

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	59
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	95
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	97
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	99
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	101
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>152.644</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	2.781.636	3.236.560
1.01	Ativo Circulante	573.929	562.863
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	148.168	209.168
1.01.01.01	Caixa e Bancos	478	194
1.01.01.02	Aplicações financeiras	147.690	208.974
1.01.02	Aplicações Financeiras	382.503	293.012
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	382.503	293.012
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	382.503	293.012
1.01.03	Contas a Receber	166	168
1.01.03.01	Clientes	166	168
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.122	6.798
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.122	6.798
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	16.122	6.798
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.970	53.717
1.01.08.03	Outros	26.970	53.717
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	7.687	9.602
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	19.283	31.240
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	12.875
1.02	Ativo Não Circulante	2.207.707	2.673.697
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	102.619	145.112
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	298	3.920
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	298	3.920
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	102.321	141.192
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	40.889	53.203
1.02.01.10.05	Depósitos judiciais	34	0
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	61.398	87.989
1.02.02	Investimentos	2.098.854	2.521.821
1.02.02.01	Participações Societárias	2.098.854	2.521.821
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.075.503	2.521.821
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	23.351	0
1.02.03	Imobilizado	5.070	5.559
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.070	5.559
1.02.04	Intangível	1.164	1.205
1.02.04.01	Intangíveis	1.164	1.205
1.02.04.01.02	Softwares	1.164	1.205

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	2.781.636	3.236.560
2.01	Passivo Circulante	164.607	259.109
2.01.02	Fornecedores	699	3.790
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	699	3.790
2.01.03	Obrigações Fiscais	500	1.183
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	485	1.182
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	74	688
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	411	494
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	15	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	102.141	210.506
2.01.04.02	Debêntures	102.141	210.506
2.01.05	Outras Obrigações	61.267	43.630
2.01.05.02	Outros	61.267	43.630
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	48	45
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	61.219	43.585
2.02	Passivo Não Circulante	1.073.687	1.312.162
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.069.828	1.307.952
2.02.01.02	Debêntures	1.069.828	1.307.952
2.02.02	Outras Obrigações	3.705	4.210
2.02.02.02	Outros	3.705	4.210
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.705	4.210
2.02.04	Provisões	154	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	154	0
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	154	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.543.342	1.665.289
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	121.778	-1.072.340
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	7.043	-1.187.075
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-40.079	1.286.686
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.700	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-5	49.916	2.174	2.228
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-53.539	0	0
3.03	Resultado Bruto	-5	-3.623	2.174	2.228
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.741	39.430	27.878	55.887
3.04.01	Despesas com Vendas	-171	-329	-264	-486
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.468	-9.776	-7.277	-9.017
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-3.173	-6.971	-5.436	-8.622
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-2.163	-3.745	-850	-3.738
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.132	940	-991	3.343
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.582	-1.205	340	-119
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-2.582	-1.205	340	-119
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.962	50.740	35.079	65.509
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.736	35.807	30.052	58.115
3.06	Resultado Financeiro	-38.894	-75.886	-22.922	-43.860
3.06.01	Receitas Financeiras	9.007	19.612	4.474	5.514
3.06.02	Despesas Financeiras	-47.901	-95.498	-27.396	-49.374
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-29.158	-40.079	7.130	14.255
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-29.158	-40.079	7.130	14.255
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-29.158	-40.079	7.130	14.255
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,19102	-0,26256	0,04671	0,09339
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,19102	-0,26256	0,04671	0,09339

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-29.158	-40.079	7.130	14.255
4.02	Outros Resultados Abrangentes	356	-1.867	-2.011	-676
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	356	-1.867	-2.011	-676
4.03	Resultado Abrangente do Período	-28.802	-41.946	5.119	13.579

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	53.132	17.751
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.873	-2.880
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-40.079	14.255
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	533	447
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-50.740	-65.509
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	87.105	45.928
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	2.823	854
6.01.01.09	Amortizações	-280	-321
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	154	-692
6.01.01.11	Juros capitalizado	1.966	2.158
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-34	0
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-17.321	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	34.155	-25.365
6.01.02.01	Contas a receber	2	-934
6.01.02.02	Impostos a compensar	2.990	-2.168
6.01.02.03	Dividendos a receber	0	-4.463
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	3.622	0
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-34	0
6.01.02.06	Demais ativos	1.342	-4
6.01.02.07	Fornecedores	-3.091	-620
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-683	94
6.01.02.09	Demais contas a pagar	17.132	-5.232
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	3
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	12.875	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	-12.041
6.01.03	Outros	34.850	45.996
6.01.03.01	Juros pagos	-52.050	-20.201
6.01.03.02	Dividendos recebidos	86.900	66.197
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	352.102	-40.470
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-72.170	-28.539
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-3	-342
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	424.275	-11.589
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-466.234	212.812
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-2.555
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-384.367	-83.957
6.03.04	Dividendos pagos	-80.000	0
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.867	-676
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-61.000	190.093
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	209.168	40.032
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	148.168	230.125

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-120.079	-1.867	-121.946
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.079	0	-40.079
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-80.000	-1.867	-81.867
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.867	-1.867
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-80.000	0	-80.000
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-33.034	10.699	1.543.343

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	14.255	0	-676	13.579
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.255	0	14.255
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	14.255	-14.255	-676	-676
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-676	-676
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	14.255	-14.255	0	0
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	64.655	114.694	10.934	1.641.226

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
7.01	Receitas	56.681	2.362
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	56.681	2.362
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-56.291	-5.585
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-53.539	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.267	-4.450
7.02.04	Outros	-485	-1.135
7.03	Valor Adicionado Bruto	390	-3.223
7.04	Retenções	-813	-768
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-813	-768
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-423	-3.991
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	69.274	71.916
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	50.740	65.509
7.06.02	Receitas Financeiras	19.612	5.514
7.06.03	Outros	-1.078	893
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	68.851	67.925
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	68.851	67.925
7.08.01	Pessoal	6.629	4.107
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.110	7.029
7.08.01.02	Benefícios	-481	-2.922
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.074	206
7.08.02.01	Federais	6.877	27
7.08.02.03	Municipais	197	179
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	95.227	49.357
7.08.03.01	Juros	87.105	48.175
7.08.03.03	Outras	8.122	1.182
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-40.079	14.255
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.079	14.255

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	4.437.949	4.892.885
1.01	Ativo Circulante	950.675	920.081
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	259.697	447.021
1.01.01.01	Caixa e Bancos	10.899	26.559
1.01.01.02	Aplicações financeiras	248.798	420.462
1.01.02	Aplicações Financeiras	393.734	293.287
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	393.734	293.287
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	393.734	293.287
1.01.03	Contas a Receber	79.271	89.477
1.01.03.01	Clientes	79.271	89.477
1.01.04	Estoques	1.066	1.066
1.01.04.01	Estoques	1.066	1.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.263	9.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.263	9.765
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	19.263	9.765
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	197.644	79.465
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	151.234	0
1.01.08.03	Outros	46.410	79.465
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	44.420	64.600
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	14.863
1.02	Ativo Não Circulante	3.487.274	3.972.804
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	231.795	279.827
1.02.01.04	Contas a Receber	44.613	46.795
1.02.01.04.01	Clientes	44.613	46.795
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.026	4.646
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.026	4.646
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	143.538	185.768
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	45.295	54.794
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.423	3.389
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	94.820	127.585
1.02.02	Investimentos	3.242.537	3.680.199
1.02.02.01	Participações Societárias	123.499	437.355
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	100.148	437.355
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	23.351	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.119.038	3.242.844
1.02.03	Imobilizado	5.183	5.711
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.183	5.711
1.02.04	Intangível	7.759	7.067
1.02.04.01	Intangíveis	7.759	7.067
1.02.04.01.02	Softwares	7.759	7.067

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	4.437.949	4.892.885
2.01	Passivo Circulante	214.393	331.232
2.01.02	Fornecedores	11.613	20.051
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.613	20.051
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.046	21.760
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.335	21.132
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.089	18.178
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	167	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.556	1.850
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	343	941
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	180	120
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	711	628
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	116.152	224.502
2.01.04.02	Debêntures	116.152	224.502
2.01.05	Outras Obrigações	74.582	64.919
2.01.05.02	Outros	74.582	64.919
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	48	45
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	643	0
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	178	183
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	69.965	60.795
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	3.748	3.896
2.02	Passivo Não Circulante	1.541.118	1.787.157
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.131.052	1.375.976
2.02.01.02	Debêntures	1.131.052	1.375.976
2.02.02	Outras Obrigações	404.449	406.116
2.02.02.02	Outros	404.449	406.116
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	396.408
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.705	4.209
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	4.968	5.499
2.02.03	Tributos Diferidos	1.300	1.348
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.300	1.348
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.300	1.348
2.02.04	Provisões	4.317	3.717
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.317	3.717
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	4.317	3.717
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.682.438	2.774.496
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	121.778	-1.189.847
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	7.043	-1.304.582
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-40.079	1.404.193
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.700	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.139.096	1.109.207

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	100.717	253.947	112.837	231.240
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-49.476	-149.743	-44.026	-89.320
3.03	Resultado Bruto	51.241	104.204	68.811	141.920
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.758	-23.073	-7.952	-20.723
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.448	-6.388	-2.682	-5.710
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.740	-15.076	-10.706	-15.257
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.451	-12.894	-8.090	-15.125
3.04.02.02	Remuneração da administração	-2.347	-4.193	-1.034	-4.346
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.942	2.011	-1.582	4.214
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.360	-819	5.849	805
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-2.360	-819	5.849	805
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-210	-790	-413	-561
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	33.483	81.131	60.859	121.197
3.06	Resultado Financeiro	-47.572	-91.000	-26.422	-49.921
3.06.01	Receitas Financeiras	14.777	31.271	7.446	10.967
3.06.02	Despesas Financeiras	-62.349	-122.271	-33.868	-60.888
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.089	-9.869	34.437	71.276
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.126	-14.358	-8.276	-16.043
3.08.01	Corrente	-7.116	-14.330	-8.280	-16.113
3.08.02	Diferido	-10	-28	4	70
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.215	-24.227	26.161	55.233
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-21.215	-24.227	26.161	55.233
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-29.158	-40.079	7.130	14.255
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.943	15.852	19.031	40.978
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,19102	-0,26256	0,04671	0,09339
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
3.99.02.01	ON	-0,19102	-0,26256	0,04671	0,09339

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-21.215	-24.227	26.161	55.233
4.02	Outros Resultados Abrangentes	356	-1.867	-2.011	-676
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	356	-1.867	-2.011	-676
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-20.859	-26.094	24.150	54.557
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-28.802	-41.946	5.119	13.579
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.943	15.852	19.031	40.978

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	62.510	86.309
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	100.811	163.127
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-9.869	71.276
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	1.155	951
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	28.690	33.704
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	2.896	1.053
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	91.714	51.239
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	643	-972
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	1.215	1.243
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	600	1.914
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	790	561
6.01.01.16	Juros Capitalizados	1.966	2.158
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-10.476	0
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	8.842	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-34	0
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-17.321	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	41.551	-36.324
6.01.02.01	Contas a receber	13.379	-15.967
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	1	-1.851
6.01.02.04	Dividendos a receber	0	3.437
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-34	-3.213
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	12.875	0
6.01.02.07	Demais ativos	13.824	-2.497
6.01.02.08	Fornecedores	-8.438	-873
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	11	103
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-651	-112
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-5	1.474
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-679	-1.139
6.01.02.14	Demais contas a pagar	8.669	-3.651
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	6
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	3.620	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	-12.041
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	-1.021	0
6.01.03	Outros	-79.852	-40.494
6.01.03.01	Juros pagos	-56.642	-25.451
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-23.469	-16.246
6.01.03.03	Dividendos recebidos	259	1.203
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	209.238	-23.203
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-83.126	-17.769
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-1.319	-2.231
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-58.278	-3.187
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	351.961	-16
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-459.072	162.308

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-2.555
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-391.242	-94.175
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	14.037	-40.286
6.03.05	Dividendos pagos	-80.000	0
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.867	-676
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-187.324	225.414
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	447.021	156.076
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	259.697	381.490

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(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	1.432.056	18.887	114.735	87.044	12.566	1.665.288	1.109.207	2.774.495
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.044	12.566	1.665.288	1.109.207	2.774.495
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-80.000	0	-80.000	14.037	-65.963
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-80.000	0	-80.000	0	-80.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	14.037	14.037
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.079	-1.867	-41.946	15.852	-26.094
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.079	0	-40.079	15.852	-24.227
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.867	-1.867	0	-1.867
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.867	-1.867	0	-1.867
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-33.035	10.699	1.543.342	1.139.096	2.682.438

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021****(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	0	0	0	0	0	0	-40.286	-40.286
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-40.286	-40.286
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	14.255	0	-676	13.579	40.978	54.557
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.255	0	14.255	40.978	55.233
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	14.255	-14.255	-676	-676	0	-676
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-676	-676	0	-676
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	14.255	-14.255	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	64.655	114.694	10.934	1.641.226	1.313.288	2.954.514

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
7.01	Receitas	269.644	239.526
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	269.644	239.526
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-120.929	-59.217
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-112.242	-48.554
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.391	-7.412
7.02.04	Outros	-4.296	-3.251
7.03	Valor Adicionado Bruto	148.715	180.309
7.04	Retenções	-31.668	-35.912
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-31.668	-35.912
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	117.047	144.397
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	29.063	8.338
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-790	-561
7.06.02	Receitas Financeiras	31.271	10.967
7.06.03	Outros	-1.418	-2.068
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	146.110	152.735
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	146.110	152.735
7.08.01	Pessoal	17.971	12.204
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.520	12.975
7.08.01.02	Benefícios	-845	-3.275
7.08.01.04	Outros	3.296	2.504
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.435	24.439
7.08.02.01	Federais	27.553	22.761
7.08.02.03	Municipais	2.882	1.678
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	121.931	60.859
7.08.03.01	Juros	91.714	51.399
7.08.03.03	Outras	30.217	9.460
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-24.227	55.233
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.079	14.255
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	15.852	40.978

# RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T22

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# SUMÁRIO INDICADORES

01



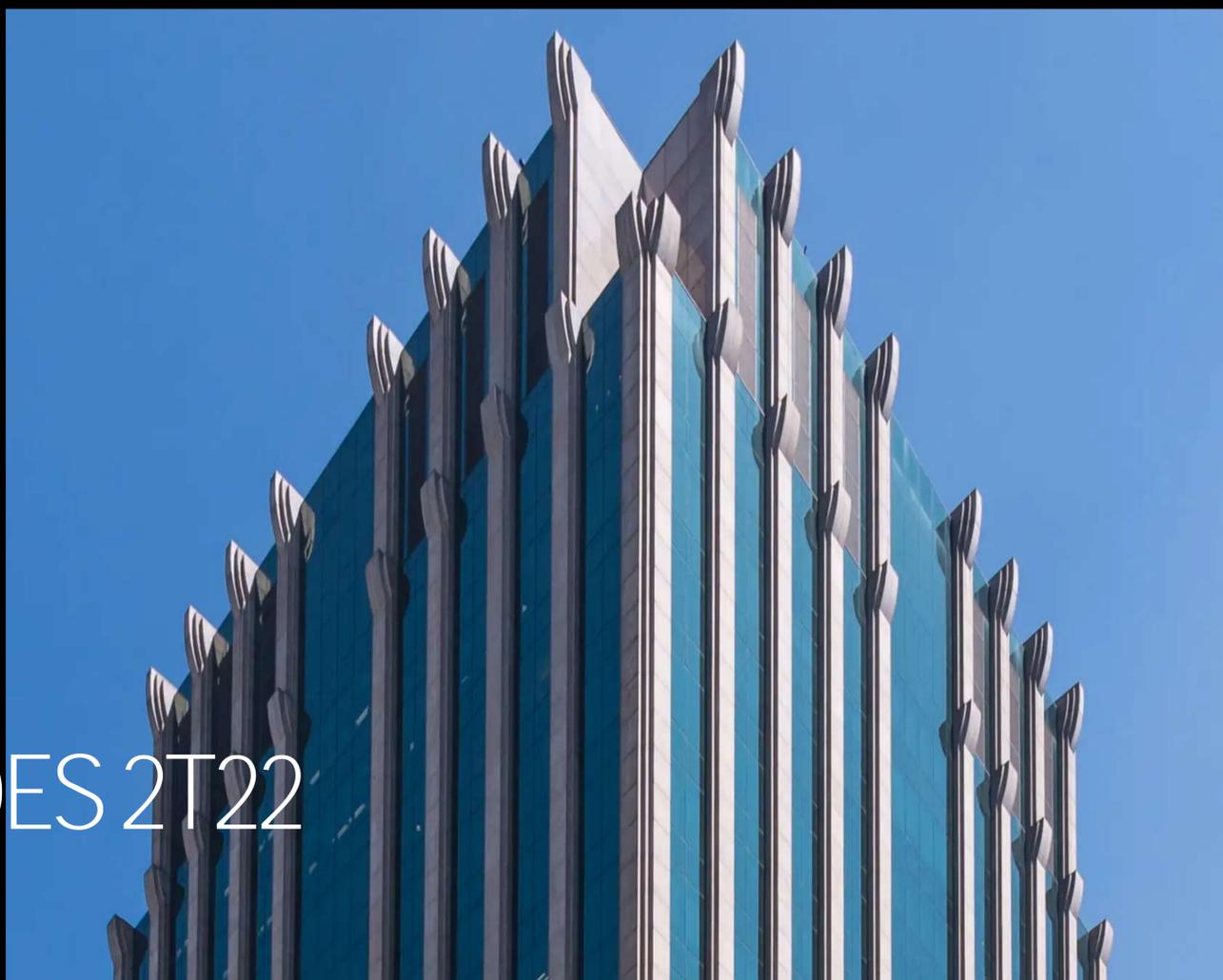
## INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Receita Líquida	69,2	76,9	-10,1%	191,3	155,2	23,3%
EBITDA Ajustado	28,5	47,7	-40,4%	71,3	93,1	-23,4%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>67,9%</i>	<i>78,5%</i>	<i>-10,7 pp.</i>	<i>70,6%</i>	<i>72,2%</i>	<i>-1,6 pp.</i>
NOI	45,3	54,0	-16,1%	90,2	100,6	-10,4%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>76,6%</i>	<i>74,9%</i>	<i>1,7 pp.</i>	<i>76,2%</i>	<i>70,0%</i>	<i>6,2 pp.</i>
FFO Ajustado	-15,0	19,1	-178,9%	-12,9	38,0	-134,0%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>-21,0%</i>	<i>25,0%</i>	<i>-46,1 pp.</i>	<i>-8,9%</i>	<i>24,8%</i>	<i>-33,7 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	-23,5	8,6	-374,0%	-30,1	17,0	-277,6%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>-40,7%</i>	<i>9,4%</i>	<i>-50,1 pp.</i>	<i>-27,6%</i>	<i>9,3%</i>	<i>-36,9 pp.</i>

## INDICADORES OPERACIONAIS

	2T22	2T21	2T22 x 2T21
Ocupação Física (portfólio SYN)	82,6%	82,5%	0,1 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	86,5%	89,7%	-3,1 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	190,4	251,9	-24,4%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	313,9	395,7	-20,7%

REALIZAÇÕES 2T22



## PAGAMENTO 13ª DEBÊNTURES

Em abril de 2022, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada de 98% da primeira série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 98,0 milhões, juros de R\$ 1,4 milhão e prêmio de R\$ 1,0 milhão, sendo o total de R\$ 100,4 milhões.

## PAGAMENTO 11ª DEBÊNTURES

Em maio de 2022 a Companhia amortizou 100% da primeira série da 11ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 100,0 milhões e juros de R\$ 5,3 milhões, totalizando R\$ 105,3 milhões. A amortização ocorreu no fluxo normal da operação, sem antecipação.

## DIVIDENDOS

No dia 03 de maio de 2022, a Companhia anunciou a deliberação em reunião do Conselho de Administração da distribuição de dividendos intermediários no valor total de R\$ 80 milhões pagos no dia 30 de maio de 2022, com base na posição acionária existente junto ao agente escriturador das ações da Companhia em 16 de maio de 2022.

## INVESTIMENTO CONDOCONTA

Em 30 de junho de 2022, a Companhia anunciou a aquisição de 10% da startup CondoConta, por USD 4.458.428,87. A CondoConta atua como um banco digital exclusivo para condomínios, oferecendo, entre outras facilidades, o financiamento para obras e equipamentos, seguros e receita garantida de condôminos inadimplentes. Esta aquisição faz parte da estratégia de diversificação de investimentos em empresas de tecnologia que tenham sinergia com a Companhia.

DESEMPENHO  
OPERACIONAL

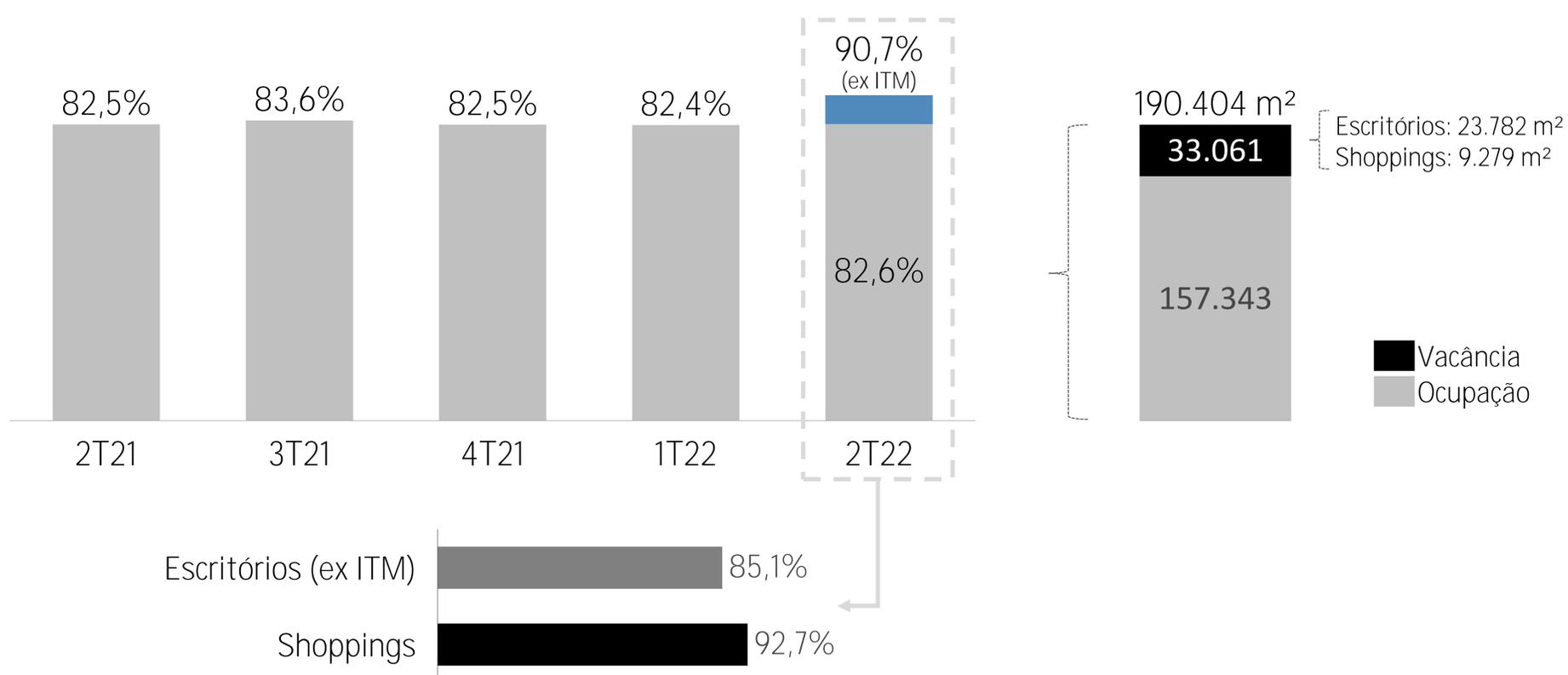


03

### 3.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

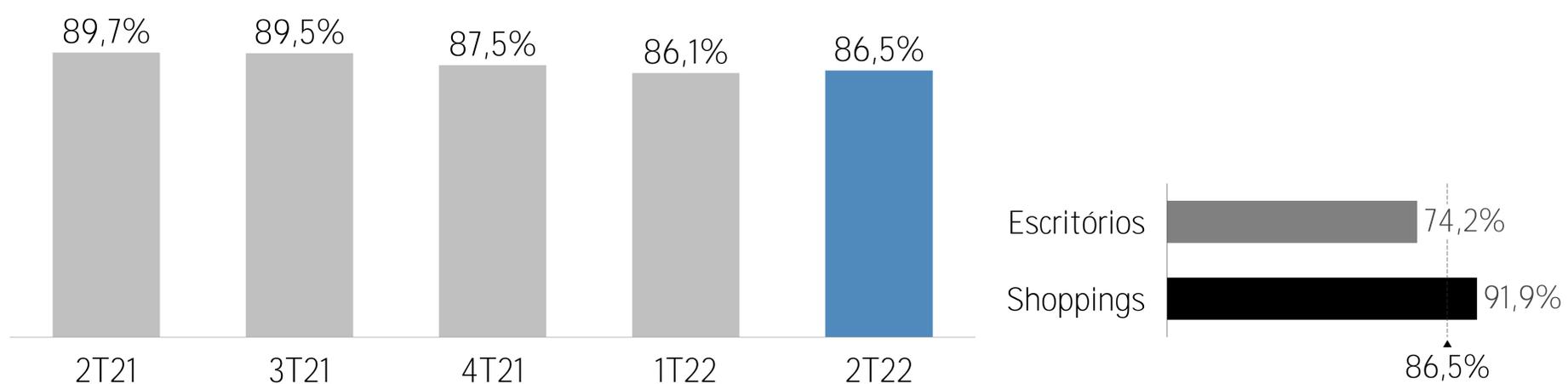
#### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,6% no 2T22. 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 90,7%, 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 2T22 em 86,5%.

