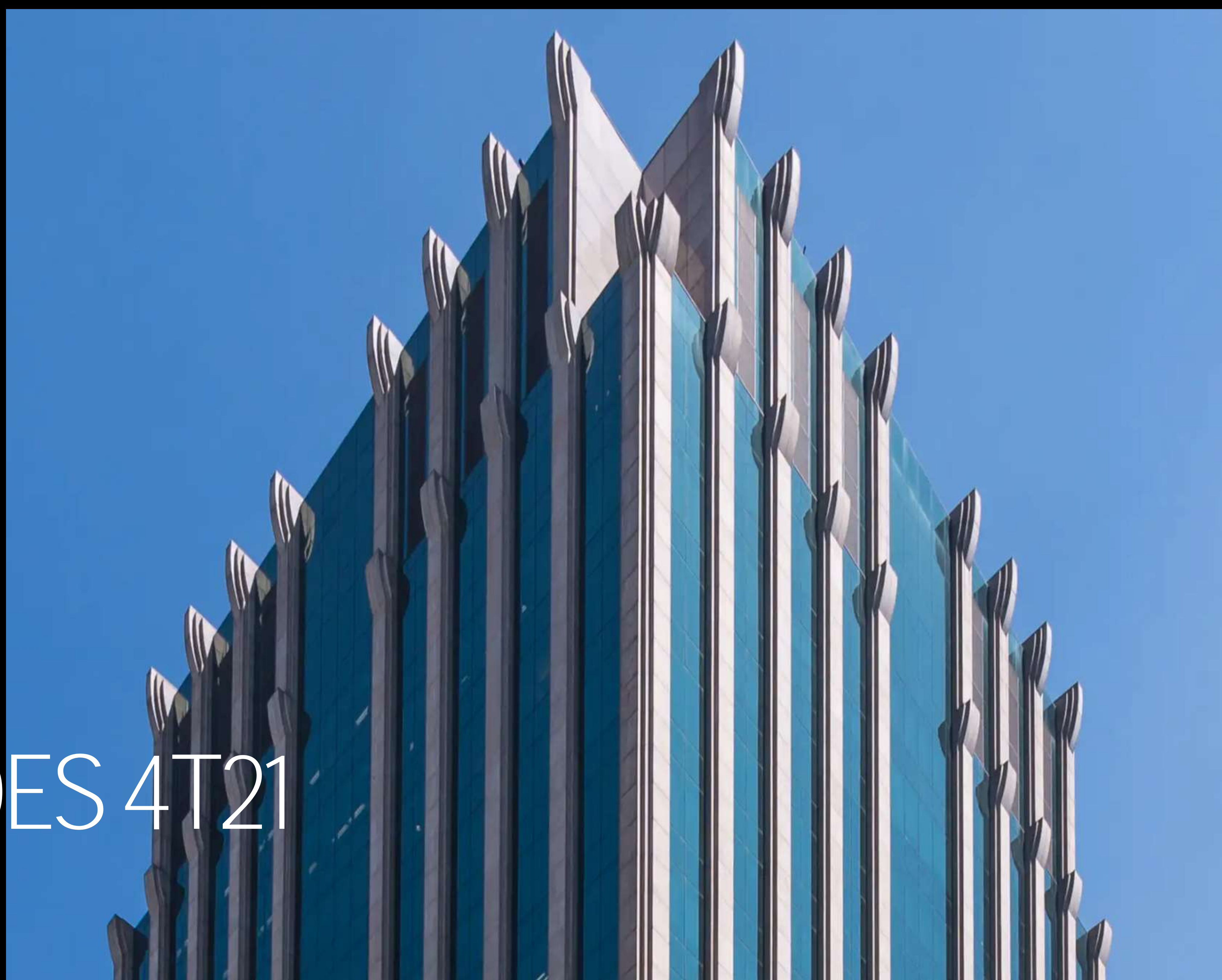
INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Receita Líquida	1.397,4	84,9	1546,3%	1.641,6	334,8	390,4%
EBITDA Ajustado	48,9	47,0	4,1%	199,2	174,5	14,1%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>57,1%</i>	<i>61,0%</i>	<i>-3,8 pp.</i>	<i>66,2%</i>	<i>62,5%</i>	<i>3,7 pp.</i>
NOI	62,8	55,9	12,4%	231,0	219,7	5,1%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>78,0%</i>	<i>74,6%</i>	<i>3,4 pp.</i>	<i>76,7%</i>	<i>79,5%</i>	<i>-2,9 pp.</i>
FFO Ajustado	9,5	20,7	-54,2%	68,3	91,6	-25,4%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>9,6%</i>	<i>23,6%</i>	<i>-14,0 pp.</i>	<i>20,1%</i>	<i>29,2%</i>	<i>-9,1 pp.</i>
Lucro/Prejuízo do Período	1.263,4	6,7	18882,5%	1.286,7	50,7	2439,1%
<i>Margem Líquida</i>	<i>90,4%</i>	<i>7,5%</i>	<i>82,9 pp.</i>	<i>78,4%</i>	<i>15,0%</i>	<i>63,4 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T21	4T20	4T21 x 4T20
Ocupação Física (portfólio SYN)	82,5%	86,0%	-3,5 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	87,5%	89,5%	-2,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	189,9	252,0	-24,6%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	397,3	454,9	-12,7%

REALIZAÇÕES 4T21



TRANSAÇÕES TRIPLE A

Em 30 de novembro de 2021, a SYN concluiu duas transações 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 de R\$ 1,779 bilhão, e a transferência das unidades do JK Financial Center, correspondente a 3.237,77 m² de área BOMA, pelo valor de R\$ 82 milhões.

TRANSAÇÃO ESTAÇÃO BH

Em 23 de dezembro de 2021, a SYN anunciou o fechamento da transação de venda da totalidade de sua participação (40%) no Shopping Estação BH, em Belo Horizonte/MG, pelo valor de R\$ 150 milhões.

AQUISIÇÃO ANDARES WTJK

Em 29 de dezembro de 2021, foi anunciada a aquisição de 5 andares na Torre D do Condomínio Wtorre JK (2.283,22 m² de área privativa) pela SYN, pelo valor de R\$ 51,5 milhões. Com esta aquisição, a Companhia passa a deter todos os andares do edifício.

TRANSAÇÃO CLD

Em 30 de dezembro de 2021, foi concluída a venda de 2/3 da participação da Companhia em um projeto logístico, localizado em São Paulo, para um fundo da joint venture com a SPX. O valor da venda foi de R\$ 63,4 milhões.

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

HISTÓRICO DE DIVIDENDOS

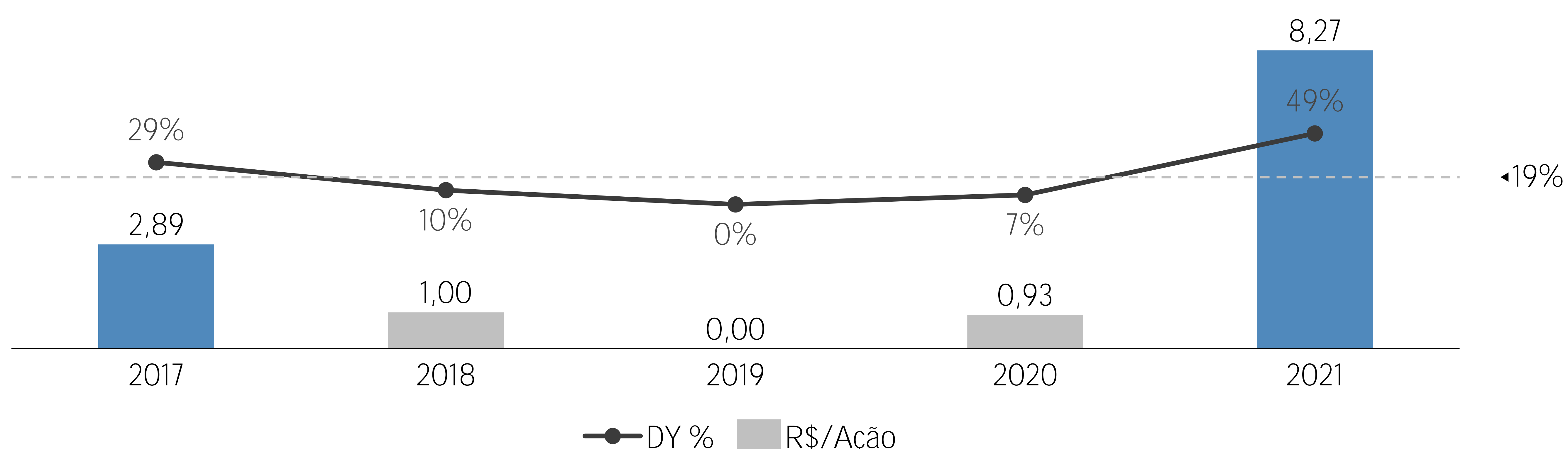
SYN DISTRIBUI R\$ 1,25 bi EM DIVIDENDOS

A Companhia anunciou aos seus acionistas e ao mercado em geral, no dia 14 de dezembro de 2021, a maior distribuição de dividendos de sua história.

É possível observar que, nos últimos 5 anos, a Companhia apresentou *dividend yield* médio de 19%, com dois picos importantes, sendo um em 2017, em decorrência da transferência do portfólio de galpões logísticos para a Prologis e o segundo em 2021 a maior transação imobiliária do ano de 2021, realizada pela empresa.

A Companhia permanecerá atenta aos movimentos de mercado para aproveitar as oportunidades de gerar valor através de reciclagem de portfólio e de aquisições estratégicas.

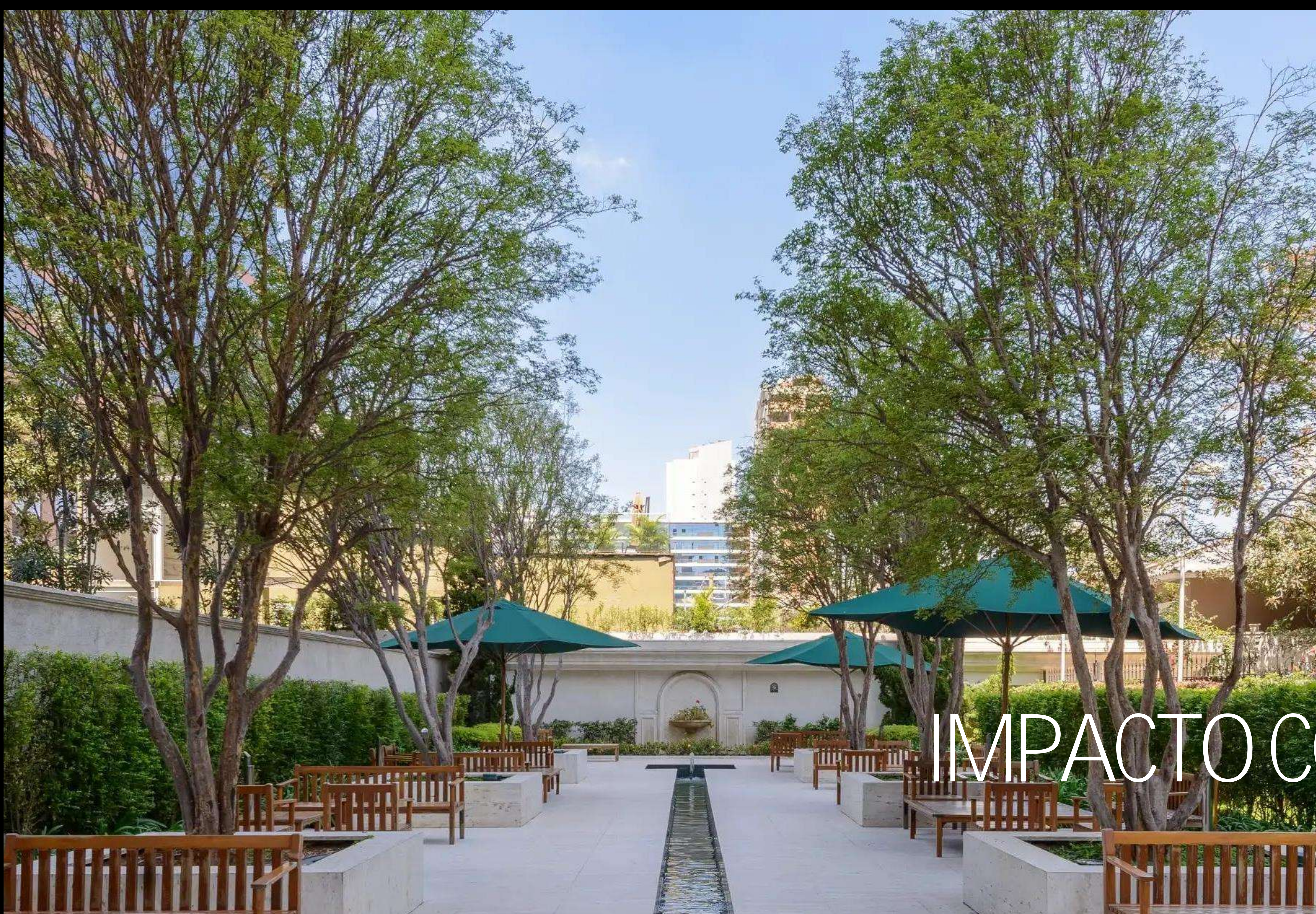
Conforme a seção Política e Histórico de Dividendos do site de RI da Companhia, O dividendo obrigatório da SYN é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da SYN e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, dentre outros fatores que o Conselho de Administração e acionistas da SYN julguem relevantes.



Para o cálculo do Dividend Yield (DY), foi adotada a cotação de fechamento da data ex-dividendo de cada evento de distribuição.



05



IMPACTO COVID

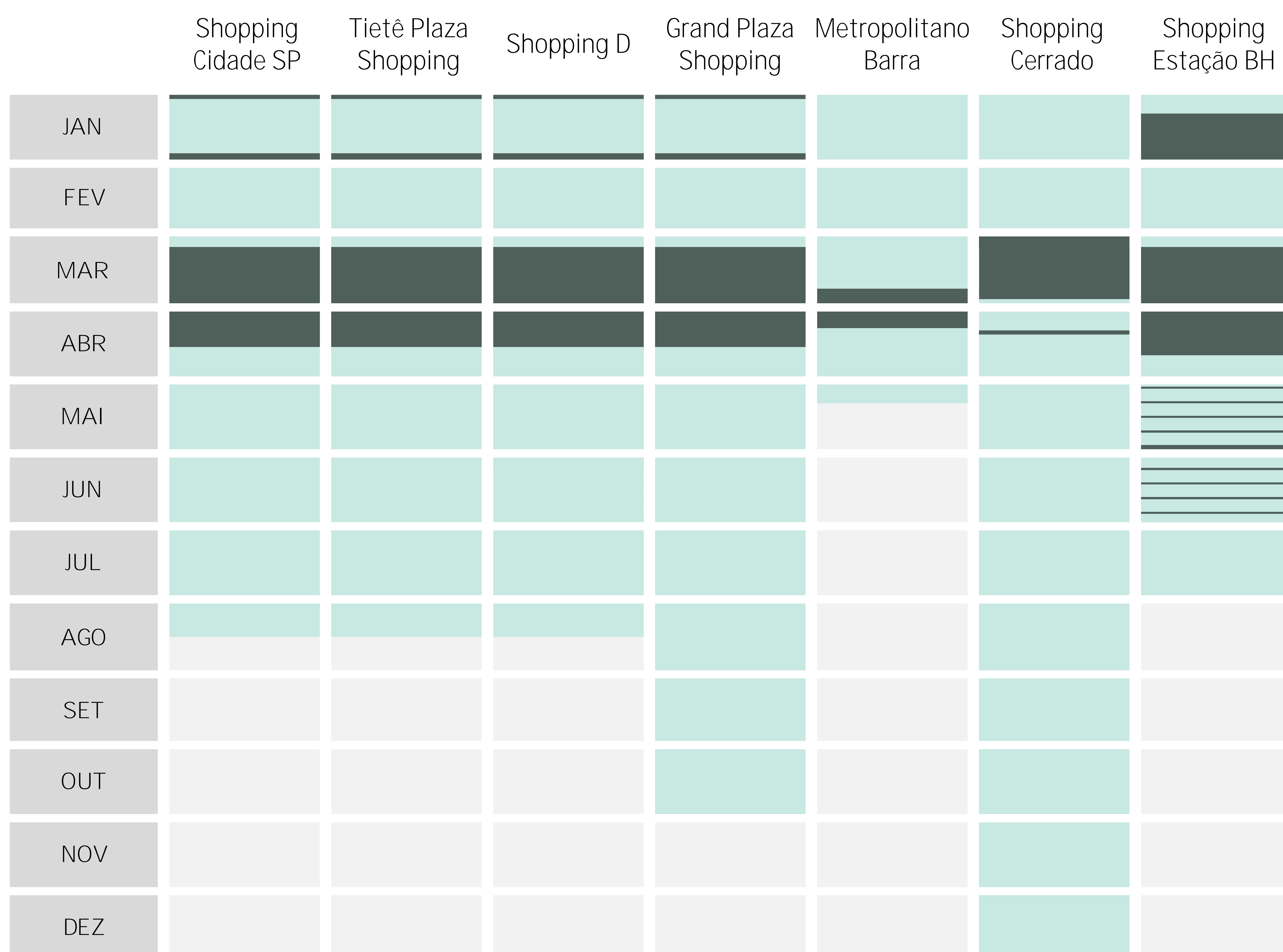
HISTÓRICO DE RESTRIÇÕES

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 apresentaram recuperação um pouco mais lenta por conta do histórico negativo que impactou sua saúde financeira, gerando necessidades pontuais de descontos em alguns momentos ao longo de 2021.



4T21



2021



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.