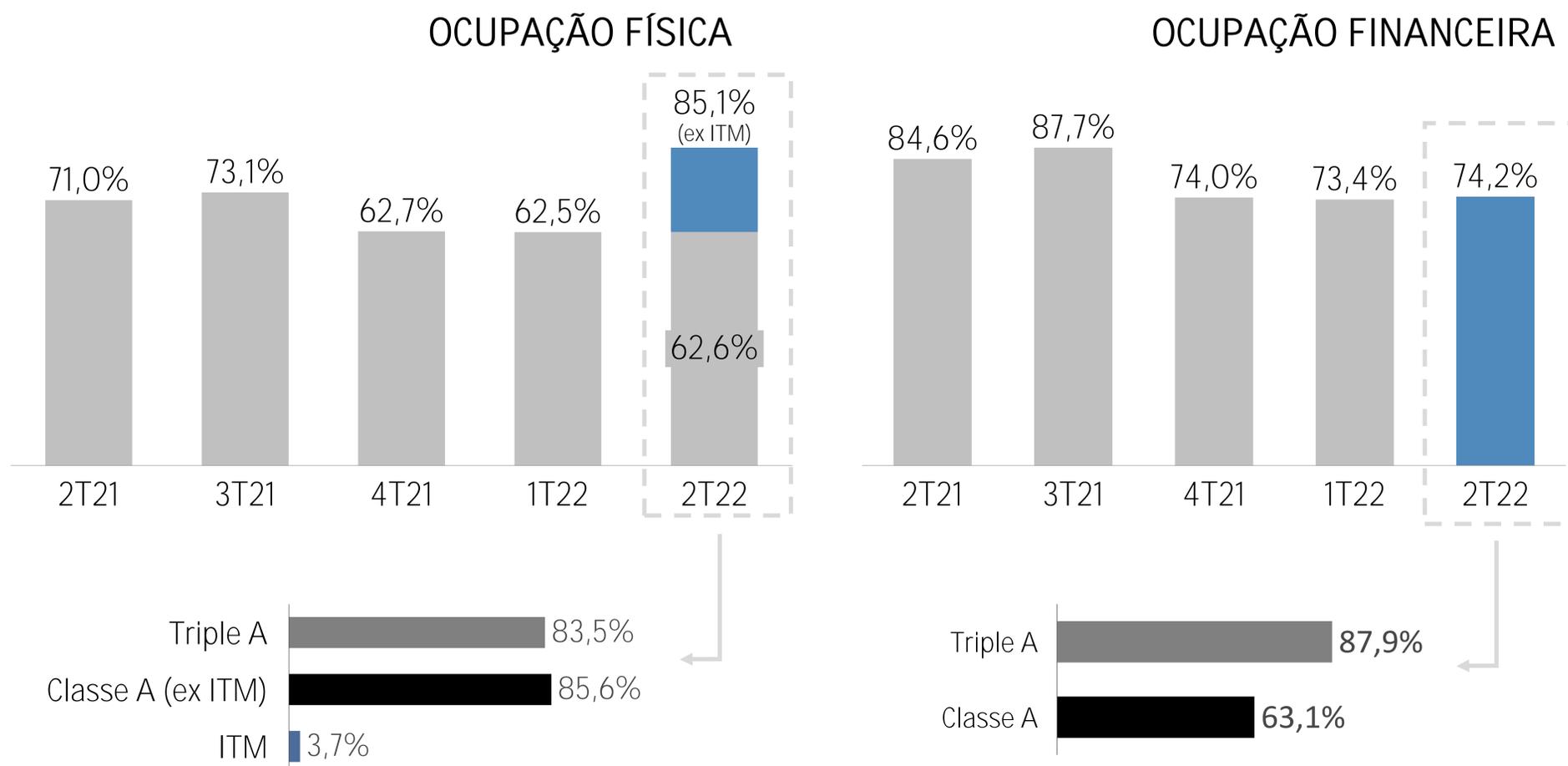


As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

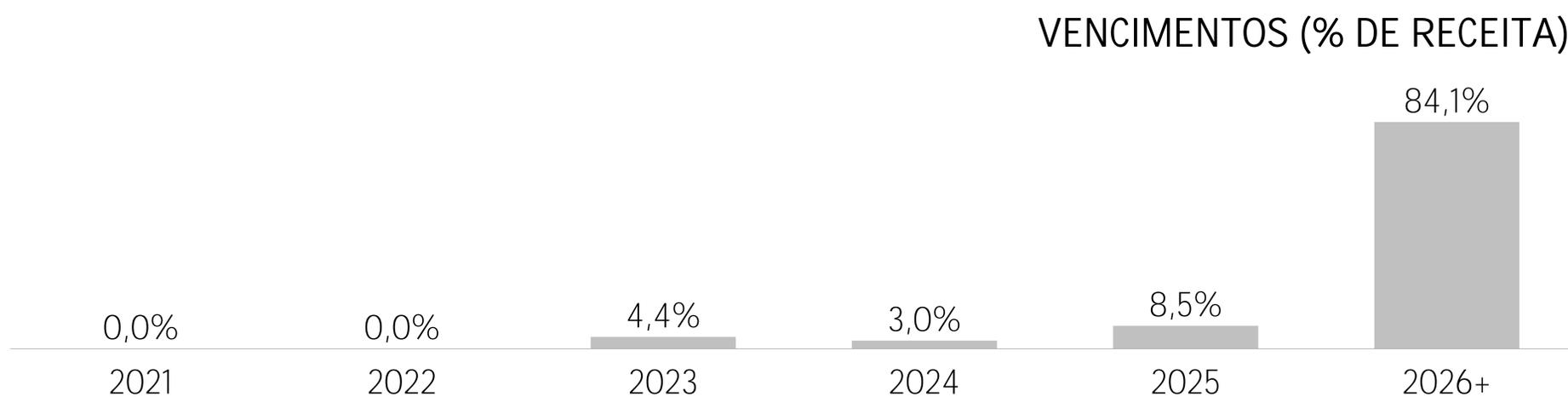
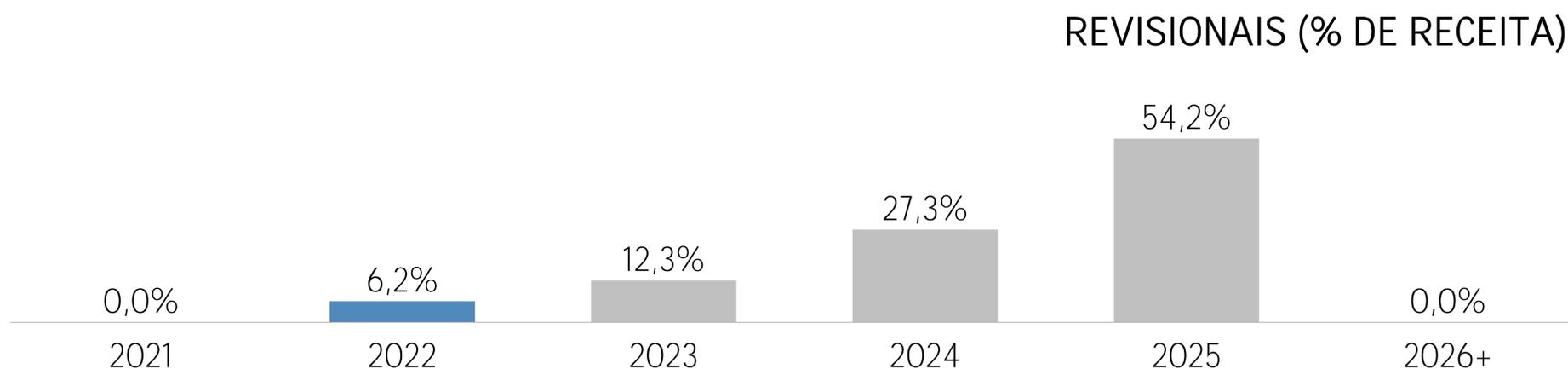
## 3.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o segundo trimestre de 2022 em 62,6% e 74,2% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 83,5% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 57,6%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 85,6% e ocupação total dos escritórios de 85,1%.

### OCUPAÇÃO



### CONTRATOS DE LOCAÇÃO

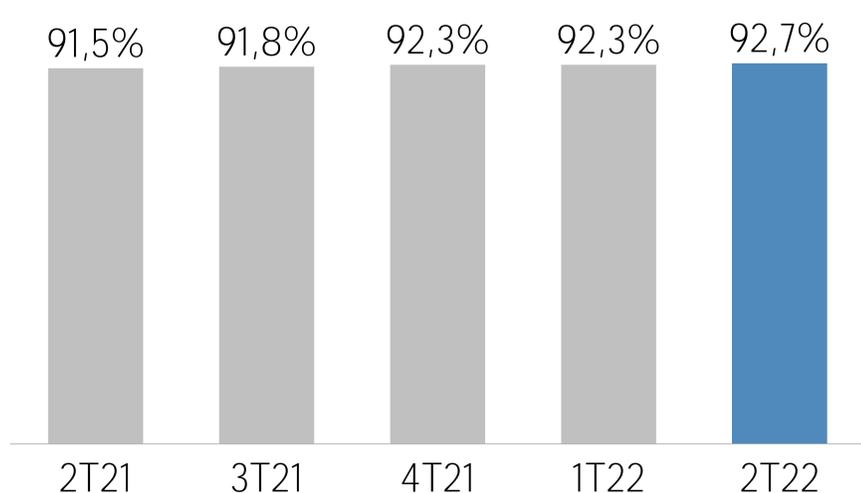


### 3.3 SHOPPING CENTERS

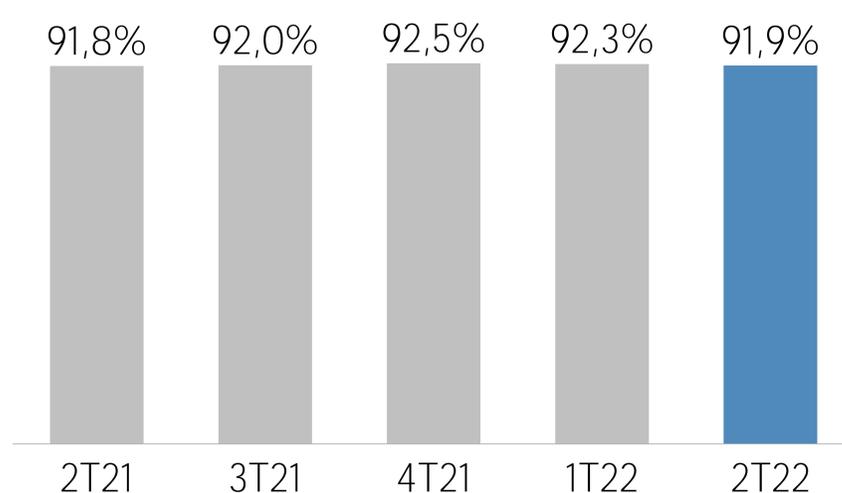
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o segundo trimestre de 2022 em 92,7% e 91,9%, respectivamente. Excluindo o efeito da vacância do prédio comercial do Grand Plaza Shopping, em Santo André/SP, a ocupação física do portfólio de shoppings da SYN no 2T22 é de 95,0%.

#### OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA



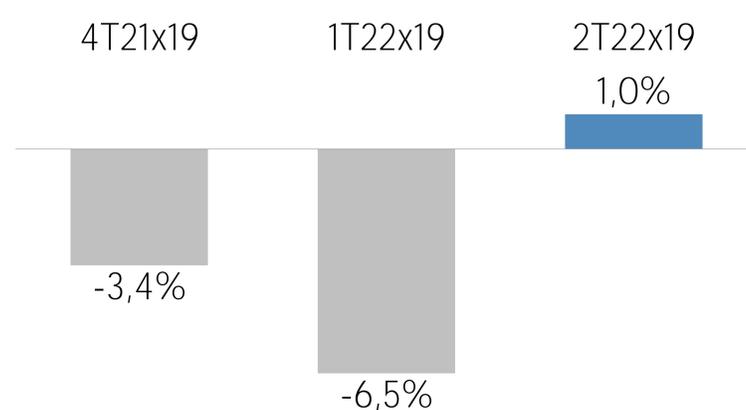
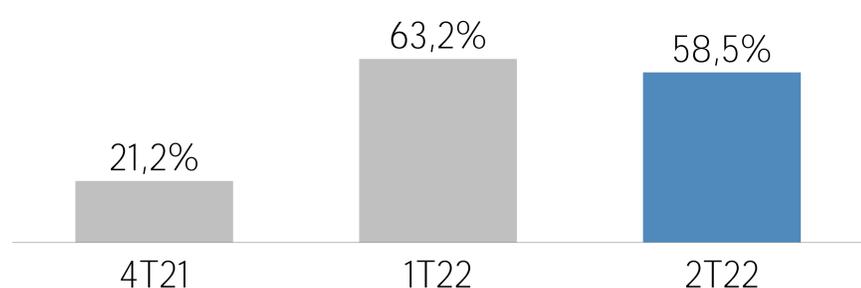
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



#### INDICADORES OPERACIONAIS

##### VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 2T22 apresentaram crescimento expressivo em relação à performance do 2T21. O indicador apresenta uma leve diminuição em relação ao trimestre anterior pelo fato do segundo trimestre de 2021 ter apresentado performance melhor que o primeiro, muito impactado pela segunda onda de contaminações. Observando a comparação em relação a 2019, o principal impacto para a performance positiva foi a recuperação consolidada do Shopping Cidade SP, já esperada para o 2T22. Este empreendimento apresenta nível de venda significativo no portfólio da SYN e possui dependência relevante do entorno corporativo e de turismo, que acentuaram a curva de recuperação a partir de abril de 2022.



### 3.3 SHOPPING CENTERS

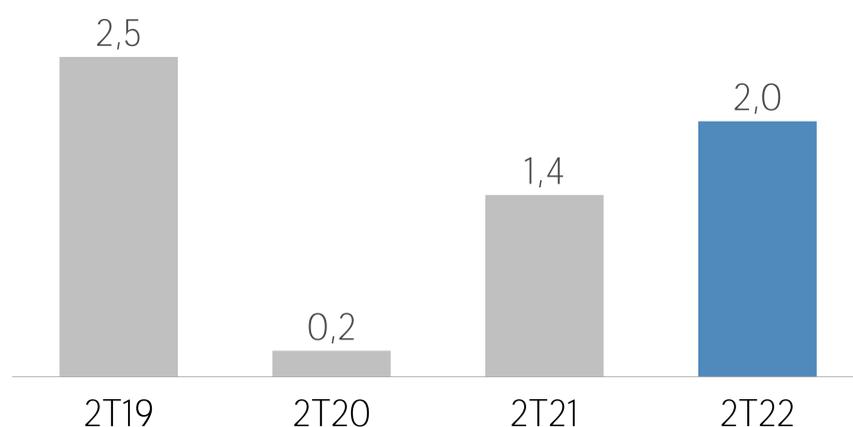
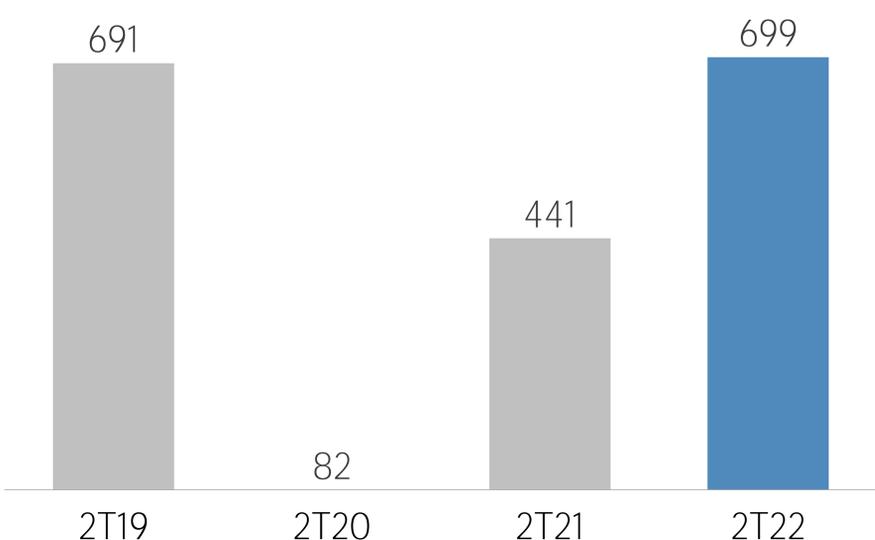
#### INDICADORES OPERACIONAIS

No 2T22, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 699 milhões, 59% acima do mesmo trimestre no ano anterior, indicando forte recuperação, com performance em linha com o indicador do segundo trimestre de 2019. A concentração do portfólio no Estado de São Paulo implicou em uma velocidade mais lenta de recuperação, por ser uma das regiões com maior intensidade de restrições no país.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,0 milhões de veículos no trimestre, indicador 43% maior do que a quantidade apontada no 2T21. O número ainda é menor que o segundo trimestre de 2019, sendo um indicativo da mudança de comportamento dos clientes, com visitas mais direcionadas ao consumo; da inflação elevada, que impacta na recuperação mais rápida das vendas em relação ao fluxo de pessoas; e também da intensificação do uso de transporte via aplicativos, tendência pré-existente mas intensificada pela pandemia.

VENDAS (R\$ MM)

FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)



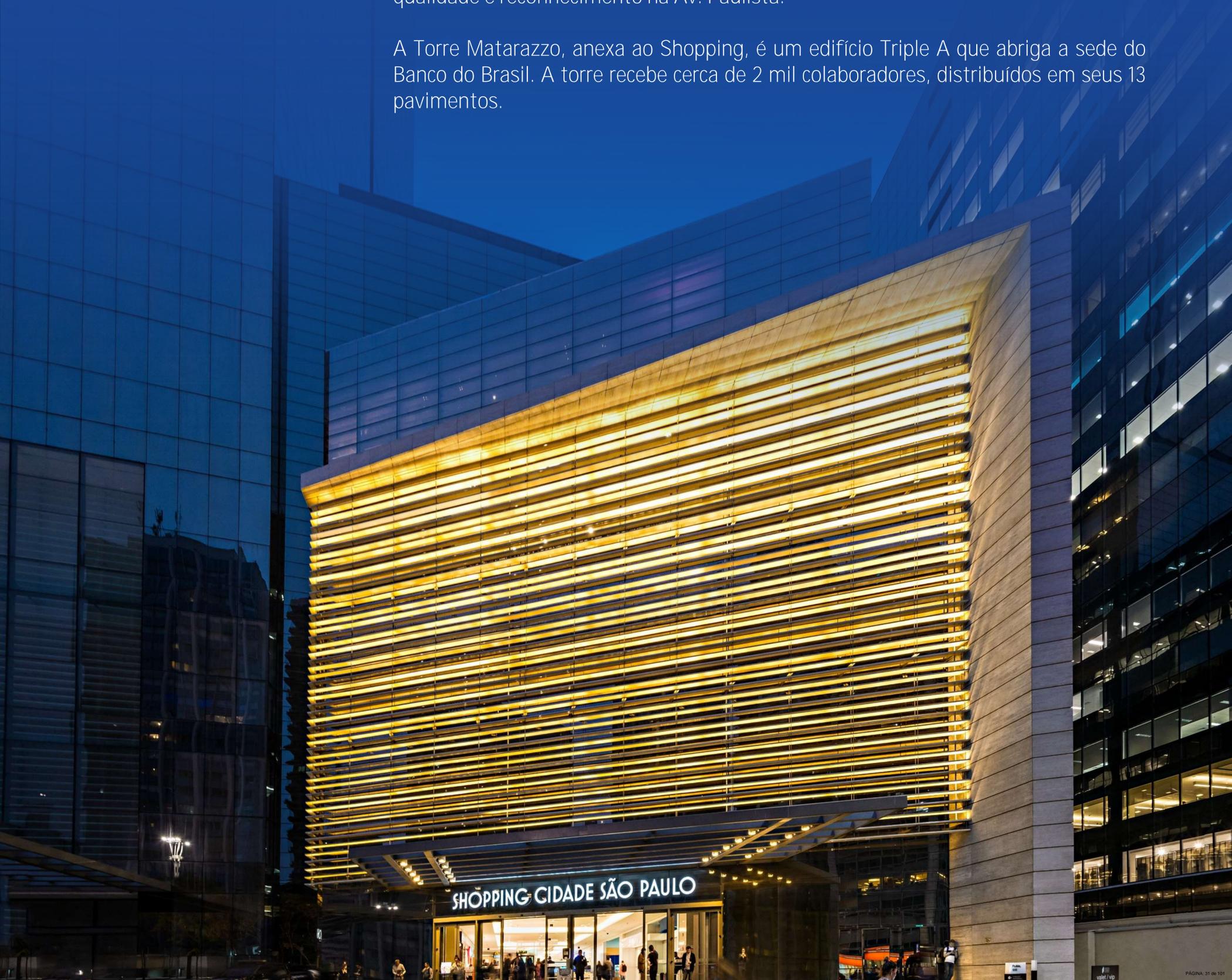
# SHOPPING CIDADE SÃO PAULO

Inaugurado em abril de 2015, o Shopping Cidade São Paulo está localizado no coração da principal avenida da América Latina, a Avenida Paulista. Um dos principais centros financeiros da cidade, passam pela Paulista cerca de 1,5 milhão de pessoas por dia oriundas de todas as regiões da cidade e de fora dela também, sendo este um dos lugares de São Paulo com maior diversificação cultural.