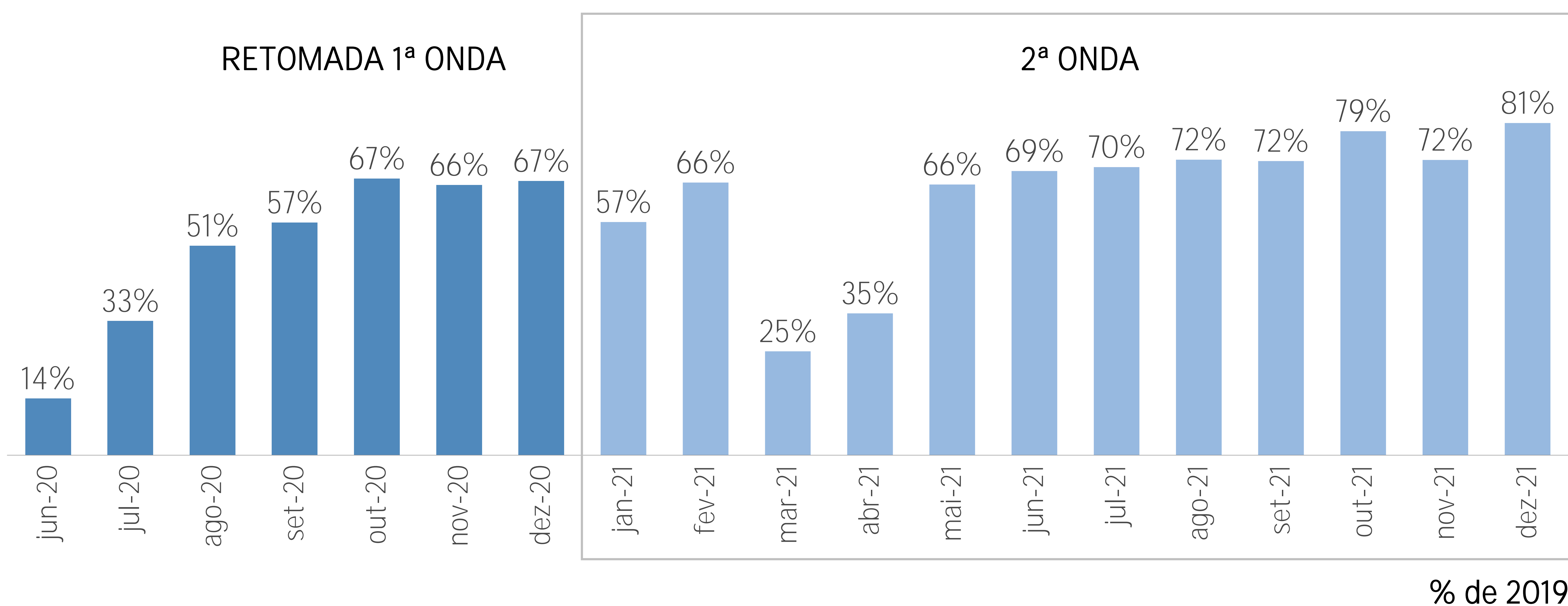
Ao longo de todo o período, foram estabelecidos e respeitados os protocolos mais rígidos de higiene pessoal e distanciamento social. A limpeza nos banheiros e refeitórios dos edifícios foi intensificada. Foi implementada sinalização nas mesas de trabalho, refeitórios, elevadores e pisos no escritório 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

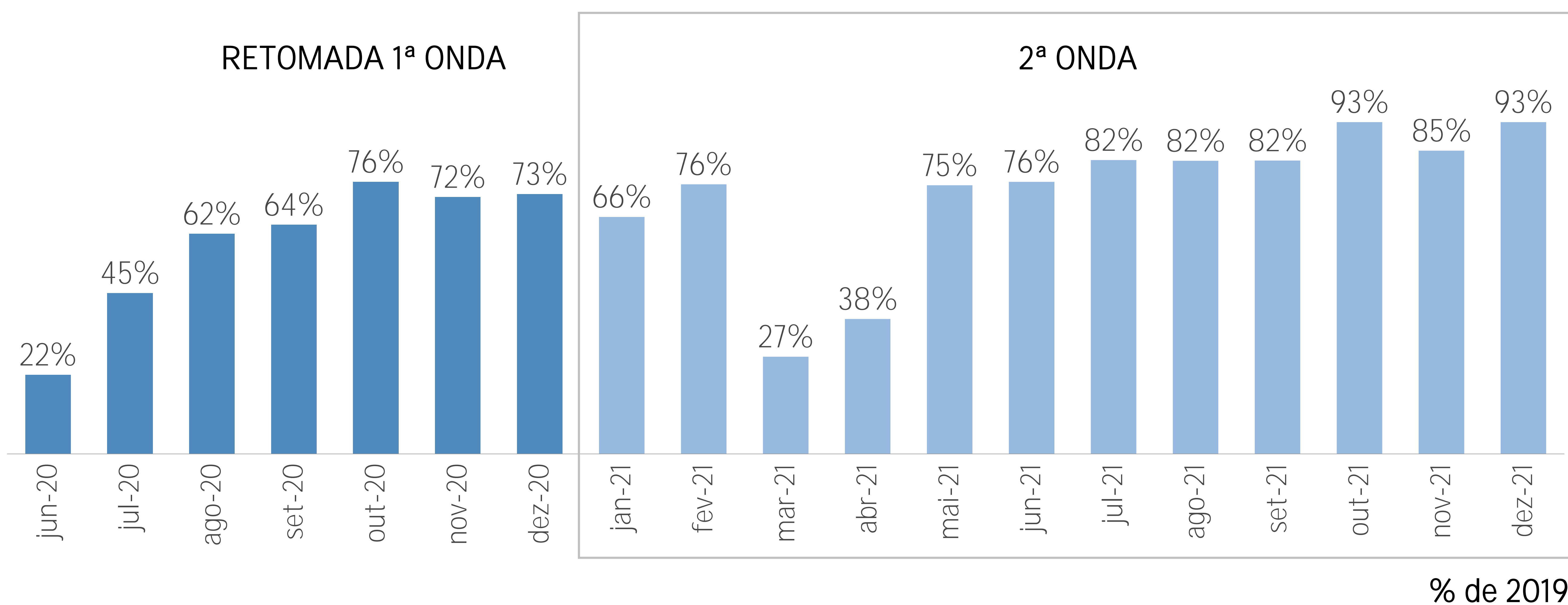
Forte crescimento do fluxo de veículos a cada semana, à medida que os horários de funcionamento dos shoppings foram flexibilizados em junho de 2020. O fluxo de veículos encerrou o ano de 2021 atingindo 81% do nível de 2019 na média do portfólio. É possível observar, porém, ao analisar os dois gráficos conjuntamente que as vendas apresentam recuperação mais acelerada que o fluxo de veículos.



RECUPERAÇÃO DAS VENDAS

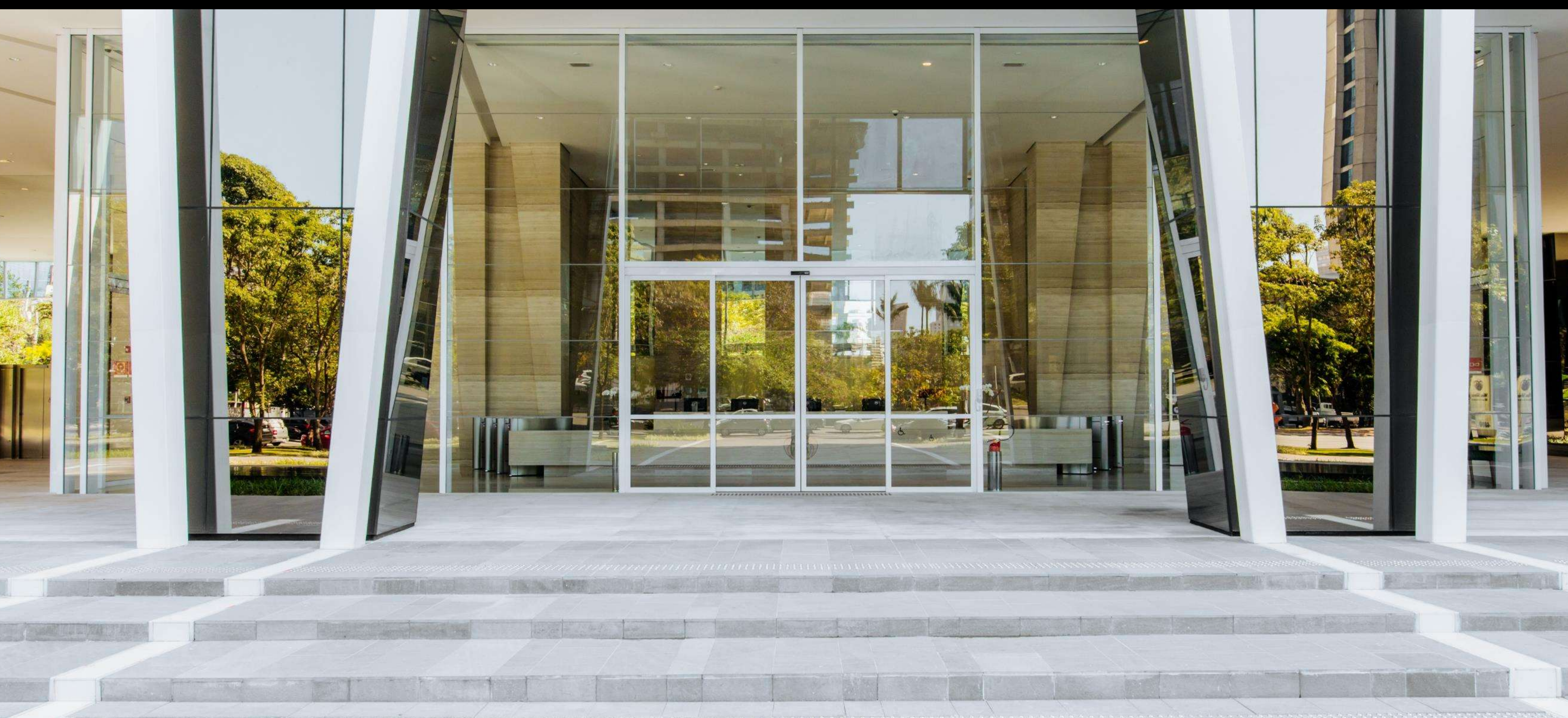
As vendas dos lojistas apresentaram crescimento mês a mês desde a reabertura até dezembro de 2020, reforçando a forte recuperação decorrente da abertura dos shoppings em junho de 2020 e da maior flexibilização das restrições de horário de funcionamento dos shoppings.

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. O ano de 2021 encerrou com um nível de 93% das vendas de 2019.



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

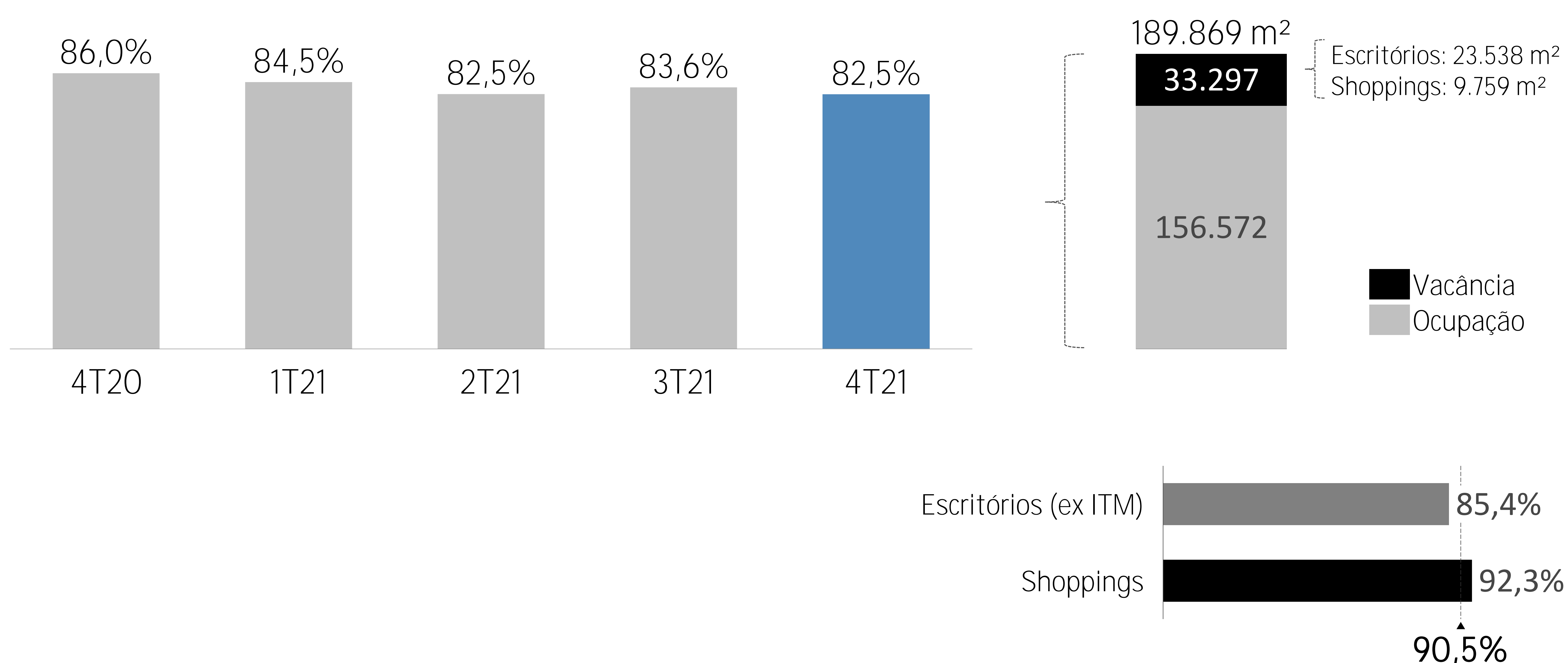


07

7.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

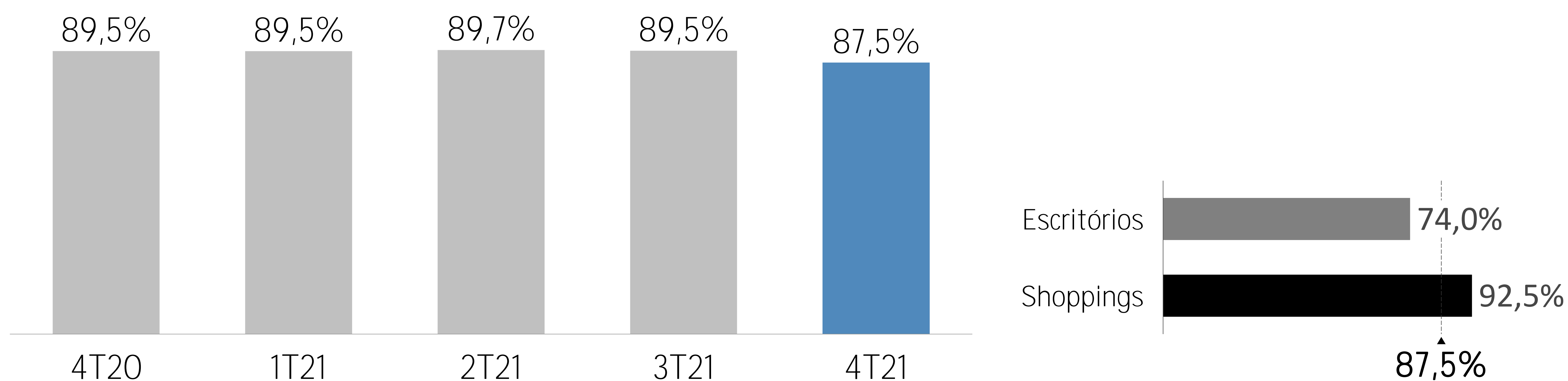
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,5% no 4T21. 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 90,5%, 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 4T21 em 87,5%.



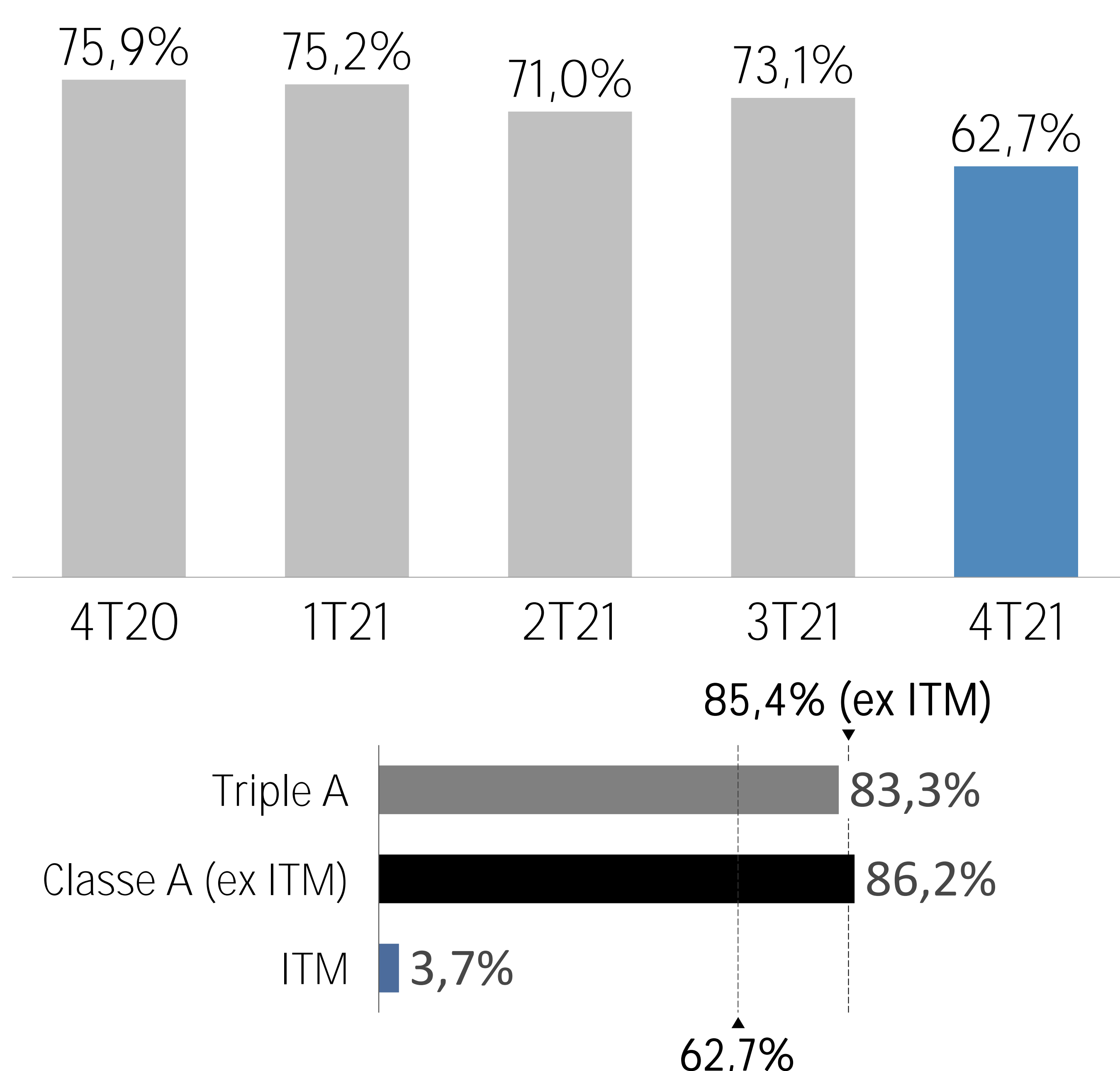
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

7.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

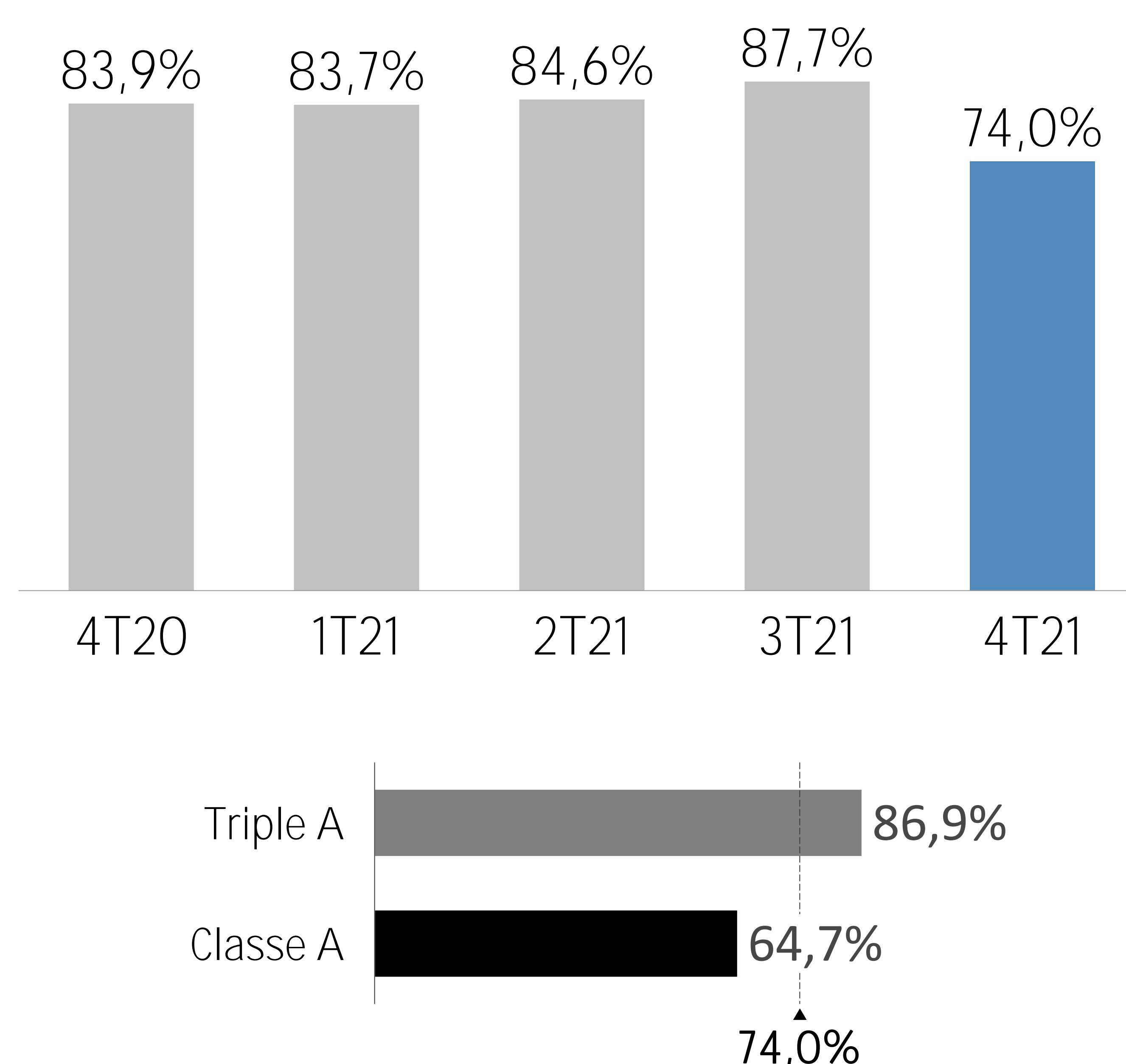
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o quarto trimestre de 2021 em 62,7% e 74,0% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 83,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 58,0%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 85,4%. Sem o efeito das vendas dos edifícios Triple A vendidos, a taxa de ocupação na participação da SYN seria de 85%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

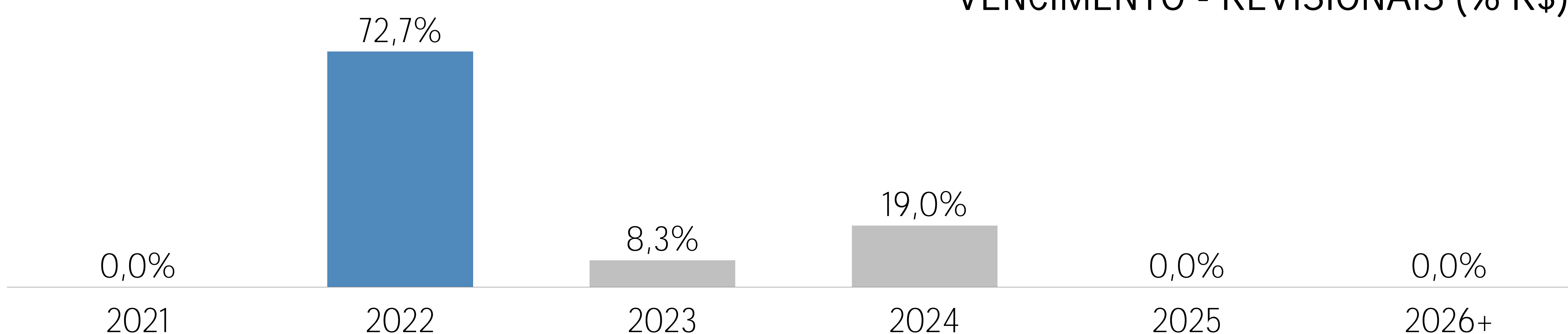


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

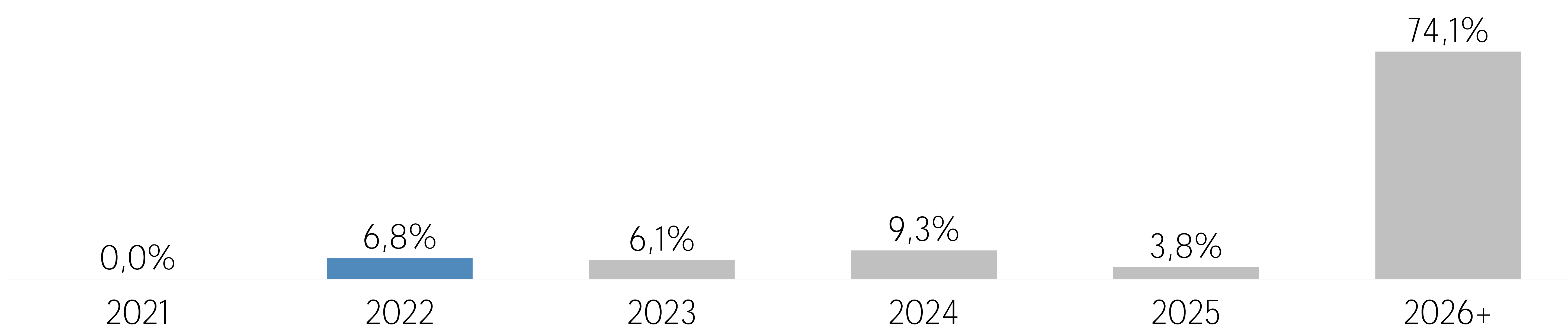


VENCIMENTO DOS CONTRATOS

VENCIMENTO - REVISIONAIS (% R\$)



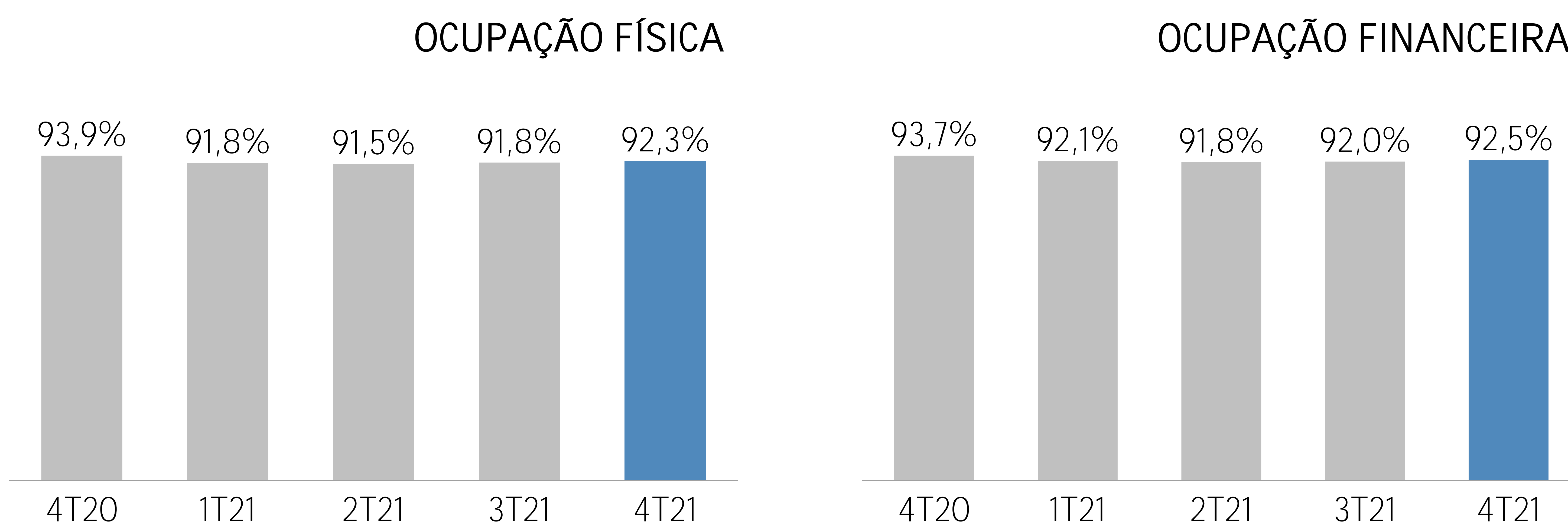
VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



7.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o quarto trimestre de 2021 em 92,3% e 92,5%, respectivamente. Excluindo 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 4T21 é de 95,6%.

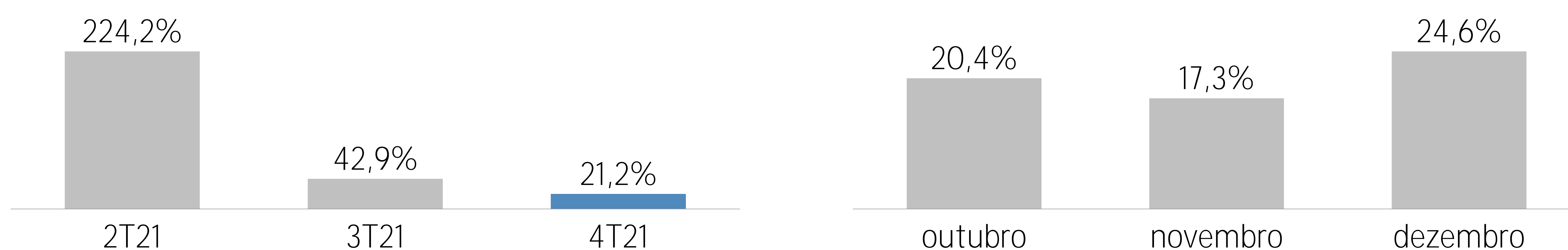
OCUPAÇÃO



INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 4T21 apresentaram crescimento em relação à performance do 4T20, quando os shoppings estavam em plena recuperação após a retomada posterior à primeira onda da pandemia. O indicador é menos expressivo do que o observado nos trimestres anteriores pois a performance do segundo e terceiro trimestres de 2020 ainda estava significativamente prejudicada por conta da pandemia.

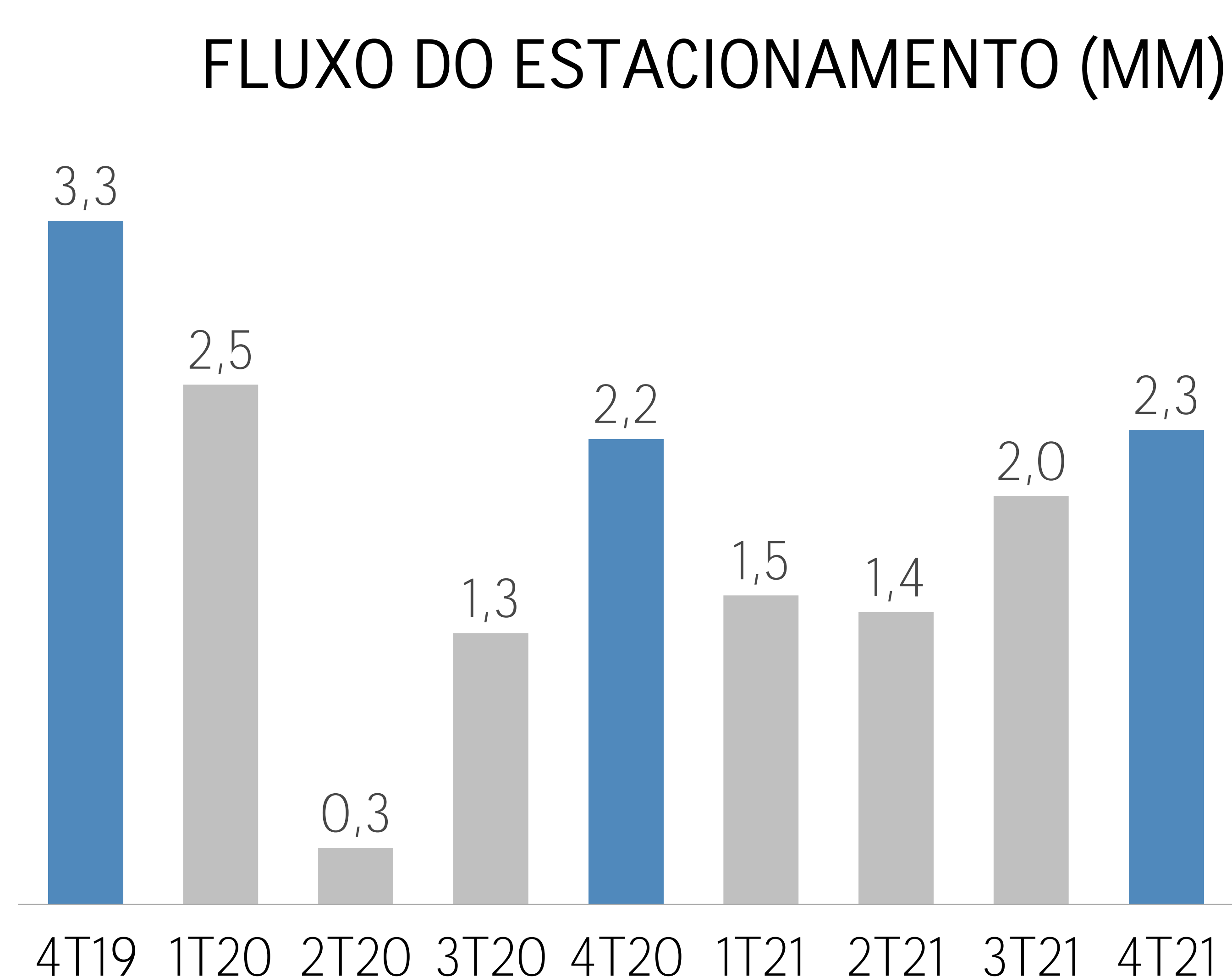
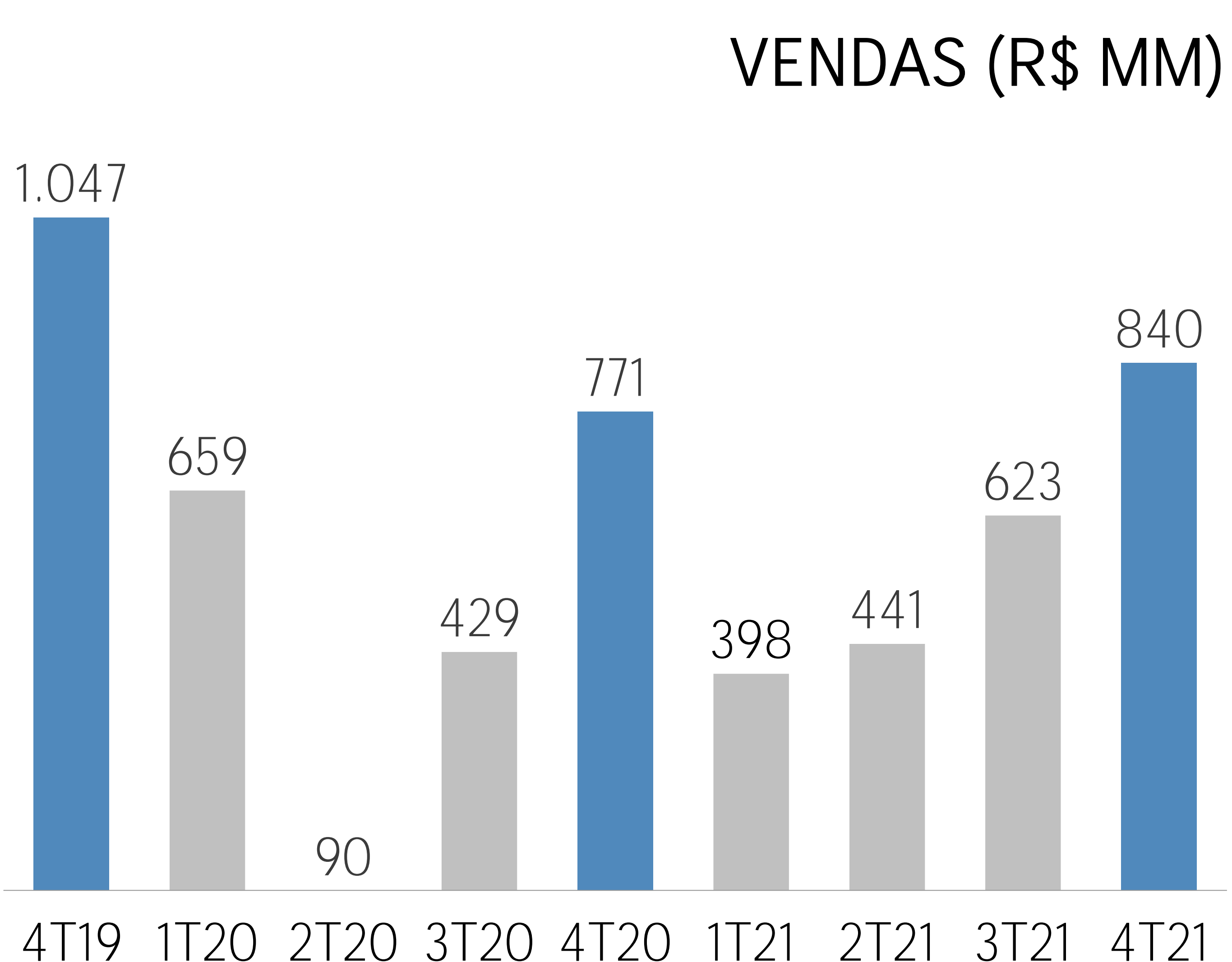