A área de influência imediata do Shopping Cidade SP conta com população residente de mais de 250 mil habitantes com representantes de todas as faixas etárias, fomentada pela boa localização e fácil conexão com as demais regiões da cidade. O shopping também está situado próximo à estação Trianon-MASP do Metrô, que recebe mais de 50 mil pessoas diariamente. Compõem a região inúmeras torres comerciais, hotéis, centros culturais e museus, caracterizando também o entorno não somente como polo econômico, mas também cultural e de entretenimento.

Assinado pelo renomado escritório Aflalo & Gasperini Arquitetos Associados, o empreendimento ocupa terreno onde antes estava a histórica Mansão da Família Matarazzo. Com uma linguagem contemporânea, que conjuga natureza e arquitetura, é certificado com o selo LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria Core & Shell - Gold, conferido pelo Green Building Council, atendendo rigorosos requisitos de respeito ao meio ambiente e ocupação sustentável, sendo um dos primeiros empreendimentos com este padrão de qualidade e reconhecimento na Av. Paulista.

A Torre Matarazzo, anexa ao Shopping, é um edifício Triple A que abriga a sede do Banco do Brasil. A torre recebe cerca de 2 mil colaboradores, distribuídos em seus 13 pavimentos.



Além da localização estratégica, o Shopping Cidade São Paulo apresenta como diferencial um ambiente que privilegia a integração permanente do verde com o público circulante da Avenida Paulista. Quem frequenta o local pode usufruir de um jardim aberto com 2,4 mil m<sup>2</sup>, um resgate da vegetação original da região: são 166 árvores originárias da Mata Atlântica, sendo 60 delas centenárias e preservadas do terreno. Um agradável e belíssimo espaço de lazer e convivência.

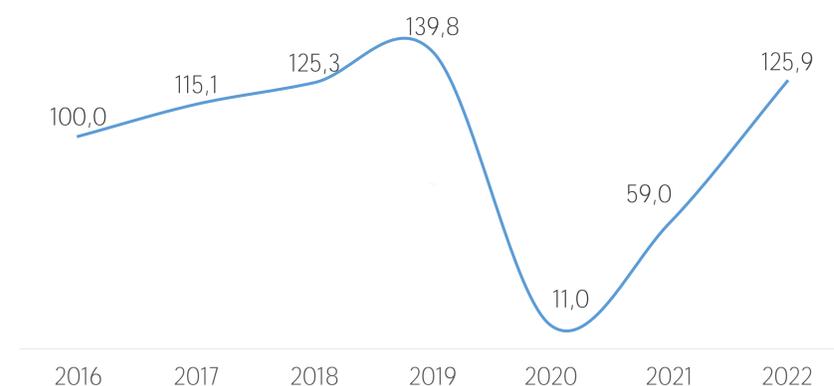
Com 147 lojas distribuídas em 6 pavimentos, o Cidade SP reúne importantes marcas do varejo com o que há de melhor em compras, compondo um mix completo para resolver a vida do paulistano, além de trazer opções de lazer e gastronomia que fazem do Cidade SP um shopping único e que busca sempre surpreender o cliente com experiências cada vez mais criativas, por meio do pioneirismo de ações, eventos e facilitando a jornada de compra através da multicanalidade.



Um grande exemplo é o QDIG, iniciativa inédita na indústria de shoppings que funciona como um hub colaborativo de marcas nativas digitais experimentando novos formatos de venda e contato com o consumidor final. O QDIG conquistou o Prêmio ABRASCE, importante reconhecimento do setor de Shopping Centers que prestigia projetos inovadores e disruptivos.

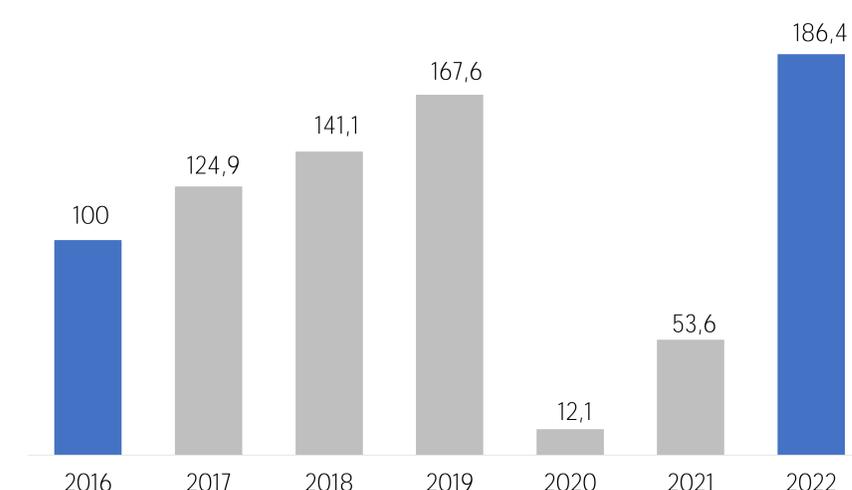
Com 16,9 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL), o Cidade já nasceu com bons resultados:

### VENDAS 2º TRI (Base 100)



A Receita Operacional Líquida demonstra a eficiência e gestão do negócio, refletindo em crescimento de 2022 superior ao mesmo período de 2019, comprovando a resiliência e relevância do centro de compras.

### NOI 2º TRI (Base 100)



Comprometido com as melhores práticas ESG, o Shopping Cidade SP se mantém atuante frente às ações sustentáveis e boas práticas sociais e de governança. O empreendimento possui autossuficiência no consumo de água por meio de poços artesianos, água de reuso e lençóis freáticos. Os números refletem a atuação e preocupação com o ambiente: são tratados anualmente aproximadamente 25 milhões de litros de esgoto e reciclados 100 toneladas de resíduos sólidos.





Exposição Jaguar Parade

Em parceria com o Instituto SYN é mantido um intenso calendário de ativações em prol da sociedade, direcionadas pelos pilares do Empreendedorismo, Capacitação de Jovens e Desenvolvimento Socioeconômico do Entorno. Um desses projetos é o 'Mulheres Empreendedoras' viabilizado em conjunto com o SEBRAE, que apoia mulheres na exposição e venda de produtos artesanais, gerando uma nova fonte de renda. Outra iniciativa de grande repercussão social é o projeto Trampo Jovem, que oferece em parceria com a Organização Apuré a capacitação de jovens residentes das periferias, com foco na preparação, formação e empregabilidade. Na edição de 2022, 196 jovens se inscreveram no curso.

A intervenção artística urbana *Jaguar Parade* é outra iniciativa que reforça o compromisso com a cultura e meio ambiente: uma exposição que reúne esculturas de onças-pintadas estilizadas, customizadas por artistas renomados e anônimos. Trata-se de uma ação corporativa da SYN, que envolveu diversos empreendimentos, como será explorado com maiores detalhes em seção específica. O Cidade São Paulo recebeu 22 onças, além de um ateliê, espaço onde os artistas realizaram ativações de *live painting*, customizando 'ao vivo' as esculturas. O projeto tem como objetivo chamar a atenção para a degradação da fauna silvestre do país, em especial da onça-pintada, que corre risco de extinção.

O Shopping também é reconhecido por grandes marcas e indústrias: em uma ativação promovida pela Malwee, recebemos uma instalação artística com pilhas de roupas usadas e posteriormente recicladas da maneira correta. A ação foi realizada no dia em que é celebrado o Dia Mundial da Reciclagem e teve como objetivo conscientizar sobre o descarte indevido das roupas e os impactos ruins como o Deserto do Atacama sendo transformado em um aterro tóxico de lixo têxtil. Na ocasião também foi realizada uma ativação em que a

doação de 5 peças de roupas para reciclagem era revertida em um moletom da nova coleção da Malwee, produzido com roupas recicladas. A ação foi realizada simultaneamente em diversos pontos da cidade, sendo a ativação do Cidade São Paulo a principal, amplamente divulgada em mídia.

Focado em ser reconhecido pela experiência que oferece aos consumidores e por gerar conexão com as pessoas, o Cidade reforça valores como pluralidade, cultura, criatividade, empatia e inovação. Um retrato desse movimento é visto nos HELPERS (equipe responsável pela área de Customer Experience): concebido para refletir o perfil e os valores que compõem a identidade do Cidade SP, foi selecionado um time de colaboradores altamente preparado para oferecer serviços diferenciados no *Mall*, como atendimento bilíngue e total suporte a lojistas, contribuindo com a fidelização de público, com a valorização da imagem e construção de uma comunicação cada vez mais fluida.



Equipe de Helpers, responsável pela jornada do cliente

Como estratégia de negócio, o Shopping Cidade São Paulo evolui como um ecossistema de inovação, que possibilita testar novos e diferentes formatos de experiência, consumo, mídia e tudo aquilo que há de possibilidade para gerar novas receitas ao empreendimento.

# JAGUAR PARADE

As onças invadiram os shoppings da SYN em São Paulo.

A Jaguar Parade foi uma exposição realizada para arrecadar fundos e conscientizar as pessoas sobre a necessidade urgente de conservar a existência da onça-pintada e a segurança de seu habitat.

A exposição contou com mais de 60 obras pintadas por artistas representantes de diversas áreas e locais da cidade de São Paulo.

Os Shoppings da SYN (Tietê Plaza Shopping, Shopping D, Shopping Cidade São Paulo e Grand Plaza Shopping) receberam, ao todo, mais de 30 obras. As obras ficaram em exposição oficialmente do dia 16 de junho até 18 de julho.

As principais obras viajarão para Nova Iorque, onde serão expostas e posteriormente leiloadas para angariar fundos para a preservação da onça-pintada.

A SYN enviará uma obra escolhida para Nova Iorque, a *Black Is King* do artista BAKARI. Esta obra ficou em exposição no Grand Plaza.

Toda a exposição nos shoppings da SYN foi uma parceria com a *Artery Global* e outros grandes patrocinadores que enviaram suas obras juntamente com seus artistas para *live painting* em um ateliê exclusivo no Shopping Cidade São Paulo.

## Alguns números da Jaguar Parade:

Alcance nas mídias sociais

15.631 pessoas

Alcance Imprensa

1.601.013 visitantes no site

753.810 visitas únicas

59.841 pessoas em mídia impressa

Os visitantes dos shoppings da SYN foram impactados pelas obras durante o período da exposição, resultando em um impacto superior a 1 milhão de pessoas.

Além disso, a Jaguar Parade teve uma pauta exclusiva no SBT, com gravações realizadas nos shoppings Cidade São Paulo e Tietê Plaza.

O sucesso da Jaguar Parade nos shoppings da SYN foi tão grande que as obras de acervo (cerca de 20 unidades) ficarão expostas nos 4 shoppings de São Paulo até o início de outubro, quando será encerrada a exposição de Nova Iorque.





# 04

## DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 4.1 RECEITA BRUTA

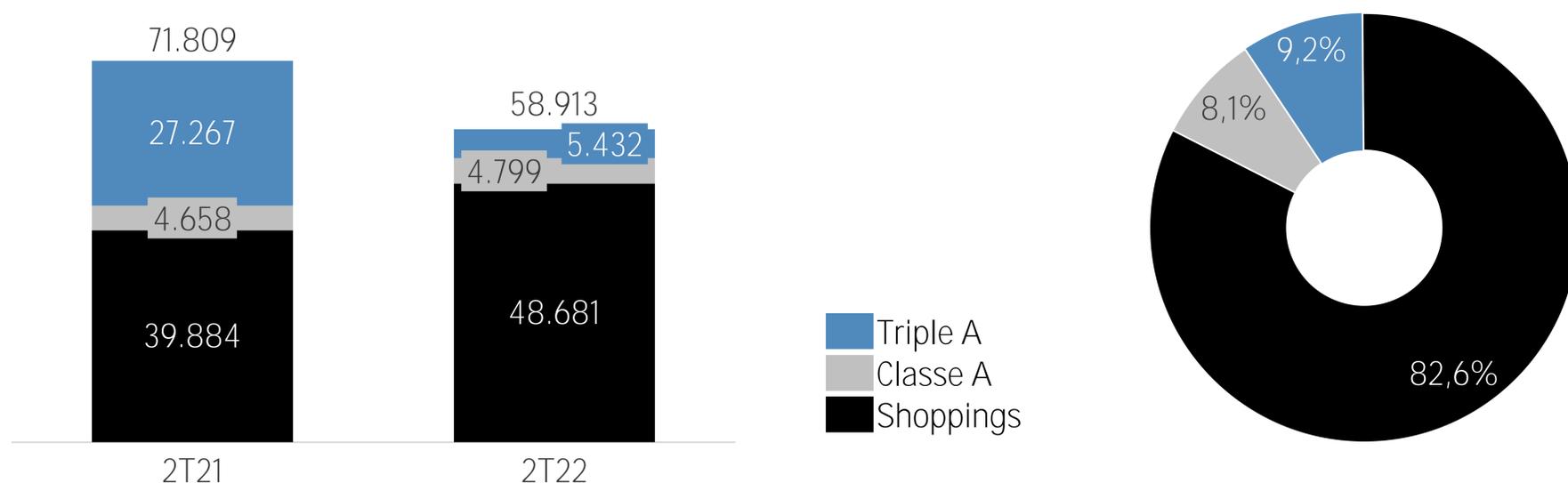
A Receita Bruta Recorrente da SYN no 2T22 foi de R\$ 89,6 milhões, valor em linha com a receita bruta recorrente do segundo trimestre de 2021. Vale destacar a recuperação da performance de Shopping Centers, 22,4% maior que a receita bruta do 2T21, bem como a recuperação da receita proveniente da prestação de serviços, predominantemente impactada pela performance dos estacionamentos (com a retomada de fluxo). A receita de locação dos edifícios corporativos foi impactada pelas vendas dos edifícios Triple A realizadas pela Companhia no final de 2021. Considerando a receita de mesmas propriedades, os edifícios corporativos apresentaram performance 11,6% superior em relação ao 2T21.

Apesar da Receita Bruta Total estar em linha quando comparamos os segundos trimestres de 2022 e 2021, observamos uma variação de 29% no acumulado do ano. A variação se deve à venda contabilizada do imóvel adquirido ao final do ano de 2021 (5 andares da cobertura da Torre D do Condomínio WTorre JK) em um leilão em nome da holding, sendo alocado neste trimestre no mesmo fundo no qual já estão inseridos os demais andares da Torre D.

### RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Locação de Edifícios Corporativos	10.232	31.925	-68,0%	21.351	65.804	-67,6%
Locação de Shopping Centers	47.731	38.985	22,4%	93.957	75.298	24,8%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>57.963</b>	<b>70.910</b>	<b>-18,3%</b>	<b>115.308</b>	<b>141.102</b>	<b>-18,3%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	950	899	5,7%	2.377	1.848	28,7%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>58.913</b>	<b>71.809</b>	<b>-18,0%</b>	<b>117.685</b>	<b>142.950</b>	<b>-17,7%</b>
Prestação de Serviços	11.404	8.205	39,0%	22.526	15.612	44,3%
Estacionamento	19.313	9.482	103,7%	36.186	17.767	103,7%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>89.630</b>	<b>89.496</b>	<b>0,1%</b>	<b>176.398</b>	<b>176.329</b>	<b>0,0%</b>
Vendas e Incorporação	90	828	-89,2%	53.545	1.972	2614,59%
<b>TOTAL</b>	<b>89.719</b>	<b>90.323</b>	<b>-0,7%</b>	<b>229.943</b>	<b>178.301</b>	<b>29,0%</b>

### RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



## 4.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no segundo trimestre de 2022 foram de R\$ 38,8 milhões, valor 23,2% superior aos mesmos custos no 2T21. Um destaque cabe para o custo relacionado ao Estacionamento, que cresce em função da retomada do fluxo. É válido reforçar que um percentual significativo do resultado do estacionamento é repassado aos empreendimentos como valor de locação, restando à empresa administradora dos estacionamentos o equivalente à taxa de administração pela prestação do serviço.

### CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Edifícios Corporativos	3.830	6.875	-44,3%	7.613	13.974	-45,5%
Shopping Centers	10.668	13.662	-21,9%	23.481	27.381	-14,2%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>14.498</b>	<b>20.536</b>	<b>-29,4%</b>	<b>31.094</b>	<b>41.355</b>	<b>-24,8%</b>
Prestação de Serviços	8.366	4.001	109,1%	12.621	8.175	54,4%
Estacionamento	15.897	6.913	129,9%	30.573	15.527	96,9%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>38.761</b>	<b>31.451</b>	<b>23,2%</b>	<b>74.287</b>	<b>65.057</b>	<b>14,2%</b>
Vendas de Propriedades	15	1.002	-98,5%	53.492	2.468	2067,5%
<b>TOTAL</b>	<b>38.775</b>	<b>32.453</b>	<b>19,5%</b>	<b>127.779</b>	<b>67.525</b>	<b>89,2%</b>





## 4.3 NOI

O NOI da SYN no 2T22 foi de R\$ 45,3 milhões (-16,1% vs 2T21). Observa-se um efeito de redução do NOI proveniente dos edifícios corporativos principalmente em decorrência das movimentações de portfólio concretizadas no final de 2021. O indicador Same Properties NOI acumula desempenho 61,3% superior em relação a 2021, considerando o realizado até o primeiro semestre.

A linha de “Ajuste de Linearização de Descontos” foi incluída para expurgar os efeitos de linearização de descontos em ambos os anos, permitindo a análise comparativa no mesmo critério. A linearização dos descontos temporários passou a ser realizada a partir do segundo trimestre de 2020, em decorrência do volume significativo de condições especiais concedidas aos lojistas na pandemia de COVID-19 (conforme item 6.c das notas explicativas das demonstrações financeiras do trimestre atual). A partir do 2T22, os descontos temporários concedidos aos lojistas deixaram de ser linearizados.

### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Receita de Locação	57.963	70.910	-18,3%	115.308	141.102	-18,3%
Cessão de Direito de Uso	950	899	5,7%	2.377	1.848	28,7%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-5.601	-9.415	-40,5%	-13.093	-19.024	-31,2%
Descontos	-14.841	-9.923	49,6%	-23.945	-16.362	46,3%
(+) Ajuste Linearização Descontos	8.412	-2.504	-435,9%	10.205	-7.319	-239,4%
(+) Ajuste PDD	-1.535	4.064	-137,8%	-661	377	-275,4%
<b>NOI</b>	<b>45.348</b>	<b>54.030</b>	<b>-16,1%</b>	<b>90.191</b>	<b>100.621</b>	<b>-10,4%</b>
NOI Edifícios Corporativos	7.992	28.842	-72,3%	17.464	59.445	-70,6%
NOI Shoppings	36.405	24.289	49,9%	70.350	39.328	78,9%
Cessão de Direito de Uso	950	899	5,7%	2.377	1.848	28,7%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>76,6%</b>	<b>74,9%</b>	<b>1,7 pp.</b>	<b>76,2%</b>	<b>70,0%</b>	<b>6,2 pp.</b>
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	7.992	7.150	11,8%	17.464	16.287	7,2%
NOI Shoppings (Same Properties)	37.493	24.557	52,7%	72.779	39.664	83,5%
<b>Same Properties NOI</b>	<b>45.485</b>	<b>31.707</b>	<b>43,5%</b>	<b>90.243</b>	<b>55.951</b>	<b>61,3%</b>

## 4.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T22 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 51,5 milhões, valor 75,8% superior ao registrado no 2T21. Este aumento deve-se à aceleração do IPCA e CDI no período comparado ao ano anterior (Selic encerrando o 2T21 em 4,25% a.a., e terminando o 2T22 em 13,25% a.a.).

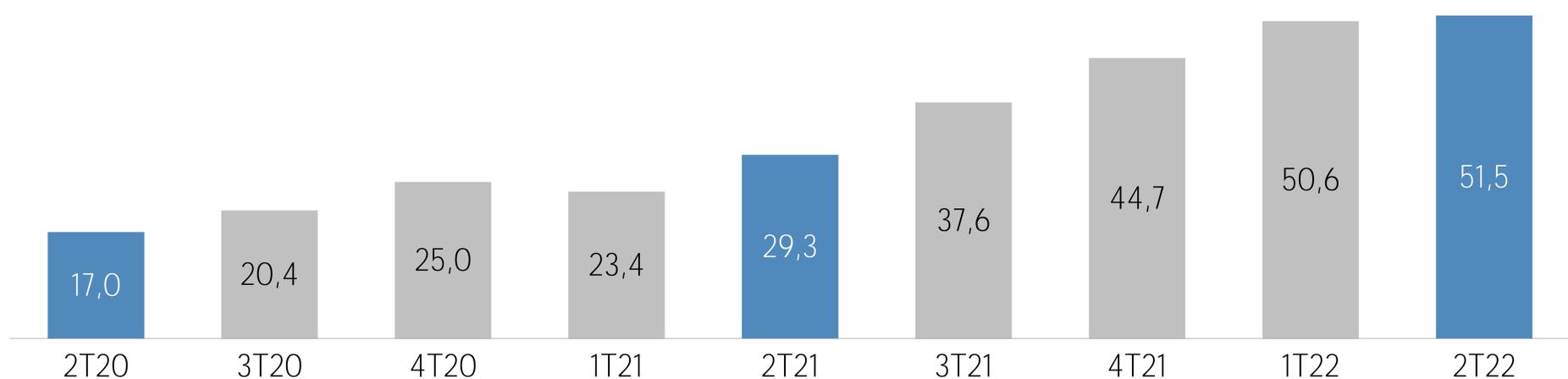
Desde o início do ano, a Companhia prosseguiu com o trabalho constante em gestão de passivos e foram realizados, até o momento, três pagamentos antecipados (liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures no 1T22 e amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures no 2T22), totalizando R\$ 233,7 milhões. A seleção das operações para pagamento antecipado foi direcionada, principalmente, pela combinação de custo e duration das operações, bem como, pela estrutura de garantias e condições de pré-pagamento em cada caso. Além disso, ocorreu em maio de 2022 o pagamento total da 1ª série da 11ª Emissão de Debêntures conforme o fluxo original de amortização da operação, no valor de principal de R\$ 100 milhões.

A Companhia segue atenta às movimentações de mercado para novos movimentos relacionados a ganhos de eficiência de sua estrutura de capital.

## RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Despesas Financeiras	-51.485	-29.281	75,8%	-102.078	-52.710	93,7%
Receita Financeira	13.588	6.397	112,4%	29.182	9.077	221,5%
<b>Total</b>	<b>-37.897</b>	<b>-22.884</b>	<b>65,6%</b>	<b>-72.897</b>	<b>-43.633</b>	<b>67,1%</b>

## DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



## 4.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram no segundo trimestre de 2022 um prejuízo ajustado de R\$ 23,5 milhões. Apesar da performance operacional dos ativos estar acima das expectativas do início do ano, o resultado financeiro teve impacto relevante, razão pelo qual tem sido o foco de atuação da Companhia desde os últimos meses de 2021, além do controle minucioso das despesas gerais e administrativas.

### LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Sócios da Empresa Controladora	-29.152	7.135	-508,6%	-40.065	14.266	-380,8%
Sócios Não controladores	-7	-5	20,8%	-13	-11	24,8%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>-29.159</b>	<b>7.130</b>	<b>-509,0%</b>	<b>-40.078</b>	<b>14.255</b>	<b>-381,2%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.244	198	1034,8%	586	57	934,6%
(+) Resultado de Vendas	-75	119	-163,0%	-53	363	-114,6%
(+) Impostos sobre Vendas	2.492	30	8150,9%	7.447	72	10243,4%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	1.965	2.158	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	3	25	-89,2%	5	61	-92,1%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>-23.512</b>	<b>8.581</b>	<b>-374,0%</b>	<b>-30.129</b>	<b>16.965</b>	<b>-277,6%</b>
Receita Líquida Ajustada	71.557	76.129	-6,0%	145.228	153.277	-5,3%
Margem Líquida Ajustada	-40,7%	9,4%	-5,4 pp.	-27,6%	9,3%	-4,0 pp.
<b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>	<b>-0,154</b>	<b>0,056</b>	<b>-374,0%</b>	<b>-0,197</b>	<b>0,111</b>	<b>-277,6%</b>





## 4.6 FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado da Companhia no 2T22 foi de R\$ 15,0 milhões negativos, com margem FFO ajustada de -21,0%. O maior ofensor deste indicador é o resultado financeiro, em decorrência da variação dos índices aos quais as operações de financiamento estão atreladas.

PROFORMA R\$ mil	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Lucro / Prejuízo do Período (Sócios Controladora)	-29.152	7.135	-508,6%	-40.065	14.266	-380,8%
(+) Depreciação e Amortização	8.459	10.479	-19,3%	17.188	21.041	-18,3%
<b>FFO</b>	<b>-20.693</b>	<b>17.614</b>	<b>-217,5%</b>	<b>-22.877</b>	<b>35.307</b>	<b>-164,8%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.244	198	1034,8%	586	57	934,6%
(+) Resultado de Vendas	-75	119	-163,0%	-53	363	-114,6%
(+) Impostos sobre Vendas	2.492	30	8150,9%	7.447	72	10243,4%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	1.965	2.158	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	3	25	-89,2%	5	61	-92,1%
<b>AFFO</b>	<b>-15.046</b>	<b>19.065</b>	<b>-178,9%</b>	<b>-12.928</b>	<b>38.017</b>	<b>-134,0%</b>
Receita Líquida Ajustada	71.557	76.129	-6,0%	145.228	153.277	-5,3%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>-21,03%</b>	<b>25,04%</b>	<b>-46,1 pp.</b>	<b>-8,90%</b>	<b>24,80%</b>	<b>-33,7 pp.</b>

## 4.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 28,5 milhões, 40,4% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 2T22 foi de 39,8%, 22,9 pontos percentuais abaixo da margem do 2T21. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 67,9%, representando aumento de 28,1 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	2T22	2T21	2T22 x 2T21	1S22	1S21	1S22 x 1S21
Lucro/ Prejuízo do Período (Sócios Controladora)	-29.152	7.135	-508,6%	-40.065	14.266	-380,8%
(+) IRPJ e CSSL	5.606	5.780	-3,0%	11.355	11.442	-0,8%
(+) Resultado Financeiro	37.897	22.884	65,6%	72.897	43.633	67,1%
(+) Depreciação e Amortização	8.459	10.479	-19,3%	17.188	21.041	-18,3%
<b>EBITDA</b>	<b>22.810</b>	<b>46.279</b>	<b>-50,7%</b>	<b>61.374</b>	<b>90.382</b>	<b>-32,1%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	2.244	198	1034,8%	586	57	934,6%
(+) Resultado de Vendas	-75	119	-163,0%	-53	363	-114,6%
(+) Impostos sobre Vendas	2.492	30	8150,9%	7.447	72	10243,4%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	1.965	2.158	-8,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>28.455</b>	<b>47.704</b>	<b>-40,4%</b>	<b>71.319</b>	<b>93.031</b>	<b>-23,3%</b>
Receita Líquida Ajustada	71.557	76.129	-6,0%	145.228	153.277	-5,3%
Margem EBITDA Ajustada	<b>39,8%</b>	<b>62,7%</b>	<b>-22,9 pp.</b>	<b>49,1%</b>	<b>60,7%</b>	<b>-11,6 pp.</b>
Margem EBITDA Ex Park Place	<b>67,9%</b>	<b>78,5%</b>	<b>-10,7 pp.</b>	<b>70,6%</b>	<b>72,2%</b>	<b>-1,6 pp.</b>



LIQUIDEZ E  
ENDIVIDAMENTO  
(PROFORMA)

## 5.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o segundo trimestre de 2022 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 621,3 milhões, representando 21,0% dos ativos totais.

Vale ressaltar que, ao longo do 2T22, foi concluído o processo de transição entre o caixa de algumas SPEs para o caixa da holding, oriundo das vendas dos edifícios Triple A realizadas no final de 2021 (no montante de R\$ 346,9 milhões, considerado nos ajustes de disponibilidades do 1T22).

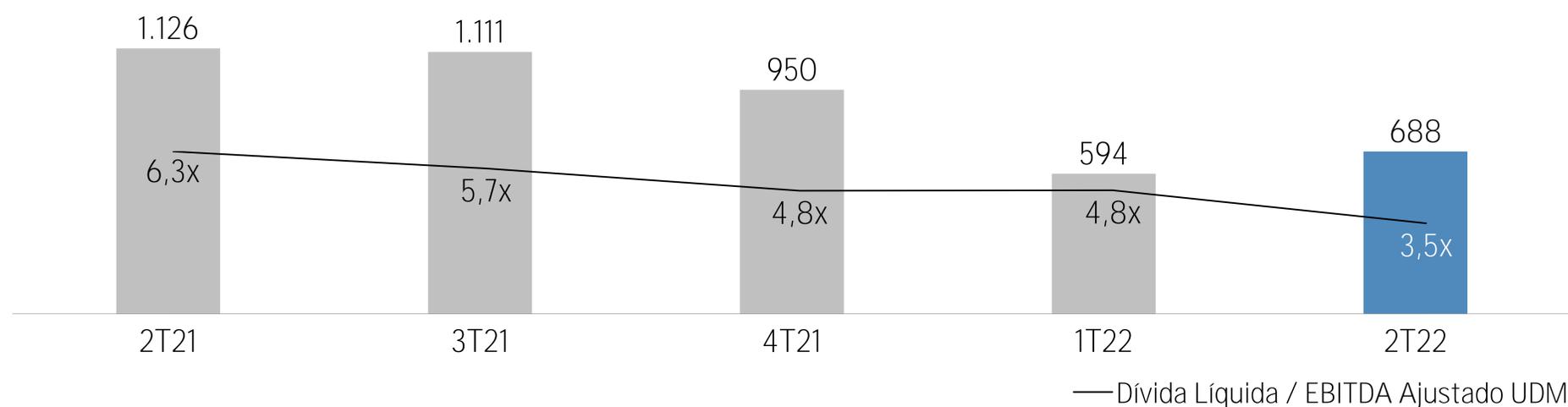
## 5.2 ENDIVIDAMENTO

Aplicando o ajuste do caixa das SPEs, mencionado acima, a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 688,2 milhões ao final do 2T22, resultando em um índice Dívida Líquida / EBITA UDM de 0,46x, conforme demonstrado a seguir:

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T22	1T22	2T21
Financiamentos e Empréstimos	118.926	118.965	175.448
Debêntures e Notas Promissórias	1.190.778	1.368.979	1.569.418
<b>Endividamento</b>	<b>1.309.704</b>	<b>1.487.944</b>	<b>1.744.866</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	621.329	546.808	619.004
(+) Ajuste Caixa SPEs (Reduções de Capital)	-	346.908	-
<b>Disponibilidades</b>	<b>621.329</b>	<b>893.716</b>	<b>619.004</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>688.375</b>	<b>594.228</b>	<b>1.125.862</b>
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM</b>	<b>0,46x</b>	<b>0,39x</b>	<b>5,83x</b>

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



Ao final do 2T22, a SYN possuía seis dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratados. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Em janeiro e fevereiro de 2022, respectivamente, foram liquidadas antecipadamente a 7ª e a 9ª Emissões de Debêntures da Companhia, em linha com a estratégia de *liability management* adotada.