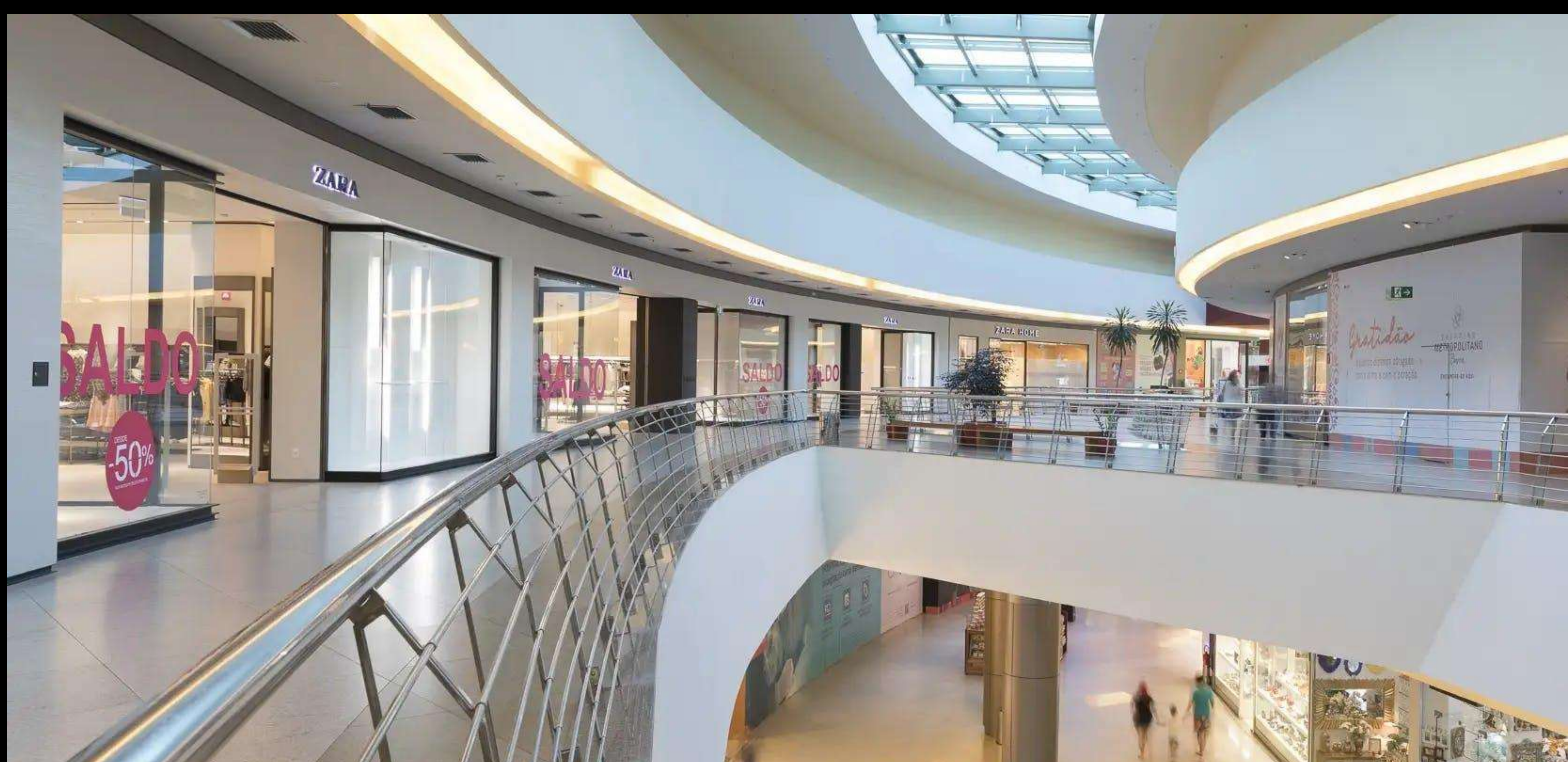
7.3 SHOPPING CENTERS

No 4T21, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 840 milhões, 35% acima do nível de vendas do 3T21 e 9% acima do mesmo trimestre no ano anterior, indicando que a recuperação das vendas pós-pandemia segue acontecendo.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,3 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 em relação ao trimestre anterior e ao mesmo trimestre em 2020, 15% e 5% acima respectivamente.

INDICADORES OPERACIONAIS





08

DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

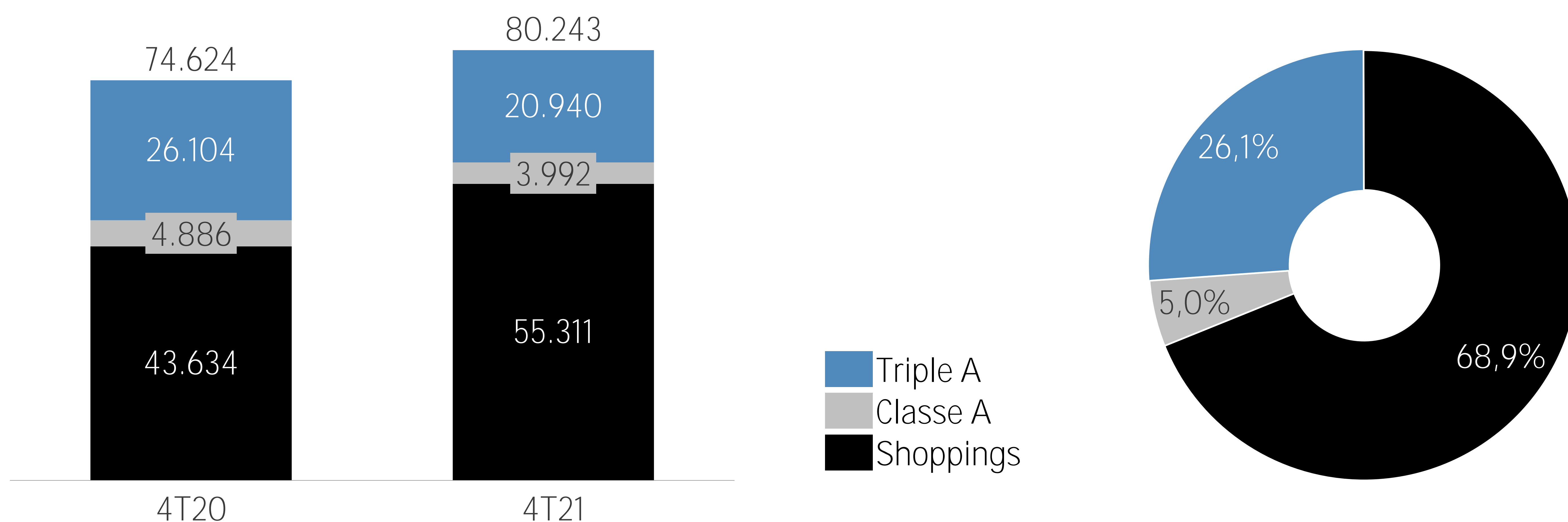
8.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta Recorrente da SYN em 2021 foi de R\$ 386,8 milhões, representando um crescimento de 12,3% em relação à receita bruta recorrente de 2020. A Receita Bruta de Locação superou o ano anterior, com crescimento de 10,1%, no montante de R\$ 294,9 milhões.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Locação de Edifícios Corporativos	24.932	30.990	-19,55%	123.546	122.604	0,77%
Locação de Shopping Centers	54.330	42.630	27,45%	171.389	145.197	18,04%
Subtotal Locação de Imóveis	79.262	73.620	7,7%	294.935	267.800	10,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	980	1.004	-2,37%	4.842	6.759	-28,37%
Locação de Imóveis + CDU	80.243	74.624	7,5%	299.777	274.560	9,2%
Prestação de Serviços	11.222	9.729	15,35%	35.618	29.658	20,09%
Estacionamento	20.173	13.654	47,75%	51.394	40.332	27,43%
Subtotal Receitas Recorrentes	111.638	98.006	13,9%	386.789	344.550	12,3%
Vendas e Incorporação	1.348.057	691	194910,49%	1.350.803	25.127	5275,90%
TOTAL	1.459.695	98.697	1379,0%	1.737.592	369.677	370,0%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



8.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no ano de 2021 foram de R\$ 169,1 milhões, valor 24,1% superior aos mesmos custos em 2020. A variação no trimestre foi de 60,1%.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Edifícios Corporativos	21.965	6.491	238,38%	42.786	24.917	71,72%
Shopping Centers	19.295	17.169	12,38%	61.189	61.193	-0,01%
Subtotal Imóveis	41.260	23.660	74,4%	103.975	86.109	20,7%
Prestação de Serviços	9.345	6.211	50,45%	23.415	14.900	57,15%
Estacionamento	15.237	11.247	35,47%	41.692	35.248	18,28%
Subtotal Custos ex Vendas	65.841	41.119	60,1%	169.082	136.258	24,1%
Vendas de Propriedades	304.677	896	33921,10%	308.194	865	35511,98%
TOTAL	370.518	42.014	781,9%	477.276	137.123	248,1%





8.3 NOI

O NOI da SYN no 4T21 foi de R\$ 62,8 milhões (+12,4% vs 4T20), em decorrência das movimentações de portfólio ocorridas neste período. Em relação ao ano de 2021, o NOI ficou 5,1% acima do indicador para o mesmo período de 2020, no valor de R\$ 231,0 milhões.

Destaque para a recuperação dos shoppings, levando em conta a retomada pós-pandemia e para a redução do NOI de edifícios corporativos, por conta da venda de parte do portfólio de edifícios Triple A (JK1455, Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, Miss Silvia Morizono e JK Financial Center) concluída no final de novembro de 2021.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Receita de Locação	79.262	73.620	7,7%	294.935	267.800	10,1%
Cessão de Direito de Uso	980	1.004	-2,4%	4.842	6.759	-28,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-9.478	-12.605	-24,8%	-38.176	-38.583	-1,1%
Descontos	-7.922	-6.084	30,2%	-30.641	-16.249	88,6%
NOI	62.843	55.935	12,4%	230.960	219.728	5,1%
NOI Edifícios Corporativos	21.814	28.675	-23,9%	111.046	115.187	-3,6%
NOI Shoppings	40.048	26.255	52,5%	115.072	97.782	17,7%
Cessão de Direito de Uso	980	1.004	-2,4%	4.842	6.759	-28,4%
Margem NOI ex CDU	78,0%	74,6%	3,4 pp.	76,7%	79,5%	-2,9 pp.

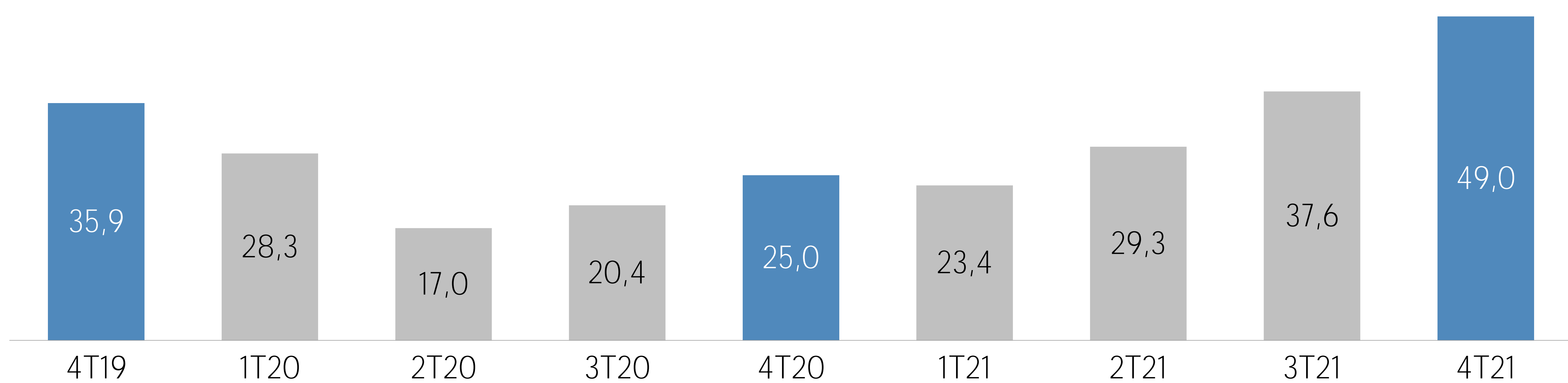
8.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T21 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 49,0 milhões, valor 96,2% superior ao registrado no 4T20. Este aumento deve-se à aceleração do IPCA e CDI no período comparado a 2020.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Despesas Financeiras	-48.989	-24.968	96,2%	-139.339	-90.618	53,8%
Receita Financeira	12.036	4.746	153,6%	29.209	21.000	39,1%
Total	-36.953	-20.222	82,7%	-110.130	-69.618	58,2%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)

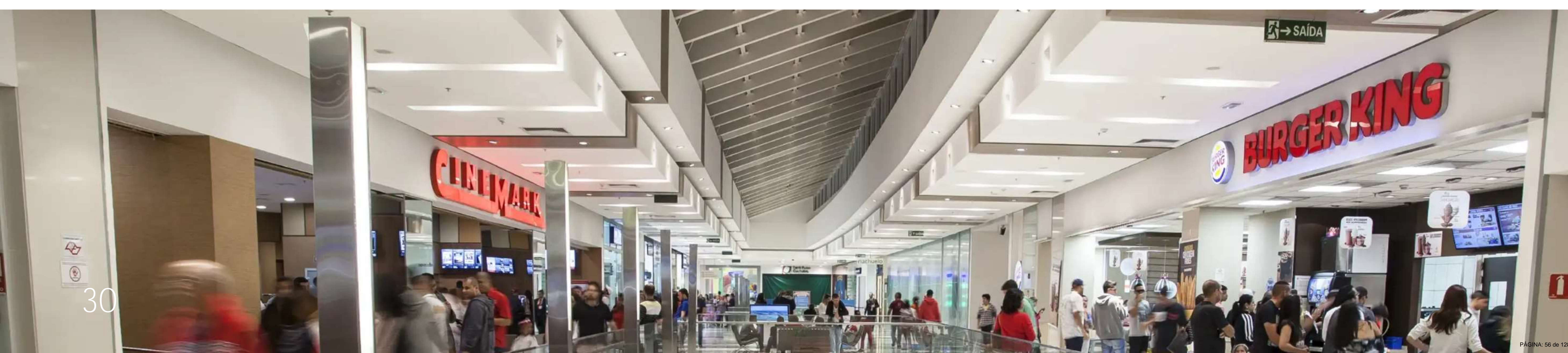


8.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram no ano de 2021 o lucro de R\$ 1.286,7 milhões, em decorrência dos movimentos positivos de venda de ativos realizados ao longo do ano. O lucro por ação do exercício foi de R\$ 8,43. Este lucro é evidência do potencial da atuação oportunística da Companhia na reciclagem de seu portfólio.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Sócios da Empresa Controladora	1.263.404	6.650	18897,8%	1.286.686	50.654	2440,2%
Sócios Não controladores	6	5	14,5%	22	22	3,8%
Lucro/ Prejuízo do Período	1.263.410	6.656	18882,5%	1.286.708	50.675	2439,1%
Receita Líquida	1.382.490	88.363	1464,6%	1.626.692	338.238	380,9%
Margem Líquida	91,4%	7,5%	83,9 pp.	79,1%	15,0%	64,1 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	8,277	0,044	18882,5%	8,429	0,332	2439,1%





8.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 4T21 foi de R\$ 1.278,3 milhões, principalmente em virtude das vendas concretizadas em novembro de 2021. O FFO do ano foi de R\$ 1.334,2 milhões. A margem FFO ajustada em 2021 foi de 20,1%.

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Lucro / Prejuízo do Período	1.263.410	6.656	18882,5%	1.286.708	50.675	2439,1%
(+) Depreciação e Amortização	14.937	10.271	45,4%	47.523	41.422	14,7%
FFO	1.278.347	16.927	7452,2%	1.334.231	92.097	1348,7%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-388.408	2.410	-16218,7%	-389.461	14.682	-2752,6%
(+) Resultado de Vendas	-999.485	277	-361571,8%	-998.713	-19.497	5022,4%
(+) Impostos sobre Vendas	49.216	1.079	4461,3%	49.216	4.316	1040,3%
(+) Juros Capitalizados	17.447	0	N/A	20.684	0	N/A
(+) IRCS sobre Vendas	41.530	0	N/A	41.530	0	N/A
(+) Outros Ajustes	10.832	0	N/A	10.832	0	N/A
AFFO	9.480	20.692	-54,2%	68.318	91.599	-25,4%
Receita Líquida Ajustada	98.591	87.672	12,5%	340.047	314.000	8,3%
Margem FFO Ajustado	9,6%	23,6%	-14,0 pp.	20,1%	29,2%	-9,1 pp.

8.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 48,9 milhões e o EBITDA foi de R\$ 1.363,2 milhões. A margem EBITDA Ajustada no 4T21 foi de 49,6%, 4,0 pontos percentuais abaixo da margem do 4T20. 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 57,1%, representando aumento de 7,5 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Lucro/ Prejuízo do Período	1.263.410	6.656	18882,5%	1.286.708	50.675	2439,1%
(+) IRPJ e CSSL	47.909	6.083	687,6%	66.158	23.660	179,6%
(+) Resultado Financeiro	36.953	20.222	82,7%	110.130	69.618	58,2%
(+) Depreciação e Amortização	14.937	10.271	45,4%	47.523	41.422	14,7%
EBITDA	1.363.209	43.232	3053,3%	1.510.519	185.375	714,8%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-388.408	2.410	-16218,7%	-389.461	5.101	-7735,2%
(+) Resultado de Vendas	-999.485	255	-391714,7%	-998.713	-20.271	4826,8%
(+) Impostos sobre Vendas	49.216	1.079	4461,3%	49.216	4.316	1040,3%
(+) Juros Capitalizados	17.447	0	N/A	20.684	0	N/A
(+) Outros Ajustes	6.920	0	N/A	6.920	0	N/A
EBITDA Ajustado	48.900	46.976	4,1%	199.164	174.521	14,1%
Receita Líquida Ajustada	98.591	87.672	12,5%	340.047	314.000	8,3%
Margem EBITDA Ajustada	49,6%	53,6%	-4,0 pp.	58,6%	55,6%	3,0 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	57,1%	61,0%	-3,8 pp.	66,2%	62,5%	3,7 pp.



LIQUIDEZ E
ENDIVIDAMENTO
(PROFORMA)

9.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o quarto trimestre de 2021 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 707,6 milhões, representando 20,7% dos ativos totais.

9.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da SYN totalizou R\$ 950,2 milhões ao final do 4T21, montante inferior ao trimestre anterior em decorrência do aumento de caixa relativo às vendas realizadas ao longo do último trimestre de 2021.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T21	3T21	4T20
Financiamentos e Empréstimos	118.922	174.365	177.565
Debêntures e Notas Promissórias	1.538.963	1.532.148	1.331.032
Endividamento	1.657.885	1.706.513	1.508.597
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	707.643	595.557	388.988
Disponibilidades	707.643	595.557	388.988
Dívida Líquida Total	950.242	1.110.956	1.119.609
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	0,63x	5,68x	6,42x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	0,63x	5,83x	6,04x

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

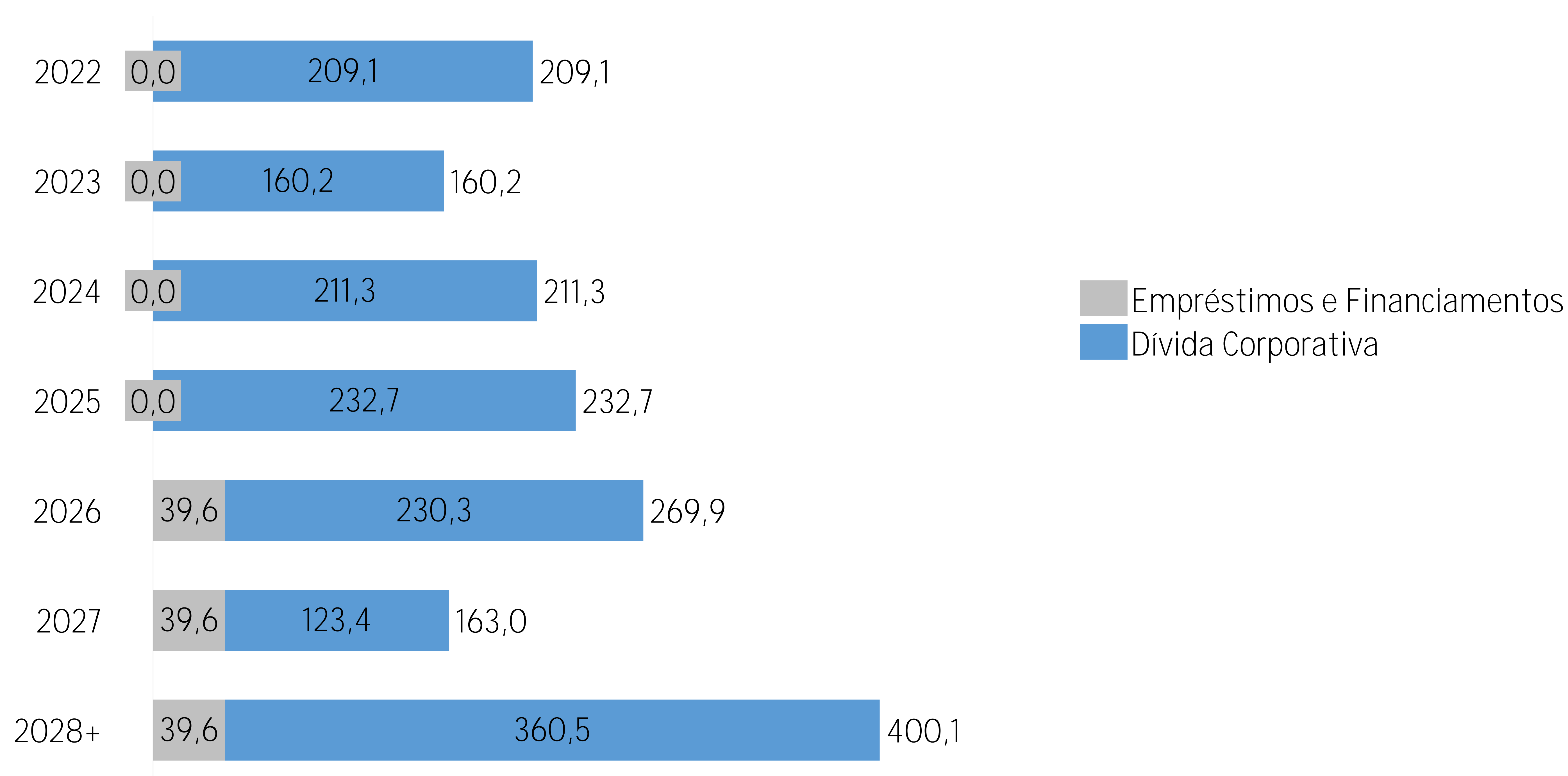
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	7ª Debênture	92.000	34.647	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out/26
SYN S.A.	9ª Debênture	450.000	155.314	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan/23
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	360.716	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.058	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	201.822	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	358.792	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	102.102	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	204.008	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	20.504	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		1.829.500	1.538.963			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.651	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.271	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
TOTAL		109.172	118.922			

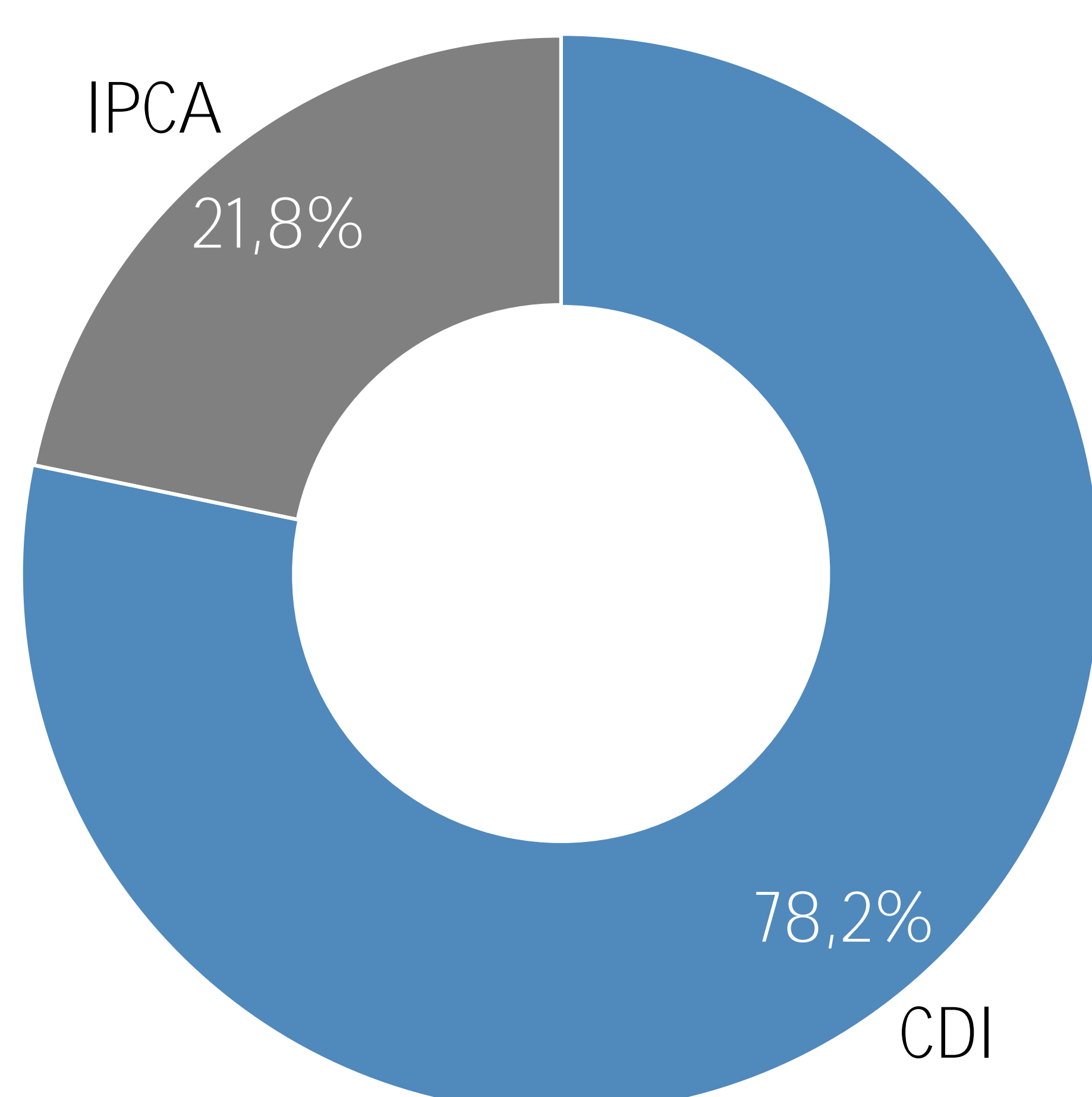
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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.

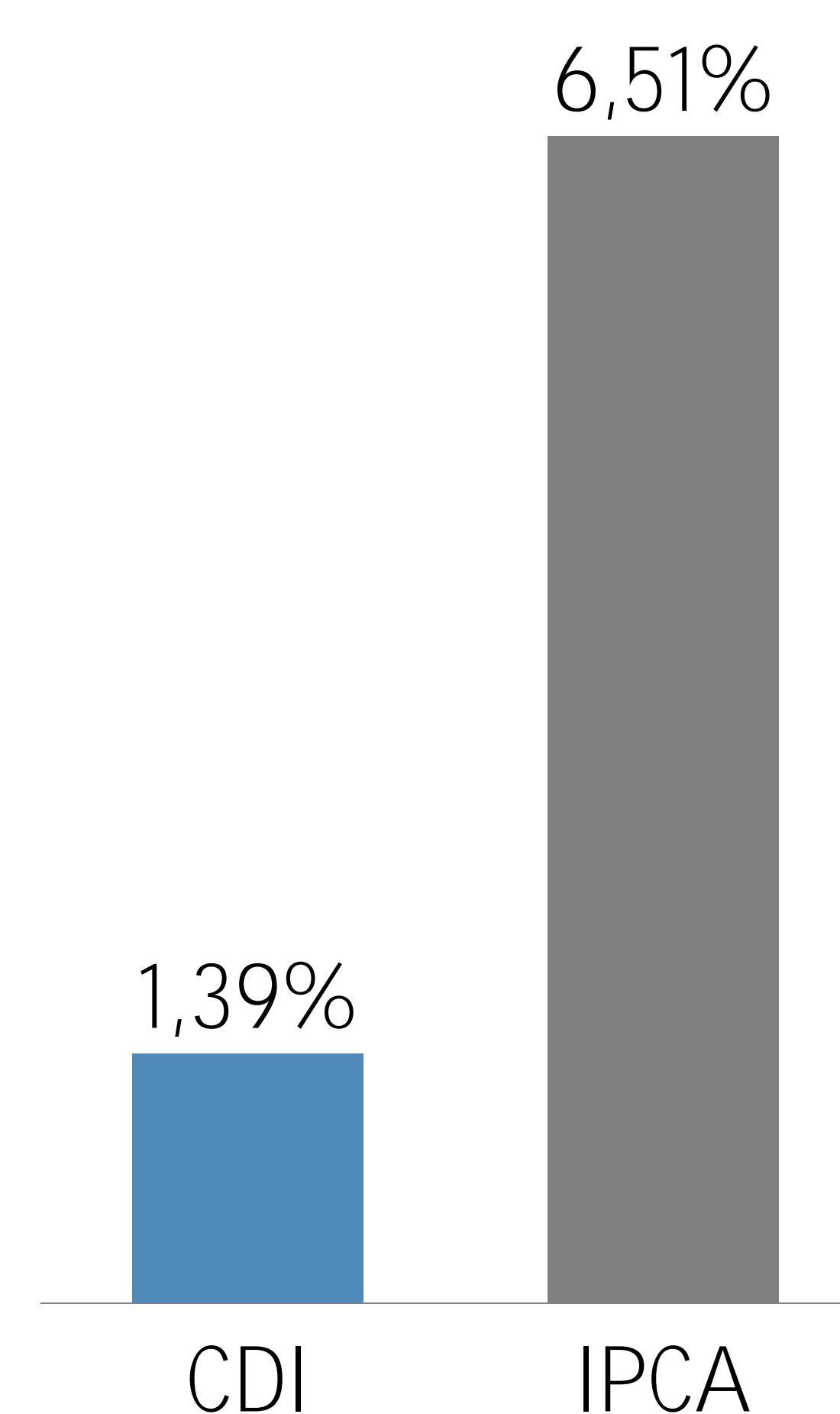


INDEXADORES

Aproximadamente 78% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 22% restantes estão indexados ao IPCA.



SPREAD MÉDIO



CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11

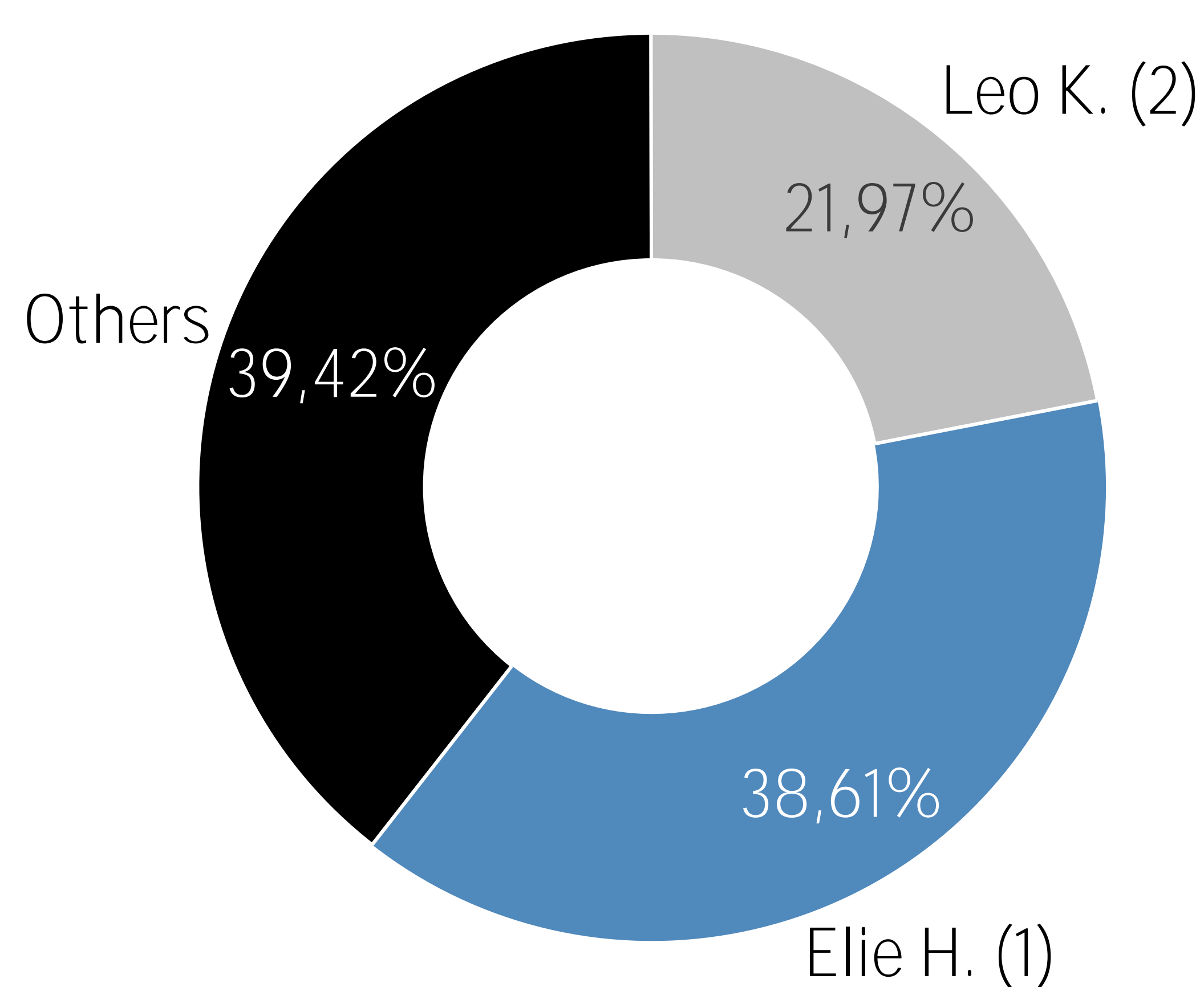


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social era de R\$ 1.432,1 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 ano de 2021 com R\$ 1.352,7 milhões.