Em abril, a Companhia realizou a amortização extraordinária de 98% da primeira série da 13ª emissão de debêntures, com valor de amortização de R\$ 98,0 milhões. Ainda, no mês de maio, ocorreu a amortização de 100% da 1ª série da 11ª emissão de debêntures, no valor de principal de R\$ 100,0 milhões, conforme o fluxo original de amortização da operação.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

## DÍVIDA CORPORATIVA

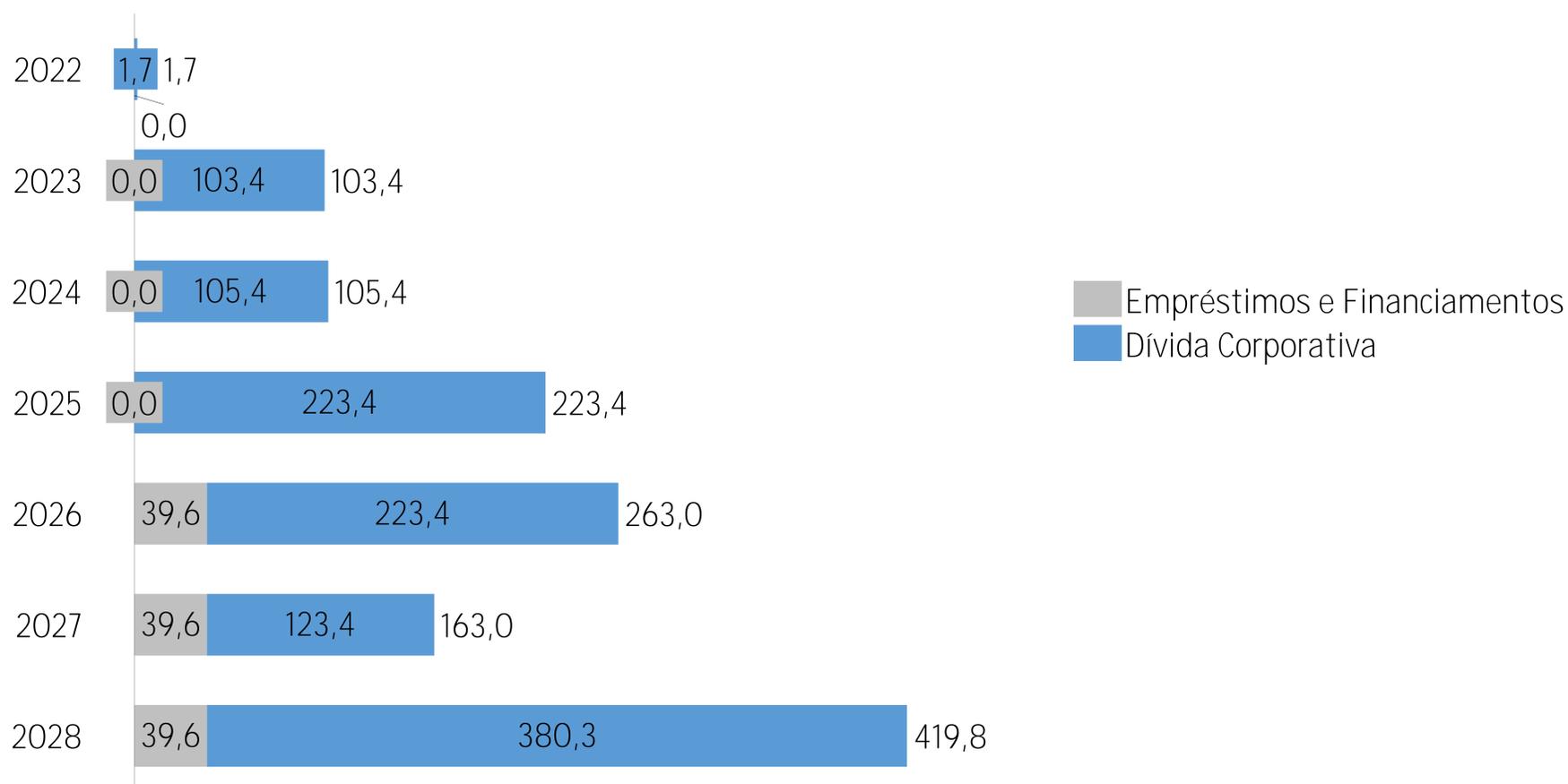
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	379.518	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	202.913	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	380.987	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.656	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	206.896	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	18.809	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
<b>TOTAL</b>		<b>1.287.500</b>	<b>1.190.778</b>			

## EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.652	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.274	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
<b>TOTAL</b>		<b>109.172</b>	<b>118.926</b>			

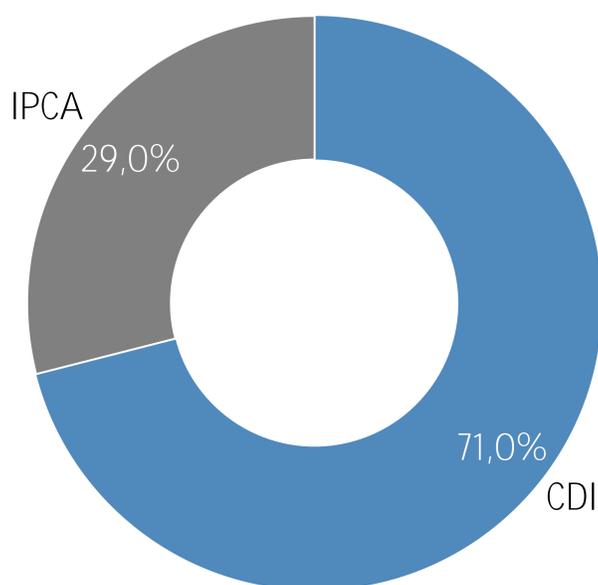
## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da Companhia é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. A SYN não possui amortizações significativas para este ano, considerando os fluxos originais das operações, mas segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil:

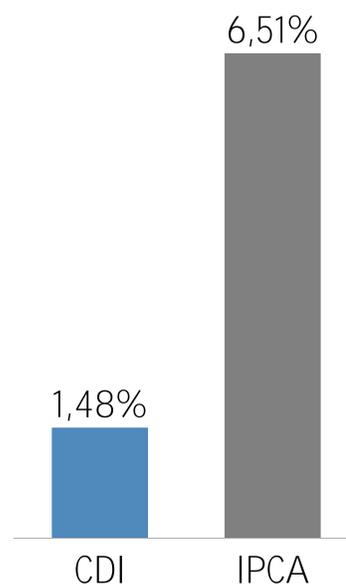


## INDEXADORES

Aproximadamente 71% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 29% restantes estão indexados ao IPCA.



## SPREAD MÉDIO



# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

07

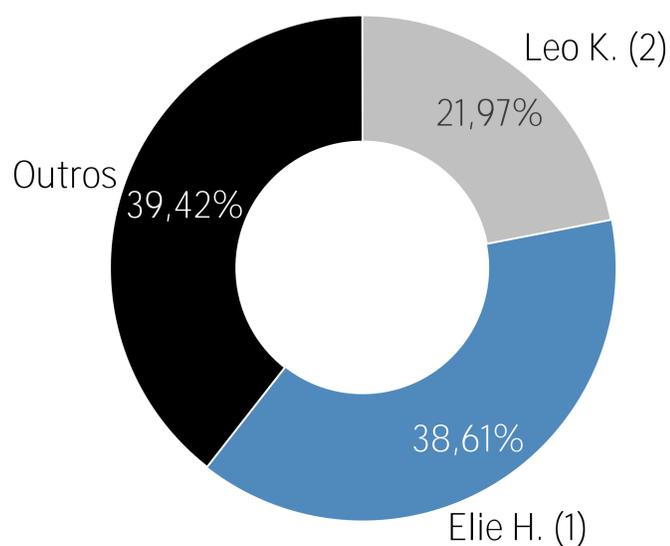


# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2022, 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).

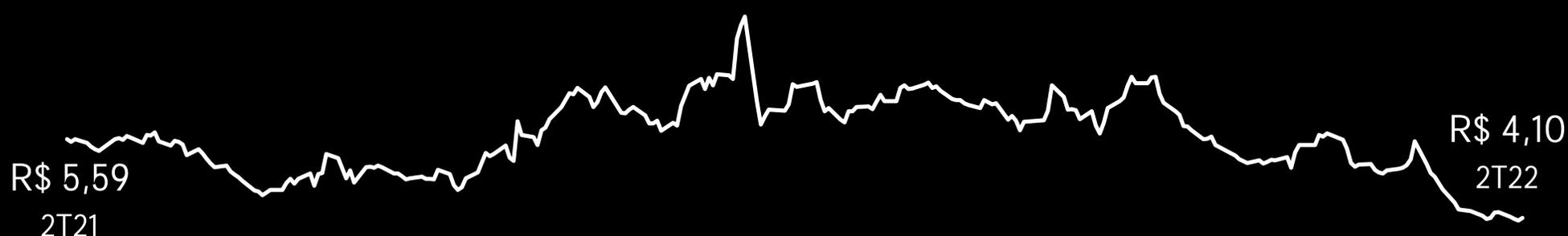
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o segundo trimestre de 2022 com R\$ 1.543,3 milhões.

SYNE3	2T22		2T22	2T21	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,10	SYNE3*	4,10	5,59	-26,7%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	98.542	126.802	-22,3%
Market Cap (R\$)	625,8	IMOB	615,98	978,71	-37,1%
Free Float	39,4%	SMLL	1.900	3.145	-39,6%
		IFIX	2.796	2.755	1,5%



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

## SYNE3\*



\*Os valores exibidos no gráfico e tabelas acima referentes às cotações de SYNE3 levam em conta os valores ajustados pelos fatores de correção de dividendos distribuídos no período de análise.

2T22

08

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 190.404 mil m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
<b>Classe A</b>		
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
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP- São Paulo	9.410
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.754
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.221
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 EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		<b>46.450</b>	<b>42.368</b>	<b>12.166</b>	<b>16,47%</b>	<b>12,14%</b>
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	56,25%	56,25%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	13,07%	13,07%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,00%	0,00%
<b>Classe A</b>		<b>112.073</b>	<b>81.593</b>	<b>51.413</b>	<b>42,36%</b>	<b>36,94%</b>
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	76,92%	76,92%
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%
<b>TOTAL</b>		<b>158.522</b>	<b>123.960</b>	<b>63.579</b>	<b>37,41%</b>	<b>25,78%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



## OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
Shopping D	SP - São Paulo	29.787	9.410	9.410	19,80%	28,44%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	69.620	42.754	7,40%	7,48%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	3,57%	7,82%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.886	36.886	9.221	5,93%	7,76%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.851	15.503	15.503	3,98%	5,43%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,47%	33,89%
<b>TOTAL</b>		<b>224.868</b>	<b>203.142</b>	<b>126.826</b>	<b>7,32%</b>	<b>8,08%</b>

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 m<sup>2</sup> 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.

Thiago Muramatsu  
CEO  
+55 (11) 5412-7601  
[ri@syn.com.br](mailto:ri@syn.com.br)

Hector Carvalho Leitão  
CFO e DRI  
+55 (11) 5412-7601  
[ri@syn.com.br](mailto:ri@syn.com.br)

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

Bruno Silvestre  
Coordenador RI e Funding  
+55 (11) 5412-7624  
[bruno.silvestre@syn.com.br](mailto:bruno.silvestre@syn.com.br)

RELAÇÕES COM  
INVESTIDORES

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.

#### NOTAS EXPLICATIVAS DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

#### PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E DE 2021

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

Em ata da assembleia geral ordinária realizada em 9 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]<sup>3</sup> passaram a utilizar a sigla “SYNE3”, antiga “CCPR3”. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 9 de agosto de 2022.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas no dia 9 de março de 2022 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [ri.syn.com.br](http://ri.syn.com.br).

### 2.2. Base de elaboração

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

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

#### Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras trimestrais são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas.

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

### 2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de junho de 2022 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas - As informações financeiras trimestrais de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas informações financeiras trimestrais individuais da controladora, as informações financeiras intermediárias de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
  - ii.a - Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
  - ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

## Notas Explicativas

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

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

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

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

### 3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

#### Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</u>
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

A Companhia não espera nenhum impacto material nas informações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

## Notas Explicativas

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

O saldo do caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de custo amortizado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	478	194	10.889	26.558
CDB	147.690	208.974	248.798	420.463
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>148.168</u>	<u>209.168</u>	<u>259.697</u>	<u>447.021</u>

### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Debêntures	109.703	96.375	109.703	96.375
CDB	12.018	20.734	12.018	21.009
Garantias	-	-	11.231	-
Compromissadas	54.860	9.341	54.860	9.341
Letras Financeiras	112.902	98.743	112.902	98.743
Letras Financeiras do Tesouro	41.837	40.445	41.387	40.445
Fundos de Investimentos	51.633	27.374	51.633	27.374
Total títulos e valores mobiliários	<u>382.503</u>	<u>293.012</u>	<u>393.734</u>	<u>293.287</u>

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 nas categorias de custo amortizado e valor justo por meio do resultado - VJR.

### 6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Locações	-	-	72.314	84.572
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.527	10.506
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.716	1.585
Serviços de administração	166	168	5.289	6.561
Subtotal saldo a receber	<u>166</u>	<u>168</u>	<u>89.846</u>	<u>103.224</u>

**Notas Explicativas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Linearização (b)	-	-	21.980	11.504
Descontos a apropriar (c)	-	-	48.318	57.161
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(36.260)	(35.617)
<b>Total do grupo contas a receber</b>	<b>166</b>	<b>168</b>	<b>123.884</b>	<b>136.272</b>
Circulante	166	168	79.271	89.477
Não circulante	-	-	44.613	46.795

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

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

Para o contas a receber dos demais locatários que não possuem saldos vencidos acima de 360 dias, a Companhia adota como política de perda para crédito de liquidação duvidosa, o provisionamento de acordo 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:

Shopping	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.
Tiête Plaza Shopping	6,27%
Shopping Cerrado	3,93%
Shopping Metropolitano Barra	2,16%
Shopping Cidade de São Paulo	2,81%
Grand Plaza Shopping	4,12%
Shopping D	15,50%

## Notas Explicativas

O saldo a receber em 30 de junho de 2022 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

À Vencer	123.606
Operações vencidas < 360 dias	6.757
Operações vencidas > 360 dias	29.781
Saldo a Receber	<u>160.144</u>

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2022 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2023	13.540
2024	15.302
2025	7.357
2026	4.640
2027	3.652
2028	122
Saldo em 30 de junho de 2022	<u>44.613</u>

### 7. ESTOQUES

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	1.066	1.066
Total circulante	<u>1.066</u>	<u>1.066</u>
Não circulante:		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
Total não circulante	<u>42.618</u>	<u>42.618</u>

Em 30 de junho de 2022, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 30 de junho de 2022, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

### 8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	56.874	59.866	62.140	62.295
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	107	104	1.515	837
PIS e COFINS	9	9	742	703
Demais impostos a compensar	21	22	161	724
Total	<u>57.011</u>	<u>60.001</u>	<u>64.558</u>	<u>64.559</u>
Circulante	16.122	6.798	19.263	9.765
Não circulante	40.889	53.203	45.295	54.794

## Notas Explicativas

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

### 9. INVESTIMENTOS

- 9.1. As principais informações das investidas em 30 de junho de 2022 e de 2021, e em 31 de dezembro de 2021 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Carcavelos	43	1	9.730	9.649	1	18	21	-	9.751	9.632
CCP Canela	46	10	32.448	32.221	4	-	-	-	32.490	32.231
CCP Sandalo	1.205	1.338	151	151	541	504	1.194	-	(379)	985
CLD	104.939	46.010	6	-	2.504	1.309	-	-	102.441	44.701
Cyrela Tururin	204	551	24	28	1	112	-	-	227	467
FII Brasílio Machado	656	1.996	7.826	8.100	351	478	-	-	8.131	9.618

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Carcavelos	3	-	3	(13)	-	13
CCP Canela	-	-	1	1	-	(1)
CCP Sandalo	41	11	1.339	146	(1.298)	(135)
CLD	505	-	286	11	219	(11)
Cyrela Tururin	20	341	5	114	15	227
FII Brasílio Machado	1.281	1.310	1.711	1.229	(430)	(557)

## Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2021	Integralização (redução)			Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	30/06/2022
	2021	2022		Capital	Dividendos	Rendimentos			
<u>Investimentos em Controladas</u>									
CCP Acácia	100,00%	100,00%	10.598	-	(1.100)	-	(31)	-	9.467
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.749	-	(1.331)	-	1.241	-	7.659
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	12.507	-	(12.420)	-	7.856	-	7.943
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.240	(33.075)	(400)	-	699	-	464
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.373	-	(1.664)	-	1.768	-	9.477
CCP Asset	100,00%	100,00%	17.511	(1.868)	(11.901)	-	1.429	-	5.171
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	23.010	(267)	-	-	139	(70)	22.812
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	195.909	2.582	-	-	(3.780)	(421)	194.290
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	2	-	-	(4)	-	1
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	2	-	-	(3)	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.165	2	-	-	(3)	-	35.164
CCP Laranja	100,00%	100,00%	33.348	90	-	-	160	-	33.598
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.229	246	-	-	3.092	-	105.567
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(1.370)	1.396	-	-	(178)	-	(152)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.548	769	-	-	(31)	-	20.286
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	541.889	-	-	-	3.135	(572)	544.452
CCP Marfim	25,00%	25,00%	92.903	(1.215)	-	-	2.485	(106)	94.067
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.885	-	(333)	-	688	-	2.240
CCP Mogno	99,90%	99,90%	38	-	-	-	(1)	-	37
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.476	-	(100)	-	31	-	5.407
CCP Participações	100,00%	100,00%	82	-	-	-	1	-	83
ON Digitais	99,99%	99,99%	3.909	7.621	-	-	(5.060)	-	6.470
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	538	729	-	-	(262)	-	1.005
FII CTI	51,11%	51,11%	13.592	5.292	-	(61)	(1.468)	-	17.355
FII Grand Plaza	61,41%	61,41%	135.700	305	-	(26.531)	21.024	(14)	130.484
Micônia	100,00%	100,00%	562.519	-	(26.800)	-	18.588	(783)	553.524
YM Investimentos	100,00%	100,00%	74.292	(74.259)	(800)	-	1.550	-	783
FII JK D a)	30,00%	30,00%	74.863	17.527	-	(1.230)	(131)	-	91.029
FII JK E a)	30,00%	30,00%	116.819	1.800	-	(2.190)	(1.360)	-	115.069
Nebraska	100,00%	100,00%	-	2	-	-	(2)	-	-
Kansas	0,00%	100,00%	1	4	-	-	(4)	-	1
Condado	0,00%	100,00%	3	3	-	-	(2)	-	4
Califórnia	0,00%	100,00%	3	3	-	-	(3)	-	3
Montana	0,00%	100,00%	2	3	-	-	(3)	-	2
SPX SYN Participações (TCB)	0,00%	50,00%	23	1.535	-	-	(7)	-	1.551
Ágio na aquisição de participações a)			18.108	(280)	-	-	-	-	17.828
Subtotal - investidas controladas			<u>2.141.466</u>	<u>(71.051)</u>	<u>(56.849)</u>	<u>(30.012)</u>	<u>51.553</u>	<u>(1.966)</u>	<u>2.033.141</u>

## Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2021	Integralização			Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	30/06/2022
	2021	2022		(redução) Capital	Dividendos	Rendimentos			
<b>Investimentos em Coligadas</b>									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	-	(1)	-	1.232
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.471	115	-	-	1	-	16.587
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	-	(649)	-	(189)
CLD	20,00%	20,00%	11.911	8.598	-	-	44	-	20.553
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	145	1	(39)	-	7	-	114
FII Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.154	126	-	-	(215)	-	4.065
Aquarius	66,57%	66,57%	45.829	(45.829)	-	-	-	-	-
SYN Aurora	66,57%	66,57%	113.536	(113.536)	-	-	-	-	-
SYN Propriedades	61,29%	61,29%	45.978	(45.978)	-	-	-	-	-
Millennium	66,57%	66,57%	59.660	(59.660)	-	-	-	-	-
Colorado	50,00%	50,00%	80.978	(80.978)	-	-	-	-	-
Subtotal - investidas coligadas			380.355	(337.141)	(39)	-	(813)	-	42.362
Total de investimentos			<u>2.521.821</u>	<u>(408.192)</u>	<u>(56.888)</u>	<u>(30.012)</u>	<u>50.740</u>	<u>(1.966)</u>	<u>2.075.503</u>

- (a) Na aquisição da empresas FII CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas FII Grand Plaza, a edifícios. Conseqüentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

## Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	30/06/2022	31/12/2021
FII CTI	702	710
FII Grand Plaza	17.126	17.397
Total (a)	17.828	18.107

### 9.2. Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30/06/2022
	2022	2021						
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	(1)	-	1.232
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.472	115	-	-	-	16.587
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	(649)	-	(189)
CLD	20,00%	20,00%	11.909	8.600	-	44	-	20.553
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.985	69	(221)	(63)	-	1.770
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	145	1	(39)	7	-	114
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.155	125	-	(215)	-	4.065
Parallel	0,20%	0,20%	2.171	-	-	65	(204)	2.032
FII JK D b)	30,00%	30,00%	13.458	-	-	-	-	13.458
FII JK E c)	30,00%	30,00%	24.902	-	-	-	-	24.902
Aquarius	66,57%	66,57%	45.829	(45.829)	-	-	-	-
SYN Aurora	66,57%	66,57%	113.535	(113.535)	-	-	-	-
SYN Propriedades	61,29%	61,29%	45.974	(45.974)	-	-	-	-
Millenium	66,57%	66,57%	59.659	(59.659)	-	-	-	-
Colorado	50,00%	50,00%	80.979	(80.979)	-	-	-	-
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	22	1.535	-	(6)	-	1.551
Outros Investimentos a)	-	-	14.112	(394)	-	28	(6)	13.740
Ágio na aquisição de participações	-	-	355	-	-	-	(22)	333
Total investimentos			437.355	(335.925)	(260)	(790)	(232)	100.148

- 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 no 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/PPP 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/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

### 9.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		30/06/2022	31/12/2021
	2022	2021		
Delivery Center Holding S.A. a)	7,48%	7,48%	-	-
Condoconta Ltd. (b)	10,00%	-	R\$23.351	-
Total investimentos a valor justo			R\$23.351	-

## Notas Explicativas

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). 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”.

- a) Em junho de 2022, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação do capital social da empresa ConcoConta Ltd. por meio do qual adquiriu 19.946.452 ações, equivalente a 10% de participação da empresa, totalizando o investimento em R\$23.351. A Companhia não possui controle da investida e o seu valor é mensurado a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2).

### 10. ATIVOS NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA

Em 30 de junho de 2022, em atendimento ao CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia reclassificou os saldos de propriedades para investimento destas empresas para rubrica de Ativos Disponíveis para Venda conforme quadro abaixo:

<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Ref.</u>	<u>Segmento</u>	<u>% Venda</u>	<u>Consolidado</u> <u>30/06/2022</u>
CCP Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda	Verbo Divino	(a)	Edifícios	100,00%	9.640
CCP Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda	Nova São Paulo	(a)	Edifícios	100,00%	12.178
CCP Mármore Empreendimentos Imobiliários Ltda	Leblon Corporate	(a)	Edifícios	100,00%	2.253
CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	Birman 10	(a)	Edifícios	100,00%	99.076
CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	Suarez Trade	(a)	Edifícios	100,00%	7.144
CCP Bromélia Empreendimentos Imobiliários S/A.	CEO	(a)	Edifícios	25,00%	20.943
<b>Total</b>					<b>151.234</b>

- (a) O management da Companhia mantém-se atento às oportunidades de mercado e, por esse motivo, decidiu pela reclassificação contábil dos ativos destacados acima.

### 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de junho de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 são assim representados:

	<u>% Depreciação</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.243.065	3.324.991
Terrenos	-	166.070	181.845
Benfeitorias em imóveis	2%	31.999	43.718
<b>Total custo</b>		<b>3.441.134</b>	<b>3.550.554</b>
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(322.096)	(307.710)
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>3.119.038</b>	<b>3.242.844</b>

## Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2022, a Companhia possui o montante de R\$1.196.654 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Adições (b)	Amortização de mais-valia	Transferências (a)	Depreciação	Capitalização	Saldo em 30/06/2022
Edifícios e construções	3.023.372	56.221	(1.215)	(121.413)	(28.379)	(1.966)	2.926.620
Terrenos	181.845	-	-	(15.775)	-	-	166.070
Benfeitorias em imóveis	37.627	2.057	-	(13.025)	(311)	-	26.348
Total	<u>3.242.844</u>	<u>58.278</u>	<u>(1.215)</u>	<u>(150.213)</u>	<u>(28.690)</u>	<u>(1.966)</u>	<u>3.119.038</u>

- (a) As transferências acima destacadas referem-se a ativos reclassificados da rubrica de “Propriedades para Investimento” para “Ativos não circulante mantidos para venda”, nos termos do CPC 31 e conforme detalhado na nota explicativa nº 10. A diferença de R\$1.021 entre o valor contido na nota explicativa nº 10 e o valor das transferências contidos nesta nota refere-se a bens do ativo imobilizado.
- (b) Refere-se a compra do imóvel de propriedade da SYN Prop e Tech S.A. pelo Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII, totalizando 5 (cinco) andares comerciais e uma área privativa de 2.283,22 m<sup>2</sup> da Torre D do setor “C” do Condomínio WTorre JK.

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 em 31 de dezembro de 2021, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.312.494	1.078.984	233.510
Shoppings	4.347.644	2.011.218	2.336.426
Outros	96.830	28.836	67.994
Total	<u>5.756.968</u>	<u>3.119.038</u>	<u>2.637.930</u>

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

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 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, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

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

## Notas Explicativas

- 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 Administração/Receita	2,0%
Taxa de desconto	8,5%

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

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 8,36% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,67% ao ano.
- A mensuração do valor justo dos edifícios foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	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.

**Notas Explicativas****12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS**

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
<b>Imobilizado</b>					
Móveis e utensílios	10%	134	132	136	134
Equipamentos de processamento dados	20%	785	785	1.248	1.248
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	4.897	5.364	4.897	5.364
Total custo		5.816	6.281	6.685	7.150
(-) Depreciação acumulada		(746)	(722)	(1.502)	(1.439)
Imobilizado líquido		5.070	5.559	5.183	5.711
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	7.126	5.846
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		885	884	2.868	2.829
Total custo		1.318	1.317	10.004	8.685
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(154)	(112)	(2.245)	(1.618)
Intangível líquido		1.164	1.205	7.759	7.067

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

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/06/2022
<b>Imobilizado</b>				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	89	2	(6)	85
Equipamentos processamento de dados	229	-	(30)	199
Benfeitorias	27	-	(28)	(1)
Direito de uso	5.364	-	(466)	4.898
Total	5.711	2	(530)	5.183
<b>Intangível</b>				
Software	4.227	1.279	(625)	4.881
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	10
Projetos em andamento	2.830	38	-	2.868
Total	7.067	1.317	(625)	7.759

## Notas Explicativas

### 13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

#### 13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Debêntures - 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	-	34.646	-	34.646
Debêntures - 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	-	155.314	-	155.314
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	379.518	360.716	379.518	360.716
Debêntures - 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	202.913	302.880	202.913	302.880
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	380.987	358.792	380.987	358.792
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	75.235	82.020
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(g)	208.551	306.110	208.551	306.110
Total				<u>1.171.969</u>	<u>1.518.458</u>	<u>1.247.204</u>	<u>1.600.478</u>
Passivo circulante				102.141	210.506	116.152	224.502
Passivo não circulante				1.069.828	1.307.952	1.131.052	1.375.976

- (a) A 7ª emissão de debêntures foi quitada em janeiro de 2022 (R\$34.646 em 31 de dezembro de 2021).
- (b) A 9ª emissão de debêntures foi quitada em fevereiro de 2022 (R\$155.314 em 31 de dezembro de 2021).
- (c) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.
- O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2022 é de R\$379.518 (R\$360.716 em 31 de dezembro de 2021).
- (d) Em 29 de abril de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 11ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures emitidas em cada série foi definida conforme o procedimento de Bookbuilding. Sendo 10.000 debênture para a primeira série e 20.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$10, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 0,7% ao ano. As debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,4% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em maio de 2022, o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de maio de 2023 e os juros serão pagos semestralmente.
- O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2022 é de R\$202.913 (R\$302.880 em 31 de dezembro de 2021).
- (e) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.
- O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2022 é de R\$380.987 (R\$358.792 em 31 de dezembro de 2021).
- (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 30 de junho de 2022 é de R\$75.235 (R\$82.020 em 31 de dezembro de 2021).
- (g) Em 05 de abril de 2021 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$300.000, referente a 13ª emissão de debentures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 03 de março de 2021 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2021.
- A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2022 é de R\$208.551 (R\$306.110 em 31 de dezembro de 2021).

## Notas Explicativas

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 30 de junho de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	1.518.458	1.600.478
Pagamentos juros	(52.050)	(56.642)
Pagamento de principal	(384.367)	(391.242)
Juros provisionados	87.105	91.714
Comissões apropriadas	2.823	2.896
Saldo em 30/06/2022	<u>1.171.969</u>	<u>1.247.204</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de junho de 2022 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2023 - a partir de 1º de julho	1.144	7.947
2024	101.057	114.664
2025	250.985	264.592
2026	219.405	233.011
2027	119.511	133.125
6 anos ou mais	377.726	377.713
Saldo em 30/06/2022	<u>1.069.828</u>	<u>1.131.052</u>

### 11ª e 13ª emissão - "Covenants"

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

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	30/06/2022 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a: (a)	1.2x	8,19
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	0,59
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a: (b)	1.4x	4,10

## Notas Explicativas

- (a) Refere-se a 11ª emissão de debentures
- (b) Refere-se a 11ª e 13ª emissão de debêntures

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de junho de 2022.

### Sobre as Garantias

#### *10ª emissão - Garantias*

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

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

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

#### *11ª emissão - Garantias*

Para a 11ª emissão, temos somente os “covenants” sem exigência de garantias.

#### *12ª emissão - Garantias*

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

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

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

#### *1ª emissão da CCP Marfim - Garantias*

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos do Contrato de Garantia.

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.

**Notas Explicativas**

## 13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				30/06/2022	31/12/2021
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.174	112.171
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.245	284.237
Total				<u>396.419</u>	<u>396.408</u>
Passivo circulante				643	632
Passivo não circulante				395.776	395.776

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	396.408
Pagamento de juros	(23.327)
Juros provisionados	23.338
Saldo em 30/06/2022	<u>396.419</u>

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2022 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2026	131.926
Acima de 6 anos	263.850
Total	<u>395.776</u>

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2022 é de R\$112.174 (R\$112.171 em 31 de dezembro de 2021)

## Notas Explicativas

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2022 é de R\$284.425 (R\$284.237 em 31 de dezembro de 2021).

### 14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
PIS	58	69	265	314
COFINS	353	425	1.291	1.536
ISS	15	1	562	628
IRPJ	-	-	6.695	12.439
CSLL	-	-	2.394	5.739
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	74	688	492	941
Demais	-	-	167	43
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>1.183</b>	<b>11.866</b>	<b>21.640</b>

### 15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de junho de 2022 e em 31 de dezembro de 2021:

Base de apuração	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Contas a receber - locação	3.327	3.089
Res sperata (cessão de direito de uso)	8.944	9.276
<b>Total</b>	<b>12.271</b>	<b>12.365</b>

## Notas Explicativas

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de junho de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Contas a receber - locação	180	120
Total circulante	180	120
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.300	1.348
Total não circulante		1.348
Total dos impostos diferidos	1.480	1.468
PIS	76	72
COFINS	348	331
IRPJ	769	778
CSLL	287	287

### 16. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
IPTU	(1.148)	(1.147)
Depósitos judiciais IPTU	1.323	1.323
Subtotal	175	176
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.248	3.213
Total Ativo não circulante	3.423	3.389

(a) Depósito judicial efetuado em abril de 2021 no valor de R\$3.213 correspondente a uma causa trabalhista da empresa CCP Administração de Propriedades.