SYNE3	4T21		4T21	4T20	Var. %
Valor da Ação (R\$)	7,20	SYNE3	7,20	13,70	-47,45%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	104.822	119.017	-11,93%
Market Cap (R\$)	1099,0	IMOB	724,26	1051,82	-31,14%
Free Float	39,4%	SMLL	2.365	2.822	-16,20%
		IFIX	2.805	2.870	-2,28%




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

SYNE3



12

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 189.869 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		
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.142
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	9.371
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.753
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.201
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.503
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

São Paulo, SP - Edifícios

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

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		46.623	40.779	11.689	16,70%	13,13%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,75%	43,75%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	10.475	3.142	5,56%	5,56%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	10,07%	10,07%
Classe A		112.073	81.593	51.413	41,99%	35,29%
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	40,00%	40,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,00%	0,00%
TOTAL		158.695	122.371	63.102	37,30%	26,04%

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	29.666	9.371	9.371	17,43%	19,90%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	69.620	42.753	7,85%	7,48%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.002	44.002	35.201	3,32%	6,63%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,41%	5,87%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.851	15.503	15.503	3,65%	4,76%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	17,26%	33,90%
TOTAL		224.741	203.098	126.767	7,70%	7,53%

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

+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI

+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
Coordenador RI e Funding

+55 (11) 5412-7624
bruno.silvestre@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), quando aplicável. 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

*Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021*

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

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 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 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- (a) As demonstrações financeiras consolidadas que foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
- (b) As demonstrações financeiras individuais da controladora que foram elaboradas de acordo com o BR GAAP.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 24 de fevereiro de 2022.

Detalhes sobre as práticas contábeis do Grupo estão apresentadas na nota explicativa nº 4.

A administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, 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.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades da Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidas 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 convertidas 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.

Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Principais práticas contábeis

4.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2021 e 2020, incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- (i) Controladas - As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações financeiras 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.
 - (ii.a) Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha 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) 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.
- (iv) 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.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 11 - 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.

4.2 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2021 que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a. Vida útil das propriedades para investimentos

As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos revisados pela Companhia de forma periódica, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

b. Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

c. Perdas relacionadas a contas a receber

A companhia revisa periodicamente suas premissas de constituição de perdas relacionadas ao contas a receber, face a revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

d. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 12.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

4.2.1 *Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis*

- (a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com o prazo dos contratos de locações.

- (b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

4.2.2 *Caixa e equivalentes de caixa*

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”.

4.2.3 *Títulos e valores mobiliários*

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

Para fins dessa avaliação, a Companhia avalia o ‘principal’ definindo como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

4.2.4 Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

4.2.5 Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

Capitalização de juros

Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo com a fração ideal vendida ou depreciação.

Valor Realizável Líquido dos Estoques

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 (R1) – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

4.2.6 Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

4.2.7 Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações financeiras individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras 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 ou controle conjunto deixa de existir.

4.2.8 Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 12. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

4.2.9 Imobilizado

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 13, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

4.2.10 Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

4.2.11 Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

4.2.12 Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.2.13 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Outras contas a receber” foi calculado considerando o fluxo de recebimentos previsto em contratos de venda de participação societária, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos – 2,53%. O ajuste a valor presente da rubrica “Outras contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

4.2.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda (“IR”) e da contribuição social (“CS”) para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente para IR e CS (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

4.2.15 *Provisões*

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

4.2.16 *Instrumentos financeiros e derivativos*

a. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

b. Ativos financeiros

Ativos financeiros classificados como custo amortizado - Contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros a valor justo por meio de resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

c. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

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

4.2.17 *Benefícios a funcionários e dirigentes*

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 22.b.

4.2.18 *Lucro básico e diluído por ação*

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). A parte diluída considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 31.

4.2.19 *Informações por segmentos*

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços, e outros.

4.2.20 *Distribuição de dividendos*

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

4.2.21 *Informações suplementares*

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

4.2.22 *Ações em tesouraria*

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

5 Pronunciamentos contábeis**Novas normas ou alterações para 2021 e futuros requerimentos**

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

A Companhia avaliou e concluiu que as seguintes normas não possuem um impacto significativo nas informações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

IFRS / IAS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 16	CPC 06	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento	1º de junho de 2020
IFRS 9, 7, 4 e 16 IAS 39	CPC 48, 38, 40, 11 e 06	Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2	1º de janeiro de 2021

- **Futuros requerimentos**

A tabela apresenta uma lista das alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas para períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2021 e que estão disponíveis para adoção antecipada em IFRS (mas não para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil) em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021.

O grupo não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada.

IFRS / IAS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 16	CPC 06	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento após 30 de junho de 2021	1º de abril de 2021
IAS 37	CPC 25	Contratos Onerosos – Custos para cumprir um contrato	1º de janeiro de 2022
IAS 16	CPC 27	Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido	1º de janeiro de 2022
IFRS 3	CPC 15	Referências à estrutura conceitual	1º de janeiro de 2022
IAS 1 e 8	CPC 16 e 23	Classificação de passivos como circulante ou não circulante	1º de janeiro de 2023
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2023
IAS 12	CPC 32	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação	1º de janeiro de 2023
IAS 1 e IFRS Demonstração Prática 2	CPC 26	Divulgação de Políticas Contábeis	1º de janeiro de 2023
IAS 8	CPC 23	Definição de estimativa contábil	1º de janeiro de 2023

6 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.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	194	211	26.558	29.182
CDB	208.974	39.821	420.463	126.894
Total caixa e equivalentes de caixa	209.168	40.032	447.021	156.076

7 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Debêntures	96.375	51.105	96.375	53.519
CDB	20.734	42.157	21.009	44.148
Compromissadas	9.341	-	9.341	948
Letras Financeiras	98.743	119.842	98.743	124.560
Letras Financeiras do Tesouro	40.445	35.289	40.445	36.956
Fundos de Investimentos (a)	27.374	-	27.374	10
Total títulos e valores mobiliários	293.012	248.393	293.287	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 100%).

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

(a) Em 26 de outubro de 2021, a Companhia subscreveu a 1ª emissão de cotas no valor de R\$ 17.400 no Fundo de Investimento em Participação SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia, este que iniciou as operações em 20 de julho de 2021. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui participação subscrita de 25,89% do Fundo e o valor unitário da cota é R\$ 1,00180390 o que corresponde a R\$ 17.431. O objetivo do Fundo é o desenvolvimento de atividades relacionadas à exploração de terrenos para o desenvolvimento residencial, logístico, comercial e outros ativos do segmento imobiliário, bem como aquisição para a construção de ativos dessa classe.

Em 22 de outubro de 2021, a Companhia subscreveu a 6ª emissão de cotas no valor de R\$ 10.001 no XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. Em 31 de dezembro de 2021, o valor unitário da cota é de R\$ 99,43 o que corresponde a R\$ 9.943. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers

8 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Locações	168	156	84.572	88.427
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.506	10.582
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.585	1.619
Serviços de administração	-	-	6.561	4.361
Sub-total saldo a receber	168	156	103.224	104.989

Notas Explicativas**Syn Prop e Tech S.A.**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Linearização	(b)	-	-	11.504	33.695
Descontos a apropriar	(c)	-	-	57.161	44.244
Provisão créditos liquidação duvidosa	(d)	-	-	(35.617)	(39.534)
Total do grupo contas a receber		168	156	136.272	143.394
Circulante		168	156	89.477	88.302
Não circulante		-	-	46.795	55.092

- (a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- (b) Método contábil conforme CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil 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, consequentemente, 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:

	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 explicativa nº 27, para melhor apresentação das informações financeiras, efetuamos a reclassificação do saldo comparativo referente ao período de 2020.

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2021 tem a seguinte composição, por vencimento:

À Vencer	102.181
Operações vencidas < 360 dias	5.539
Operações vencidas > 360 dias	28.552
Saldo a Receber	136.272

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

2023	25.303
2024	12.285
2025	5.077
2026	2.763
2027	1.367
Saldo em 31/12/2021	46.795

9 Estoques

Circulante	31/12/2021	31/12/2020
Thera Residencial e Saletas	1.066	944
Total circulante	1.066	944
Não circulante		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
Total não circulante	42.618	42.618

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possui nenhum imóvel em estoque dado como garantias de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2021 é representada da seguinte forma:

Saldo 31/12/2020	43.562
Custos Incorridos	122
Saldo 31/12/2021	43.684

10 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	59.866	36.577	62.295	38.073
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	104	101	837	533
PIS e COFINS	9	9	703	701
Demais impostos a compensar	22	13.246	724	14.309
Total impostos a compensar	60.001	49.933	64.559	53.616
Circulante	6.798	6.322	9.765	8.537
Não circulante	53.203	43.611	54.794	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.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

11 Investimentos**11.1 As principais informações das coligadas em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 estão assim resumidas**

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL				Patrimônio Líquido	
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		31/12/2021	31/12/2020
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CARCAVELOS	63	18	9.708	9.611	1	-	18	13	9.752	9.616
CCP CANELA	27	2	32.254	32.154	21	3	-	-	32.260	32.152
CCP SANDALO	1.275	1.457	153	153	509	506	-	24	919	1.081
CLD	62.015	43.783	-	-	2.793	56	-	-	59.222	43.727
CYRELA TURURIN	269	365	22	27	2	146	-	-	289	247
FUNDO BRASILIO MACHADO	762	1.548	7.936	8.155	386	241	-	-	8.312	9.462
SPE AZIONE	-	15.412	-	246.394	-	(2.964)	-	-	-	264.770

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Coligadas	RESULTADO DO EXERCÍCIO					
	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CARCAVELOS	-	-	5	2	(5)	(2)
CCP CANELA	-	3	2	2	(2)	1
CCP SANDALO	37	29	199	(988)	(162)	1.017
CLD	5	1	30	21	(25)	(20)
CYRELA TURURIN	366	34	124	11	242	23
FUNDO BRASILIO MACHADO	2.235	2.526	3.337	2.728	(1.102)	(202)
SPE AZIONE	-	26.807	-	19.632	-	7.175

11.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2020	Integralização (redução Capital)	Venda de participação	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2021
	2020	2021							

Investimentos em Controladas

CCP Acácia	100,00%	100,00%	12.822	-	-	(1.000)	(1.224)	-	10.598
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.752	-	-	(3.378)	3.375	-	7.749
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	6.858	-	-	(6.700)	12.349	-	12.507
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.410	7	-	(70.098)	69.921	-	33.240
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.986	-	-	(4.027)	3.414	-	9.373
CCP Asset	100,00%	100,00%	13.848	957	-	-	2.704	-	17.510
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	24.396	(1.233)	-	(660)	648	(140)	23.010
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	200.761	2.024	-	-	(6.034)	(841)	195.909
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	2	-	-	(1)	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	2	-	-	(2)	-	1
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	2	-	-	(1)	-	35.165
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.322	1.772	-	-	(1.746)	-	33.348
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.679	1.355	-	-	(1.805)	-	102.229
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(654)	769	-	-	(1.484)	-	(1.370)

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.513	241	-	-	(206)	-	19.548
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	539.250	(5.000)	-	-	8.782	(1.143)	541.889
CCP Marfim	25,00%	25,00%	88.597	153	-	(750)	5.115	(212)	92.903
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.953	1	-	(1.298)	1.229	-	1.885
CCP Mogno	99,90%	99,90%	74	-	-	-	(36)	-	38
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.374	-	-	(33)	135	-	5.476
CCP Participações	100,00%	100,00%	81	-	-	-	0	-	82
ON Digitais	99,99%	99,99%	2.616	14.463	-	-	(13.170)	-	3.909
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	406	1.132	-	-	(1.000)	-	538
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.054	243	-	(822)	(1.884)	-	13.592
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	133.725	(1.173)	-	(35.401)	38.576	(28)	135.700
Micônia	100,00%	100,00%	563.261	-	-	(24.500)	25.324	(1.567)	562.519
YM Investimentos	100,00%	100,00%	75.284	-	-	(156.659)	155.668	-	74.292
JK D - FII a)	30,00%	30,00%	75.281	(200)	-	(3.275)	3.057	-	74.863
JK E - FII a)	30,00%	30,00%	119.229	(267)	-	(6.564)	4.422	-	116.819
Nebraska	100,00%	100,00%	1	2	-	-	(3)	-	-
Kansas	0,00%	100,00%	-	3	-	-	(2)	-	1
Condado	0,00%	100,00%	-	5	-	-	(2)	-	3
Califórnia	0,00%	100,00%	-	5	-	-	(2)	-	3
Montana	0,00%	100,00%	-	4	-	-	(2)	-	2
TCB	0,00%	50,00%	-	25	-	-	(2)	-	23
Ágio na aquisição de participações b)			23.179	(5.072)	-	-	-	-	18.108
Subtotal - investidas controladas			2.144.229	10.222	-	(315.166)	306.111	(3.931)	2.141.465

Investimentos em Coligadas

Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	18	-	-	(1)	-	1.233
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	55	-	-	(1)	-	16.471
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	-	(81)	-	460

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

CLD	60,00%	20,00%	26.436	9.312	(23.699)	-	(5)	(134)	11.911
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	124	-	-	(100)	121	-	145
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.729	(24)	-	-	(551)	-	4.154
Aquarius nota 11.3 d)	66,57%	66,57%	56.126	(7.988)	-	(313.196)	310.887	-	45.829
CCP Aurora nota 11.3 d)	66,57%	66,57%	66.944	62.515	-	(64.688)	61.664	(12.899)	113.536
CCP Propriedades nota 11.3 d)	61,29%	61,29%	49.242	-	-	(126.977)	123.713	-	45.978
Millennium nota 11.3 d)	66,57%	66,57%	62.643	-	-	(265.953)	262.969	-	59.660
Colorado Emp e Part Ltda. 11.3 d)	50,00%	50,00%	83.099	(2.000)	-	(9.539)	9.419	-	80.978
SPE Azione	40,00%	0,00%	109.765	-	(105.240)	(6.462)	5.793	(3.855)	2
Subtotal - investidas coligadas			477.282	61.887	(128.938)	(786.914)	773.927	(16.887)	380.356

Total de investimentos na controladora	2.621.510	72.109	(128.938)	(1.102.080)	1.080.038	(20.818)	2.521.821
---	------------------	---------------	------------------	--------------------	------------------	-----------------	------------------

- (a) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/PPP 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 localizada no Setor “C” do Condomínio W Torre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 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/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (b) 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 na empresa Fundo Grand Plaza Shopping. Conseqüentemente, 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	
	31/12/2021	31/12/2020
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	-	1.411
Fundo Centro Textil	710	726
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	17.397	17.942
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	-	3.100
Total	18.107	23.179

11.3 Investimentos em coligadas

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

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Coligadas	% Participação Direta		31/12/2020	Transferência por perda de controle	Integralização (redução) Capital	Venda de participação	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	31/12/2021
	2020	2021									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	-	18	-	-	(1)	-	-	1.233
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	-	55	-	-	(1)	-	-	16.471
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	-	-	(81)	-	-	460
CLD e)	60,00%	60,00%	26.436	-	9.313	(23.699)	-	(5)	-	(134)	11.912
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	5.244	-	15	-	(2.006)	(1.269)	-	-	1.984
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	124	-	-	-	(100)	121	-	-	144
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.730	-	(24)	-	-	(551)	-	-	4.155
Parallel	0,20%	0,20%	2.031	-	-	-	-	52	88	-	2.171
Estação BH f)	40,00%	40,00%	109.763	-	-	(105.240)	(6.462)	5.793	-	(3.855)	-
JK D - FII b)	30,00%	30,00%	13.130	-	-	-	-	977	(649)	-	13.458
JK E - FII c)	30,00%	30,00%	25.803	-	-	-	-	2.048	(2.949)	-	24.902
Aquarius d)	66,57%	66,57%	-	45.829	-	-	-	-	-	-	45.829
CCP Aurora d)	66,57%	66,57%	-	113.535	-	-	-	-	-	-	113.535
CCP Propriedades d)	61,29%	61,29%	-	45.978	-	-	-	-	-	-	45.978
Millennium d)	66,57%	66,57%	-	59.660	-	-	-	-	-	-	59.660
Colorado d)	50,00%	50,00%	-	80.979	-	-	-	-	-	-	80.979
SPX SYN Participações	100,00%	50,00%	-	-	22	-	-	-	-	-	22
Outros Investimentos a)	-	-	13.656	-	550	-	-	(94)	-	-	14.112
Ágio na aquisição de participações	-	-	1.743	-	-	-	-	-	(1.387)	-	356
Total investimentos no consolidado			220.833	345.981	62.474	(128.938)	(788.920)	6.994	300.254	(3.989)	437.355

- 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.
- d) No decorrer do 4º trimestre a Companhia efetuou vendas de frações ideais das Propriedades para investimentos por meio suas subsidiárias, conforme segue abaixo, vale ressaltar que a fração ideal alienada representa a parcela de participação da Companhia nos referidos PPIs conforme acordado entre os acionistas das investidas.

d.1) Conforme contrato de compra e venda de imóveis celebrado junto a Brookfield em 30 de novembro de 2021, a Companhia vendeu, por meio de suas subsidiárias, a fração ideal dos seguintes imóveis:

- Faria Lima Financial Center - a Companhia detinha, indiretamente 63,13% fração ideal neste imóvel por meio das seguintes subsidiárias: Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda. (“Aquarius”), Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda (“Millennium”) e na Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. (“Colorado”). O valor da venda desta fração ideal foi de R\$ 614.078.
- Faria Lima Square - a Companhia detinha, indiretamente fração ideal de 66,57% neste imóvel por meio das seguintes subsidiárias: Aquarius e Millennium. O valor da venda desta fração ideal foi de R\$ 355.904.
- JK 1455 - a Companhia detinha, indiretamente fração ideal de 61,29% neste imóvel por meio da CCP Propriedades Imobiliárias Ltda (“CCP Propriedades”). O valor da venda desta fração ideal foi de R\$ 249.612.
- Miss Silvia Morizono - a Companhia detinha, indiretamente fração ideal de 66,57% neste imóvel por meio da CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda (“CCP Aurora”). O valor da venda desta fração ideal foi de R\$ 223.436.

d.2) Conforme contrato de compra e venda de imóveis celebrado junto a Rio Bravo em 31 de outubro de 2021, a Companhia vendeu o imóvel JK Financial Center a Rio Bravo Investimentos. A Companhia detinha, indiretamente fração ideal de 66,57% no imóvel JK Financial Center por meio de investimento na Aquarius. O valor da venda desta fração ideal foi de R\$ 124.057.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

O lucro auferido nas vendas pode ser assim resumido:

Receita da venda de imóveis	1.567.087
Deduções da receita	(57.199)
Custos PPI a)	(340.274)
Outros custos b)	(20.627)
Lucro auferido nas vendas antes dos impostos	1.148.987
Imposto de renda e contribuição social	(48.266)
Lucro auferido nas vendas após impostos*	1.100.721

O valor de venda de todos os empreendimentos foi de R\$ 1.567.087 e o resultado auferido na venda foi de R\$ 1.100.721.

- a) O saldo de custo de propriedades para Investimentos referem-se as baixas em suas frações ideais e estão demonstrados na nota 12.
- b) Refere-se a ajustes oriundos das baixas com linearização de receitas, comissões, despesas com unidades comercializadas e despesas com condomínios e aluguéis que foram encerrados no momento das vendas.

*Do lucro auferido nas vendas de R\$ 1.100.721, R\$ 347.710 refere-se a dividendos desproporcionais contabilizados na rubrica "outras receitas (despesas) operacionais" conforme mencionado na nota explicativa nº 27.a e R\$ 753.011 refere-se a "resultado de equivalência patrimonial" na controladora.

Os dividendos desproporcionais recebidos das SPEs Aquarius, Millenium, Colorado, CCP Propriedades e CCP Aurora foram aprovados por todos os seus acionistas em Assembleia Geral Extraordinária. A decisão considerou o acordo entre os acionistas, visto que as frações ideais vendidas referiam-se a parte correspondente da Companhia e portanto o respectivo lucro na venda também seria de seu direito.

A Companhia analisou o pronunciamento técnico CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas e concluiu que após o encerramento das transações citadas acima, a Companhia perdeu o controle sobre essas investidas, uma vez que a partir de 01 de dezembro de 2021 cessou-se os direitos sobre os retornos variáveis, capacidade de afetar esses retornos e tomada de decisão, bem como as frações ideais remanescentes das propriedades para investimentos não pertencem a Companhia. Desta forma, a partir desta data tais investidas tornaram-se coligadas e a Administração remensurou sua participação remanescente a valor justo. Consequentemente, essas empresas deixaram de ser consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Diante do exposto, no exercício de 2022 a Companhia realizou a redução de capital nessas SPEs para fins de encerramento de sua participação societária, conforme descrito na nota explicativa nº 35 de eventos subsequentes. Exceto para a CCP Aurora cuja minuta da redução foi elaborada e está em fase de discussão e publicação com previsão de redução de aproximadamente R\$ 112.658;

- e) Em 30 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de quotas com a empresa TCB 1 Participações S.A. transferindo 67% de sua participação, o qual representava 60% do capital social da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda que passou a ser de 20%. O valor da venda foi de R\$ 63.400 e o resultado auferido na venda foi de R\$ 39.671
- f) Em 23 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou termo de fechamento com a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII transferindo o total de cotas de 40% do capital social de sua controlada em conjunto Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda; O valor de venda de foi de R\$ 150.026 e o resultado auferido na venda foi de R\$ 44.970.

11.4 Investimentos em investidas mensurados a valor justo

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

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

- a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. (“DC”). A Companhia não possui controle da investida e o seu valor é mensurado a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2).

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 até de dezembro de 2021 saldo de R\$ 13.150 como investimento (R\$ 10.750 em 2020). Pelo fato da DC estar em processo de descontinuação de suas atividades, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia considerou todo o saldo de investimento no valor de R\$ 13.150 como uma perda no exercício. Adicionalmente, a Companhia provisionou o montante de R\$ 5.000 para honrar com suas obrigações futuras na descontinuação da Companhia, montante esse que representa a sua participação sobre o patrimônio líquido da investida, o qual encontra-se provisionado na rubrica “outras contas a pagar” em contrapartida no resultado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”.

12 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 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 são assim representados:

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.324.991	3.861.095
Terrenos	-	181.845	361.065
Benfeitorias em imóveis	2%	43.718	57.261
Total custo		3.550.554	4.279.421
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(307.710)	(317.846)
Total das propriedades para investimento		3.242.844	3.961.575

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui o montante de R\$ 1.836.581, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de dezembro de 2021 é representada da seguinte forma:

Descrição	31/12/2020	Adições	Desconsolidação(a)	Amortização de Ágio	Depreciação	Baixa (b)	Capitalização	31/12/2021
Edifícios e construções	3.553.925	6.688	(163.220)	(5.531)	(65.903)	(285.758)	(16.829)	3.023.372
Terrenos	361.065	-	(43.275)	-	-	(135.945)	-	181.845
Benfeitorias em imóveis	46.585	4.894	(3.359)	-	(1.020)	(9.473)	-	37.627
Total	3.961.575	11.582	(209.854)	(5.531)	(66.923)	(431.176)	(16.829)	3.242.844

- a) As baixas referem-se ao saldo proporcional remanescente das propriedades da CCP Propriedades Imobiliárias S.A., Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda. que pertencem ao sócio CPPIB no qual foram desconsolidadas conforme detalhado na nota explicativa nº 11.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

- b) Em 30 de setembro de 2021, a Companhia reclassificou parte de sua “Propriedades para Investimentos” para a rubrica “Ativos não circulante mantidos para venda”. Conforme apresentado na nota 11.d parte significativa desses ativos foram alienados. O montante remanescente não alienado que totaliza R\$ 63.325 referente aos ativos Shopping Cidade São Paulo e Shopping D foram reclassificados para a rubrica de PPI considerando que não há mais a intenção de venda pela Companhia.

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, calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade:

	Valor justo em	Valor contábil em	Mais valia bruta
	31/12/2021	31/12/2021	não registrada
Propriedades			
Edifícios	1.925.533	1.186.541	738.992
Shoppings	4.347.644	2.027.260	2.320.384
Outros	96.830	29.043	67.787
Total	6.370.007	3.242.844	3.127.163
	Valor justo em	Valor contábil em	Mais valia bruta
	31/12/2020	31/12/2020	não registrada
Propriedades			
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 avaliação para os shoppings da Companhia foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2021 e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

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 de todas as propriedades para investimento 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
Crescimento da Receita	3,4%
Inadimplência	4,2%
Desconto médio sobre aluguel	5,4%
Vacância Financeira	1,8%
Taxa de Adm./Receita	2,0%
Taxa de desconto	8,5%

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro 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 9,40% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 8,20% 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	7,85%
Inadimplência	-
Desconto sobre locação	-1,45%
Vacância Financeira	1,58%
Taxa de Adm./Receita	2,22%
Taxa de desconto	9,40%

Utilizamos como premissa para os edifícios corporativos a taxa de desconto real.

13 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	132	126	134	128
Equipamentos processamento dados	20%	785	770	1.248	3.574
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	5.364	5.467	5.364	5.467

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Total custo		6.281	6.363	7.150	9.573
(-) Depreciação acumulada	-	(722)	(676)	(1.439)	(1.674)
Imobilizado Líquido		5.559	5.687	5.711	7.899
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	95	5.846	1.034
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em Andamento	(b)	884	884	2.829	3.578
Total custo		1.317	979	8.685	4.622
(-) Amortização Acumulada	2,0% a 2,7%	(112)	(51)	(1.618)	(549)
Intangível Líquido		1.205	928	7.067	4.073

- (a) Adição referente à adoção inicial 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 31 de dezembro de 2021 é apresentada como segue:

Descrição	31/12/2020	Adições	Depreciação	Transferências (c)	31/12/2021
Imobilizado					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	94	7	(12)	-	89
Equipamentos processamento de dados	2.228	15	(248)	(1.766)	229
Benfeitorias	108	-	(81)	-	27
Direito de Uso	5.467	302	(405)	-	5.364
Total	7.899	324	(746)	(1.766)	5.711
Intangível					
Software e hardware	484	4.831	(1.086)	(2)	4.227
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	-	10
Projetos em Desenvolvimento	3.579	(749)	-	-	2.830
Total	4.073	4.082	(1.086)	(2)	7.067

- c) As transferências acima destacadas referem-se a ativos reclassificados da rubrica de “Imobilizado” para “Ativos não circulante mantidos para venda”, nos termos do CPC 31 em 30 de setembro de 2021 e que em 31 de dezembro de 2021 foram desconsolidadas após a venda conforme detalhado na nota explicativa nº 11.

14 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

14.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Banco Itaú	03/08/2015	8,5% a.a. + TR	(a)	-	88.308
Total				-	88.308
Passivo circulante				-	6.877
Passivo não circulante				-	81.431

- a) Esta cédula de crédito bancário foi quitada em novembro de 2021 (O saldo em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 88.308)

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de dezembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	88.308
Pagamento de principal	(90.497)
Pagamentos juros	(6.734)
Juros provisionados	6.426
Comissões apropriadas	2.497
Saldo em 31/12/2021	-

14.2 Debêntures

	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Debêntures							
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	34.646	70.964	34.646	70.964
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	155.314	253.687	155.314	253.687
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	360.716	325.560	360.716	325.560
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	302.880	299.906	302.880	299.906
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	358.792	357.075	358.792	357.075
Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	82.020	95.359
Debêntures – 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(g)	306.110	-	306.110	-
Total				1.518.458	1.307.192	1.600.478	1.402.551
Passivo circulante				210.506	110.941	224.502	124.669
Passivo não circulante				1.307.952	1.196.251	1.375.976	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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 34.646 (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

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 155.314. (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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 360.716. (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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 302.880. (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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 358.792. (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 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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 82.020. (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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 306.110.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Com exceção da 11ª e 13ª emissões 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 31 de dezembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	1.307.192	1.402.551
Pagamentos juros	(73.106)	(77.615)
Pagamento de principal	(136.497)	(150.246)
Adição principal	300.000	300.000
Juros provisionados	121.535	126.307
Provisão comissão	(2.556)	(2.556)
Comissões apropriadas	1.890	2.036
Saldo em 31/12/2021	1.518.458	1.600.478

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Ano	Valores	Valores
2023	157.520	171.123
2024	209.271	222.874
2025	235.365	248.968
2026	225.994	239.598
2027	119.405	133.015
6 anos ou mais	360.397	360.398
Saldo em 31/12/2021	1.307.952	1.375.976

9ª e 11ª 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	31.12.2021 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a (b):	1,2x	12,39x
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	0,74x

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a (a) 1,4x 2,07x

- a) Refere-se a 9ª, 11ª, e 13ª emissão de debêntures.
b) Refere-se a 11ª 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 31 de dezembro 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 Alienação Fiduciária de Cotas do FII Grand Plaza Shopping, em garantia do pontual, além da integral adimplimento 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 adimplimento de todas as obrigações previstas na 10ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia.

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 adimplimento 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.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

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.

13ª emissão – Garantias

Para a 13ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias.

14.3 Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.171	112.034
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.237	283.891
Total				396.408	395.925
Passivo circulante				-	-
Passivo não circulante				396.408	395.925

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período findo em 31 de dezembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	395.925
Pagamento de juros	(20.471)
Juros provisionados	20.954
Saldo em 31/12/2021	396.408

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2026	132.557
2027	131.925
Acima de 6 anos	131.926
Total	396.408

- 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

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 112.171 (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 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 284.237 (R\$ 283.891 em 31 de dezembro de 2020).

15 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
PIS	69	27	314	274
COFINS	425	165	1.536	1.305
ISS	1	20	628	476
IRPJ	-	-	12.439	6.191
CSLL	-	-	5.739	2.295
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	688	32	941	975
Demais	-	-	43	43
Total	1.183	244	21.640	11.559

16 Impostos e contribuições diferidos

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

Base de apuração	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Contas a receber – locação	3.089	11.104
Res sperata	9.276	10.598
Total	12.365	21.702

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

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2021	31/12/2020
Imposto Diferido		
Contas a receber – locação	120	259
Total circulante	120	259
Res-sperata	1.348	1.540
Total não circulante	1.348	1.540
Total dos impostos diferidos	1.468	1.799
PIS	72	93
COFINS	331	434
IRPJ	778	925
CSLL	287	347

17 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:

	<u>Consolidado</u>	
Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Pis e Cofins (a)	-	(9.481)
IPTU (a)	(1.147)	(2.294)
Subtotal	(1.147)	(11.775)
Depósitos judiciais (b)	4.536	11.951
Total Ativo não circulante	3.389	176

(a) PIS, COFINS e IPTU

Em 31 de dezembro de 2021 os valores correspondentes de PIS e COFINS e a redução do IPTU referiam-se a empresas que foram desconsolidadas, conforme detalhado na nota explicativa nº11.

(b) Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2021 os valores correspondentes a depósitos judiciais referiam-se a empresas que foram desconsolidadas, vendas conforme detalhado na nota explicativa nº11.

Adicionalmente no exercício, a Companhia realizou depósito judicial referente a uma provisão para contingência trabalhista no valor de R\$ 3.213.

18 Partes relacionadas

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Partes relacionadas				
CLD – Centro Logístico Dutra (a)	15	46	15	46
Fundo CTI (b)	3.750	-	3.750	-
Total partes relacionadas	3.765	46	3.765	46

- (a) AFAC desproporcional.
- (b) Refere-se subscrição em cotas efetuadas em dezembro de 2021 do Fundo CTI que serão convertidas em janeiro de 2022.

b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Partes relacionadas		
Shopping D (a)	110	205
Delivery Center (b)	7.157	-
Provisão para perda mútuo Delivery Center (c)	(7.157)	
Total partes relacionadas	110	205

- (a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em maio de 2023.
- (b) Mútuo Delivery Center Holding S.A, com vencimento em março de 2022.
- (c) A Companhia efetuou a provisão para perda de R\$ 7.157 referente ao mútuo a receber uma vez que a Delivery Center S.A. está em processo de descontinuação de suas atividades conforme explicado na nota explicativa 11.4 a).

c. Opção de Compra

Em setembro de 2021 a Companhia possuía opção de compra de quotas equivalente a 50% do total de quotas do capital social da empresa SKR Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia cedeu a opção de compra e recebeu o valor que totalizou R\$ 12.157, sendo R\$ 157 de ganho no resultado conforme mencionado na nota explicativa 23 d).

d. Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	33	50	33	50
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34	20	34	20
CSC Serviços Administrativos Ltda.	42	42	42	42
Tietê Administradora Ltda.	-	-	881	1.089
On Stores Serviços Ltda.	46	-	46	1
	155	112	1.036	1.202

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Total partes relacionadas**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 pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Remuneração aos administradores	5.180	9.579	6.680	11.251
Remuneração aos conselheiros	914	1.010	914	1.010
Total	6.094	10.589	7.594	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).

19 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais 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\$ 3.717 (R\$ 9.763 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado e R\$ 0 (R\$ 703 em 31 de dezembro de 2020) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 197.979 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 208.161 em 31 de dezembro de 2020), no consolidado e R\$ 2.502 na controladora (R\$ 9.287 em 31 de dezembro de 2020).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora	Consolidado
-----------	--------------	-------------

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

	31/12/2021	31/12/2021
Cível	-	292
Trabalhista	-	3.425
Total	-	3.717
	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2021
Possíveis		
Tributária (*)	1.354	176.800
Cível	-	12.773
Trabalhista	1.148	8.406
Total	2.502	197.979

- (*) 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 31 de dezembro de 2021 soma o montante de R\$ 166.388 (R\$ 158.915 em 31 de dezembro de 2020), sendo o mesmo no valor de R\$ 102.179 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$97.589 em 31 de dezembro de 2020).

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

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.

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2021	31/12/2020
Empreendimento		
Shopping Tiete	795	1.170
Shopping Metropolitano	1.014	1.078
Shopping Cidade São Paulo	6.414	6.561
Shopping Cerrado	41	250
Grand Plaza	1.131	1.241
Total	9.395	10.300
Total circulante	3.896	4.429
Total não circulante	5.499	5.871

21 Patrimônio líquido

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social (líquido de gastos de ações)
Em 31 de dezembro de 2021	152.644.445	1.432.056
Em 31 de dezembro de 2020	152.644.445	1.632.056

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 31 de dezembro 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

Referente 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.

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

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.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

	31/12/2021
Lucro líquido do exercício - Controladora	1.286.686
(-) Constituição de reserva legal - 5%	64.335
Resultado do exercício após constituição da reserva legal	<u>1.222.351</u>
(-) Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	305.588
Retenção de lucros	<u>916.763</u>

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de dezembro de 2021, foram aprovados a distribuição de dividendos adicionais intercalares, no valor de R\$ 8,188964 reais por ação. Os dividendos adicionais intercalares foram aprovados com base no lucro apurado no período compreendido entre 1º de janeiro de 2021 e 30 de novembro de 2021 dos quais compõem os dividendos mínimos obrigatórios do exercício. Os dividendos adicionais intercalares foram pagos em 28 de dezembro de 2021 totalizando R\$ 1.250.000 distribuídos.

Os dividendos adicionais intercalares podem ser assim resumidos:

Dividendos mínimos obrigatórios – R\$ 305.588
Dividendos adicionais - R\$ 944.412
Dividendos aprovados e distribuídos – R\$ 1.250.000

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

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

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 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 31 de dezembro de 2021 o saldo de reserva de capital é de R\$ 18.887.

22 **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, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda., Park Place Adm. de Estacionamentos 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 31 de dezembro de 2021 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 14.762 (R\$ 9.110 em 31 de dezembro de 2020), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

23 **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

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

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.

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 explicativa n° 14).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

Controladora					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Passivos financeiros					
Fornecedores	16.691	-	-	-	16.691
Debêntures	<u>210.506</u>	<u>602.156</u>	<u>345.399</u>	<u>360.397</u>	<u>1.518.458</u>
Total dos passivos financeiros	227.197	602.156	345.399	360.397	1.535.149
Consolidado					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores	32.952	-	-	-	32.952
Debêntures	224.502	642.965	372.613	360.398	1.600.478
Obrigação por aquisição de terceiros	-	-	264.482	131.926	396.408
	<u>257.454</u>	<u>642.965</u>	<u>637.095</u>	<u>492.324</u>	<u>2.029.838</u>

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 empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na nota explicativa n° 14. As

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa n° 6.

d. Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

A Administração avaliou o risco relacionado ao contrato de opção descrito na nota explicativa n° 18.d 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 deveria ocorrer no prazo de até 90 dias, mediante notificação do Gestor do Fundo. A Companhia optou por ceder a opção de compra para o Fundo, no qual houve a restituição do prêmio de outorga (R\$ 12 milhões, corrigidos pela variação positiva do CDI, acrescidas de juros remuneratórios de 2% ao ano) que totalizou R\$ 12.157, sendo R\$ 157 de ganho no resultado.

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 mensurados pelo valor justo, 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

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	209.168	40.032	447.021	156.076	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	293.012	248.393	293.287	260.141	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	168	156	136.272	143.394	Custo amortizado
Demais contas a receber	122.892	627	195.848	56.494	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	625.240	289.208	859.702	616.105	
Passivos financeiros					
Financiamentos	-	-	-	88.308	Custo amortizado
Debêntures	1.518.458	1.307.192	1.600.478	1.402.551	Custo amortizado
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	396.408	395.925	Custo amortizado
Fornecedores	16.691	1.315	32.952	10.809	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros	1.535.149	1.308.507	2.029.838	1.897.593	

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

g. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos em aberto. Durante o exercício, a Companhia realizou uma operação com opção, conforme descrito na nota explicativa nº 23.d, cuja operação já foi liquidada e apurado um resultado positivo no valor de R\$ 157.

h. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/12/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Acréscimo do Índice	501.986	9,25% 46.434	6,94% 34.838	4,63% 23.242
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.157.742)	9,25% (107.091)	11,56% (133.835)	13,88% (160.695)
IPCA	Acréscimo do Índice	(360.716)	10,01% (36.108)	12,51% (45.126)	15,02% (54.180)
Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/12/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Acréscimo do Índice	713.750	9,25% 66.022	6,94% 49.534	4,63% 33.047
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.239.762)	9,25% (114.678)	11,56% (143.316)	13,88% (172.079)
IPCA	Acréscimo do Índice	(360.716)	10,01% (36.108)	12,51% (45.126)	15,02% (54.180)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 9,25% 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 10,01% 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.

24 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 31 de dezembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

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	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Dívida bruta				
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	88.308
Debêntures	1.518.458	1.307.192	1.600.478	1.402.551
Obrigação por aquisição terceiros	-	-	396.408	395.925
Dividendos a pagar	5	12.046	24.430	12.046
Total da dívida bruta	1.518.463	1.319.238	2.021.316	1.898.830
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(502.180)	(288.425)	(740.308)	(416.217)
Dívida líquida	1.016.283	1.030.813	1.281.008	1.482.613
Total do patrimônio líquido (PL)	1.665.289	1.627.647	2.774.496	2.940.243
Dívida Líquida / PL	61,03%	63,33%	46,17%	50,42%

25 Receita líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Locação de imóveis	-	-	451.929	422.571
Vendas de imóveis (c)	-	-	1.902.390	36.600
Prestação de serviços	3.558	3.374	87.057	70.053
Receita bruta	3.558	3.374	2.441.376	529.224
Descontos Concedidos (a)	-	-	(47.058)	(24.166)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (b)	(202)	(199)	(88.206)	(18.734)
Deduções da receita	(202)	(199)	(135.264)	(42.900)
Receita líquida	3.356	3.175	2.306.112	486.324

- a) Os descontos concedidos em 31 de dezembro de 2021 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a Covid-19 que estão descritos na nota 8.c.
- b) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.
- c) Refere-se a alienação do imóvel de propriedade da CCP Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda. e YM Investimentos Ltda., controladas da Companhia, localizado nos 3,4,5,6,7,8 e 9º andares do edifício Miss Silivia Morizono no valor de R\$ 335.303.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

26 Custos e despesas por função

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a função, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custos de Locação	-	-	(141.110)	(125.310)
Custos Diretos		-		
Área Vagas	-	-	(42.323)	(44.325)
Manutenção	-	-	(3.187)	(3.807)
Demais Custos	-	-	(6.725)	(6.222)
Depreciação e Amortização	-	-	(72.046)	(67.959)
Juros Capitalizados	-	-	(16.829)	(4.209)
Custos de Prestação de Serviços	-	-	(65.107)	(43.927)
Custos de Estacionamento	-	-	(41.767)	(35.248)
Custos de Pessoal	-	-	(304)	(325)
Demais Custos	-	-	(41.463)	(34.923)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(23.340)	(8.679)
Custos de Pessoal	-	-	(9.847)	(6.360)
Demais Custos	-	-	(13.493)	(2.319)
Custos de Vendas	-	-	(434.931)	(9.280)
Total Custos	-	-	(641.148)	(179.728)
Despesas Comerciais	(40.826)	(980)	(55.368)	(14.193)
Comissões	(40.020)	-	(48.382)	(7.044)
Allowance	-	-	(5.816)	(5.455)
Despesas com Pessoal	(803)	(715)	(1.150)	(1.032)
Demais Despesas Comerciais	(4)	(265)	(20)	(662)
Despesas Gerais e Administrativas	(21.977)	(13.467)	(29.324)	(25.016)
Despesas com Pessoal	(6.574)	(5.843)	(7.297)	(6.252)
Depreciação e Amortização	(1.286)	(866)	(2.508)	(1.342)

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Aluguéis e Condomínios	367	313	367	313
Serviços Profissionais e Contratados	(13.553)	(6.264)	(19.129)	(11.066)
Outras Despesas	(930)	(807)	(758)	(6.669)
Remuneração da Administração	(5.385)	(5.043)	(6.359)	(5.857)
Despesas com Pessoal	(5.385)	(5.043)	(6.359)	(5.857)
Participação de Empregados e Administradores	(2.838)	(4.359)	(5.651)	(5.943)
Provisão PLR	(7.187)	(7.058)	(11.662)	(9.111)
Reversão da provisão PLR	4.349	2.699	6.011	3.168
Total despesas	(71.026)	(23.849)	(96.703)	(51.009)
Total Custos e Despesas	(71.026)	(23.849)	(737.851)	(230.737)

27 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

As outras despesas operacionais líquidas para os períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são assim constituídos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	3.859	(12.968)
Outras receitas (despesas) (a)	398.345	(7.439)	55.123	(4.684)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	398.345	(7.439)	58.982	(17.652)

a) As principais operações que foram registradas nessa rubrica são:

Em 30 de novembro de 2021, a Companhia celebrou instrumentos particulares de compra e venda de imóveis no percentual de suas frações ideais junto a Brookfield e Rio Bravo, conforme nota 11.3.d. Como o objeto da operação era a venda do percentual da fração ideal da Companhia sobre os ativos, todo o lucro da operação foi de direito da Companhia. Desta forma foi reconhecido o lucro desproporcional das vendas que seria do sócio minoritário das SPEs uma vez que a Companhia perdeu controle de suas controladas conforme pronunciamento técnico CPC 36, nesse sentido a Companhia fez juz a um lucro desproporcional no valor de R\$ 347.710.

Em 23 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou termo de fechamento com a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII transferindo o total de cotas de 40% do capital social de sua controlada em conjunto Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$ 150.025. Esta operação gerou um ganho de capital no valor de R\$ 44.970, conforme descrito na nota 11.3 (f).

Em 30 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de quotas com a empresa TCB 1 Participações S.A. transferindo 67% de sua participação, o qual representava 60% do capital social da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. que passou a ser de 20% no valor de R\$ 63.400. Esta operação gerou um ganho de capital no valor de R\$ 39.671, conforme descrito na nota 11.3 (e).

Pelo fato da investida Delivery Center Holding S.A. ("DC") estar em processo de descontinuação de suas atividades, em 31 de dezembro de 2021 a Companhia realizou as seguintes perdas:

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

- Perda do valor total de R\$ 13.150 do saldo de investimento na investida no exercício, conforme descrito na nota explicativa 11.4 (a);
- Provisão para perda no valor de R\$ 5.000 considerando os custos para encerramento da companhia;
- Provisão para perda de R\$ 7.157 referente a mútuo a receber com a investida conforme descrito na nota explicativa 18 (b).

28 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	23.641	13.080	29.965	18.594
Outras receitas financeiras	(1.416)	976	4.082	5.456
Total receitas financeiras	22.225	14.056	34.047	24.050
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(37.898)	(26.498)
Juros e atualização sobre debêntures	(121.535)	(75.280)	(126.365)	(79.316)
Outras despesas financeiras	(3.900)	(2.355)	(3.721)	(2.421)
Juros capitalizados	(20.818)	(4.316)	(3.989)	(107)
Total despesas financeiras	(146.253)	(81.951)	(171.973)	(108.342)
Resultado financeiro líquido	(124.028)	(67.895)	(137.926)	(84.292)

Na visão consolidado, os juros capitalizados são realocados para custo.

29 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:

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
LAIR	1.286.686	1.496.311
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(437.473)	(508.746)
Diferenças permanentes	465.777	(95.503)
- MEP	367.213	2.378
- Outras diferenças permanentes	98.564	(97.881)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(28.304)	(35.794)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	35.794
Adicional IRPJ	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	512.067
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(92.182)
Alíquota efetiva	-	6,16%

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 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2021 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 529.962 (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 em 31 de dezembro de 2021. O risco atribuído a esses eventos foi considerado como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída.

30 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:

- 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 em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Descrição	Informação por Segmento - Dezembro/2021				Total
	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	
Locação	201.468	250.380	-	81	451.929
Venda	1.902.728	-	-	(338)	1.902.390
Prestação de serviços	3.558	-	83.499	-	87.057
Total	2.107.754	250.380	83.499	(257)	2.441.376
Deduções da receita					
Locação	(6.988)	(50.362)	-	(111)	(57.461)
Venda	(69.405)	-	-	-	(69.405)
Prestação de serviços	(202)	-	(8.196)	-	(8.398)

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Total	(76.595)	(50.362)	(8.196)	(111)	(135.264)
Receita líquida	2.031.159	200.018	75.303	(368)	2.306.112
Custo					
Locação	(67.821)	(73.049)	-	(240)	(141.110)
Venda	(435.053)	-	-	122	(434.931)
Prestação de serviços	-	-	(65.107)	-	(65.107)
Total	(502.874)	(73.049)	(65.107)	(118)	(641.148)
Lucro bruto	1.528.285	126.969	10.196	(486)	1.664.964
Ativos operacionais (*)	1.257.016	2.027.260	-	2.252	3.286.528

Informações por região - Dezembro/2021

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	2.395.419	42.334	970	2.653	2.441.376
Deduções da receita	(126.926)	(8.283)	(55)	-	(135.264)
Receita líquida	2.268.493	34.051	915	2.653	2.306.112
Custos	(622.866)	(17.631)	(651)	-	(641.148)
Lucro Bruto	1.645.627	16.420	264	2.653	1.664.964
Ativos Operacionais	2.684.779	594.526	7.223	-	3.286.528

Informação por Segmento - Dezembro.2020

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	211.142	211.364	-	65	422.571
Venda	36.600	-	-	-	36.600
Prestação de serviços	3.373	-	66.680	-	70.053
Total	251.115	211.364	66.680	65	529.224
Deduções da receita					
Locação	(9.350)	(26.824)	-	(11)	(36.185)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(199)	-	(6.516)	-	(6.715)
Total	(9.549)	(26.824)	(6.516)	(11)	(42.900)
Receita líquida	241.566	184.540	60.164	54	486.324
Custo					
Locação	(43.970)	(81.088)	-	(24)	(125.082)
Venda	(4.498)	-	-	-	(4.498)
Prestação de serviços	-	-	(50.148)	-	(50.148)
Total	(48.468)	(81.088)	(50.148)	(24)	(179.728)
Lucro bruto	193.098	103.452	10.016	30	306.596
Ativos operacionais (*)	1.943.130	2.059.851	-	2.156	4.005.137

(*) Refere-se às rubricas de Estoque e Propriedades para Investimentos

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Informações por região - Dezembro/2020

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	492.003	33.949	848	2.424	529.224
Deduções da receita	(38.620)	(4.235)	(45)	-	(42.900)
Receita líquida	453.383	29.714	803	2.424	486.324
Custos	(152.971)	(26.015)	(743)	-	(179.729)
Lucro Bruto	295.197	5.533	60	2.424	303.214
Ativos Operacionais	3.392.157	605.676	7.304	-	4.005.137

31 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 e em 31 de dezembro de 2021 e de 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:

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro por Ação		
Lucro líquido	1.286.686	50.658
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro por ação (Em reais)	8,429	0,319

32 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\$ 3.077.384 |
| (b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: | R\$ 2.141.090 |

33 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

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o exercício findo em 31 de dezembro 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.

34 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 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 Metropolitano 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 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 de 2021, 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.

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

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 dos shoppings centers administrados pela Companhia contabilizada no dia 31 de dezembro de 2021 aumentou 1,8 ponto percentual quando comparada ao final do 3T21. Além disso, as vendas e fluxo de visitantes apresenta melhora desde as flexibilizações da pandemia.

Nos escritórios o impacto ao longo deste período foi baixo e não gerou impacto relevante no resultado da Companhia.

35 Eventos Subsequentes

Pre-Pagamentos Debêntures:

7ª emissão de debêntures

Em janeiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 7ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 35,7 milhões, juros de R\$ 98,8 mil e prêmio de R\$ 89,5 mil, sendo o total de R\$ 35,9 milhões. Com esse pré-pagamento, serão liberadas a Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional, e também da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

9ª emissão de debêntures

Em fevereiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 9ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 100,0 milhões, juros de R\$ 1,2 milhões e prêmio de R\$ 758,9 mil, sendo o total de R\$ 101,9 milhões. Com esse pré-pagamento, serão liberadas a Hipoteca e Alienação Fiduciária de Cotas do FII Grand Plaza Shopping.

Redução de capital em subsidiárias

A Companhia deliberou no início do exercício de 2022, em reunião de sócios quotistas, a redução de capital das subsidiárias abaixo, mediante o cancelamento de cotas da Syn Prop & Tech S.A. A redução social do capital social em questão somente se tornará efetiva, após o decurso do prazo de 90 dias para a oposição de credores, contatos da data de publicação da ata.

Subsidiárias	Redução de capital
Aquarius	45.828
CCP Propriedades	47.785
Millennium	59.659
Colorado Emp e Part Ltda.	80.978

Notas Explicativas

Syn Prop e Tech S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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: SYN prop e tech S.A			Posição em 31/12/2021 (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%
Verde Asset Management (**)	7.691.800	5,04%	7.691.800	5,04%
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	52.480.337	34,38%	52.480.337	34,38%
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 31/12/2021						
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	33.541.422	21,97%	-	-	33.541.422	21,97%
Conselho de Administração	33.540.074	21,97%	-	-	33.540.074	21,97%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	60.170.789	39,42%	-	-	60.170.789	39,42%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	60.170.789	39,42%	-	-	60.170.789	39,42%

Em 31/12/2021 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 31/12/2020						
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	34.321.225	22,48%	-	-	34.321.225	22,48%
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	270.486	0,18%	-	-	270.486	0,18%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.390.986	38,91%	-	-	59.390.986	38,91%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.390.986	38,91%	-	-	59.390.986	38,91%

Em 31/12/2020 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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da Syn Prop e Tech S.A. São Paulo – SP Opinião Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Syn Prop e Tech S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Syn Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Syn Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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). Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos - Consolidado Veja a notas explicativas nº 4.2.8, nº 4.2.11 e nº 12 das demonstrações financeiras consolidadas Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas. A determinação do valor justo, o qual também é utilizado na avaliação do valor recuperável desses ativos, leva em consideração premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto, entre outros. A definição dessas premissas envolve um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode impactar significativamente a estimativa do valor recuperável e do valor justo desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria. Nossos procedimentos incluíram, dentre outros: • Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo das propriedades para investimento. • Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor justo das propriedades para investimento com o valor contábil para fins de avaliação do valor recuperável dos ativos (impairment), e com a divulgação nas notas explicativas, respectivamente. Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Lucro auferido na alienação de fração ideal das Propriedades para Investimento (“PPIs”) das investidas – Individual e Consolidado Veja a nota explicativa nº 11.3 (d) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto As investidas Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Millennium de Investimentos Imobiliários Ltda. e Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. (“Empresas”) alienaram uma fração ideal de suas Propriedades para Investimento (“PPIs”). A fração ideal alienada representa a parcela de participação da Companhia nos referidos PPIs conforme acordado entre os acionistas das investidas. Essas transações somaram o montante de R\$ 1.567.087, auferindo lucro de R\$ 1.100.721, Na controladora R\$ 753.011 foi registrado na rubrica Resultado de Equivalência e R\$ 347.710 foi registrado na rubrica de Outras receitas (despesas) operacionais líquidas. Devido a complexidade e relevância da transação, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. Nossos procedimentos incluíram, dentre outros: • Efetuamos a leitura dos Contratos de Compra e Venda celebrados, bem como indagamos à Administração sobre como foram registrados os efeitos dos contratos; • Avaliamos o valor justo do investimento remanescente pós perda de controle dessas investidas, considerando o acordo de acionistas e sua expectativa de realização futura; • Inspecionamos as respectivas liquidações financeiras e os atos societários de aprovação dos dividendos desproporcionais. Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis. Com base nas evidências de auditoria, obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do lucro auferido das transações, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da

Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas 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), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:— Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.— Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.— Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.— Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.— Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.— Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 24 de fevereiro de 2022 KPMG Auditores Independentes CRC SP014428/0-6 Eduardo Tomazelli Remedi Contador CRC 1SP-259915/0-0

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 a demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. São Paulo, 24 de fevereiro de 2022. Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão Diretor Financeiro

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 demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. São Paulo, 24 de fevereiro de 2022. Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão Diretor Financeiro