### 17. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Partes relacionadas				
CLD (a)	15	15	15	15
FII CTI	-	3.750	-	3.750
Total partes relacionadas	15	3.765	15	3.765

**Notas Explicativas**

## b) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Partes relacionadas		
Delivery Center (a)	7.368	7.157
Provisão para perda mútuo Delivery Center (b)	(7.157)	(7.157)
Shopping D (c)	211	110
Total partes relacionadas	211	110

(a) Mútuo Delivery Center Holding S.A, com vencimento em junho de 2022.

(b) A Companhia efetuou a provisão para perda 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 9.3 a).

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

## c) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	38	33	38	33
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42	34	42	34
CSC Serviços Administrativos Ltda.	143	42	143	42
Tietê Administradora Ltda.	-	-	735	881
On Stores Serviços Ltda.	48	46	48	46
Demais empresas	12	-	5	-
Total partes relacionadas	283	155	1.011	1.036

## d) 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	12º	01/08/2016 à 31/07/2026	IGP-M	397
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2026	IGP-M	126

## Notas Explicativas

### e) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 30 de junho de 2022 e de 2021 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Remuneração aos administradores	6.556	3.877	9.117	4.604
Remuneração aos conselheiros	433	481	433	481
Total	<u>6.989</u>	<u>4.358</u>	<u>9.550</u>	<u>5.085</u>

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2022 aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2022, foi de R\$15.000 referente a competência 2022. Em 2022 foram pagos na controladora R\$3.170 em relação a competência de 2021. (R\$1.734 pagos em 2021 em relação a competência 2020). No consolidado, em 2022 foram pagos R\$3.970 em relação a competência de 2021 (R\$1.734 pagos em 2021 em relação a competência de 2020).

### 18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$4.317 (R\$3.717 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado e R\$154 em 30 de junho de 2022 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021) 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\$266.879 em 30 de junho de 2022 (R\$197.979 em 31 de dezembro de 2021), no consolidado e R\$3.520 na controladora (R\$2.502 em 31 de dezembro de 2021).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 30/06/2022	Consolidado 30/06/2022
Cível	-	425
Trabalhista	<u>154</u>	<u>3.892</u>
Total	<u>154</u>	<u>4.317</u>

**Notas Explicativas**

Possíveis	Controladora 30/06/2022	Consolidado 30/06/2022
Tributária (*)	1.826	218.634
Cível	-	36.453
Trabalhista	1.695	11.792
Total	<u>3.521</u>	<u>266.879</u>

(\*) 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 detém 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de junho de 2022 soma o montante de R\$174.776 (R\$164.508 em 31 de dezembro de 2021), sendo o mesmo no valor de R\$107.330 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$101.024 em 31 de dezembro de 2021).

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 51,11% 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 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de junho de 2022 soma o montante de R\$25.087, sendo o mesmo no valor de R\$12.822 na proporção de 51,11% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

**19. RES SPERATA (CESSÃO DE DIREITO DE USO) A APROPRIAR**

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Tietê Plaza Shopping	725	795
Shopping Metropolitano Barra	489	1.014
Shopping Cidade São Paulo	6.402	6.414
Shopping Cerrado	29	41
Grand Plaza Shopping	1.071	1.131
Total	<u>8.716</u>	<u>9.395</u>
Total circulante	<u>3.748</u>	<u>3.896</u>
Total não circulante	<u>4.968</u>	<u>5.499</u>

## Notas Explicativas

### 20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

O capital social em 30 de junho de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 30 de junho de 2022	152.644.445	1.463.313
Em 31 de dezembro de 2021	152.644.445	1.463.313

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

Em 30 de junho de 2022, 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\$1.463.313 em 31 de dezembro de 2021, representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal).

#### b) Reserva de retenção de lucros

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

Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de abril de 2022 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2022 a 2024, com a utilização da reserva para:

- Investimento na Gestora de Real Estate
- Aquisição/Desenvolvimento

#### 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

### d) Reserva de Capital

Em ata de Reunião do Conselho de Administração (RCA) ocorrida em 7 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 30 de junho de 2022 o saldo de reserva de capital é de R\$18.887.

### e) Distribuição de Dividendos

Em 3 de maio de 2022 em Assembleia Geral Ordinária da companhia, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários no valor total de R\$80.000 à conta de Reserva de retenção de lucros, com base nas Demonstrações Financeiras da companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## 21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

### a) Benefícios pós-aposentadoria

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

### b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de junho de 2022 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$3.811 (R\$3.162 em 30 de junho de 2021), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

## 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### a) Riscos de crédito

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

## Notas Explicativas

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

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

### 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 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 13).

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

Período findo em 30 de junho de 2022	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Passivos financeiros					
Fornecedores	699	-	-	-	699
Debêntures	102.141	353.186	338.916	377.726	1.171.969
Total dos passivos financeiros	102.840	353.186	338.916	377.726	1.172.668
Período findo em 30 de junho de 2022	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	11.613	-	-	-	11.613
Obrigações por aquisição de imóvel	643	-	263.851	131.925	396.419
Debêntures	116.152	387.203	366.136	377.713	1.247.204
	128.408	387.203	629.987	509.638	1.655.236

## Notas Explicativas

### 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 debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na Nota 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas 4 e 5.

### d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 30 de junho de 2022, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

### 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
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	148.168	209.168	259.697	447.021	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	382.503	293.012	393.734	293.287	Custo Amortizado e Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	166	168	123.884	136.272	Custo Amortizado
Demais contas a receber	80.681	122.892	139.240	195.848	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>611.518</u>	<u>625.240</u>	<u>916.555</u>	<u>1.072.428</u>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	1.171.969	1.518.458	1.247.204	1.600.478	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.419	396.408	Custo Amortizado
Fornecedores	699	3.790	11.613	20.051	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	<u>1.172.668</u>	<u>1.522.248</u>	<u>1.655.236</u>	<u>2.016.937</u>	

**Notas Explicativas**

## g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 30/06/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	530.193	13,75% 72.902	10,31% 54.663	6,88% 36.477
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(792.451)	13,75% (108.962)	17,19% (136.222)	20,63% (163.483)
IPCA	Acréscimo do Índice	(379.518)	7,96% (30.210)	9,95% (37.762)	11,94% (45.314)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 30/06/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	642.532	13,75% 88.348	10,31% 66.245	6,88% 44.206
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(867.686)	13,75% (119.307)	17,19% (149.155)	20,63% (179.004)
IPCA	Acréscimo do Índice	(379.518)	7,96% (30.210)	9,95% (37.762)	11,94% (45.314)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,75 % 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 7,96% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

**23. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL**

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

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

## Notas Explicativas

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 30 de junho de 2022 e de 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	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Dívida bruta				
Debêntures	1.171.969	1.518.458	1.247.204	1.600.478
Obrigação por aquisição de imóvel		-	396.419	396.408
Obrigação com investidores	45	45	45	45
Total da dívida bruta	1.172.014	1.518.503	1.643.668	1.996.931
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(530.671)	(502.180)	(653.431)	(740.308)
Dívida líquida	641.343	1.016.323	990.237	1.256.623
Patrimônio líquido	1.543.345	1.665.289	2.682.441	2.774.496
Dívida líquida/PL	41,56%	61,02%	36,92%	45,29%

## 24. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Receita bruta	3.142	2.362	251.049	264.062
Locação de imóveis	-	-	192.337	230.645
Prestação de serviços	3.142	2.362	58.712	33.417
Deduções	(1.816)	(134)	(45.692)	(32.822)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(34.944)	(24.535)
Descontos Concedidos	-	-	(12.894)	(31.676)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(22.050)	7.141
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.816)	(134)	(10.748)	(8.287)
Total	1.326	2.228	205.357	231.240
Receita de venda de imóveis (c)	53.539	-	53.539	-
Impostos	(4.949)	-	(4.949)	-
Total	48.590	-	48.590	-
Receita líquida	49.916	2.228	253.947	231.240

## **Notas Explicativas**

- (a) Os descontos concedidos em 30 de junho de 2022 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota 6.c
- (b) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

## Notas Explicativas

- (c) Refere-se a alienação do imóvel de propriedade da SYN Prop e Tech S.A., totalizando 5 (cinco) andares comerciais e uma área privativa de 2.283,22 m<sup>2</sup> da Torre D do setor "C" do Condomínio WTorre JK para o Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII.

### 25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 30 de junho de 2022 e de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Custos de Locação	-	-	(53.017)	(64.294)
Custos Diretos	-	-	-	-
Área Vagas	-	-	(14.801)	(23.060)
Manutenção	-	-	(3.056)	(1.756)
Demais Custos	-	-	(3.290)	(2.364)
Depreciação e Amortização	-	-	(29.905)	(35.009)
Juros Capitalizados	-	-	(1.965)	(2.105)
<b>Custos de Prestação de Serviços</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(43.187)</b>	<b>(25.026)</b>
Custos de Estacionamento	-	-	(30.573)	(15.527)
Custos de Pessoal	-	-	(320)	(169)
Demais Custos	-	-	(30.253)	(15.358)
<b>Custos de Serviços de Gestão</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12.614)</b>	<b>(6.791)</b>
Custos de Pessoal	-	-	(7.277)	(4.607)
Demais Custos	-	-	(5.337)	(2.184)
Custos de Pessoal	-	-	-	-
Custos de Vendas de Imóveis	(53.539)	-	(53.539)	(2.708)
<b>Total Custos</b>	<b>(53.539)</b>	<b>-</b>	<b>(149.743)</b>	<b>(89.320)</b>
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(329)</b>	<b>(486)</b>	<b>(6.388)</b>	<b>(4.738)</b>
Comissões	-	-	(3.296)	(2.504)
Allowance	-	-	(2.078)	(2.543)
Despesas com Pessoal	(329)	(486)	(366)	(650)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(643)	972
Demais Despesas Comerciais	-	-	(5)	(12)
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(6.971)</b>	<b>(8.622)</b>	<b>(12.894)</b>	<b>(15.125)</b>
Despesas com Pessoal	(3.496)	(3.226)	(4.531)	(4.142)
Depreciação e Amortização	(533)	(447)	(1.155)	(890)
Aluguéis e Condomínios	359	134	662	(20)
Serviços Profissionais e Contratados	(2.861)	(4.461)	(5.402)	(6.181)
Outras Despesas	(440)	(621)	(2.468)	(3.892)
Remuneração da Administração	(3.745)	(3.738)	(4.193)	(4.346)
Despesas com Pessoal	(3.745)	(3.738)	(4.193)	(4.346)
Participação de Empregados e Administradores	940	3.343	2.011	4.214
Provisão PLR	(1.976)	(1.745)	(3.508)	(2.831)
Reversão da provisão PLR	2.916	5.088	5.519	7.045
<b>Total despesas</b>	<b>(10.105)</b>	<b>(9.503)</b>	<b>(21.464)</b>	<b>(19.995)</b>
<b>Total Custos e Despesas</b>	<b>(63.644)</b>	<b>(9.503)</b>	<b>(171.207)</b>	<b>(109.315)</b>

## Notas Explicativas

### 26. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os períodos findos em 30 de junho de 2022 e 2021 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	21.061	6.075	29.508	7.650
Outros	(1.449)	(561)	1.763	3.317
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>19.612</b>	<b>5.514</b>	<b>31.271</b>	<b>10.967</b>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	-	(12.538)
Juros e atualização sobre debêntures	(87.105)	(45.928)	(91.714)	(47.608)
Juros e atualização sobre CRI's	-	-	(23.338)	-
Outras despesas financeiras	(8.393)	(3.446)	(7.219)	(742)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(95.498)</b>	<b>(49.374)</b>	<b>(122.271)</b>	<b>(60.888)</b>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(75.886)</b>	<b>(43.860)</b>	<b>(91.000)</b>	<b>(49.921)</b>

### 27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

#### Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(40.079)	(9.869)
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	13.627	3.355
<u>Diferenças permanentes</u>	16.309	82
Equivalência Patrimonial	17.251	(269)
Outras diferenças permanentes	(942)	351
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(29.936)	(31.333)
Credito tributário sobre prejuízo fiscal	-	31.333
Adicional IRPJ	-	(120)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(17.768)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(14.330)
Alíquota efetiva	-	145,21%

## Notas Explicativas

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de junho de 2022, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de junho de 2022 o saldo de prejuízo fiscal é R\$587.999 (R\$529.962 em 31 de dezembro de 2021).

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

### 28. 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 e por região em 30 de junho de 2022 e de 2021:

Informações por segmento de atividade - Junho/2022					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	48.092	144.214	-	31	192.337
Venda	53.539	-	-	-	53.539
Prestação de serviços	-	-	58.712	-	58.712
<b>Total</b>	<b>101.631</b>	<b>144.214</b>	<b>58.712</b>	<b>31</b>	<b>304.588</b>
<b>Deduções da receita</b>					
Locação	(1.780)	(36.761)	-	-	(38.541)
Venda	(4.990)	-	-	-	(4.990)
Prestação de serviços	-	-	(7.110)	-	(7.110)
<b>Total</b>	<b>(6.770)</b>	<b>(36.761)</b>	<b>(7.110)</b>	<b>-</b>	<b>(50.641)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>94.861</b>	<b>107.453</b>	<b>51.602</b>	<b>31</b>	<b>253.947</b>
<b>Custo</b>					
Locação	(18.682)	(34.274)	-	(61)	(53.017)
Venda	(53.539)	-	-	-	(53.539)
Prestação de serviços	-	-	(43.187)	-	(43.187)
<b>Total</b>	<b>(72.221)</b>	<b>(34.274)</b>	<b>(43.187)</b>	<b>(61)</b>	<b>(149.743)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>22.640</b>	<b>73.179</b>	<b>8.415</b>	<b>(30)</b>	<b>104.204</b>
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	1.149.265	2.011.218	-	2.239	3.162.722

**Notas Explicativas**

## Informações por região - Junho/2022

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	277.866	24.874	472	1.376	304.588
Deduções da receita	(40.836)	(9.788)	(17)	-	(50.641)
Receita líquida	237.030	15.086	455	1.376	253.947
Custos	(141.530)	(7.772)	(441)	-	(149.743)
Lucro Bruto	95.500	7.314	14	1.376	104.204
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	<u>2.573.428</u>	<u>589.294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.162.722</u>

## Informações por segmento de atividade - Junho/2021

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	118.567	112.038	-	40	230.645
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	2.362	-	31.055	-	33.417
Total	<u>120.929</u>	<u>112.038</u>	<u>31.055</u>	<u>40</u>	<u>264.062</u>
Deduções da receita					
Locação	(3.820)	(25.874)	-	(55)	(29.749)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(134)	-	(2.939)	-	(3.073)
Total	<u>(3.954)</u>	<u>(25.874)</u>	<u>(2.939)</u>	<u>(55)</u>	<u>(33.822)</u>
Receita líquida	<u>116.975</u>	<u>86.164</u>	<u>28.116</u>	<u>(15)</u>	<u>231.240</u>
Custo					
Locação	(26.609)	(38.016)	-	(13)	(64.638)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(23.701)	-	(23.701)
Total	<u>(26.609)</u>	<u>(38.016)</u>	<u>(23.701)</u>	<u>(13)</u>	<u>(88.339)</u>
Lucro bruto	<u>90.366</u>	<u>48.148</u>	<u>4.415</u>	<u>(28)</u>	<u>142.901</u>
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	1.926.829	2.042.299	-	2.143	3.971.271

## Informações por região - Junho/2021

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	243.250	19.188	457	1.167	264.062
Deduções da receita	(29.004)	(3.779)	(39)	-	(32.822)
Receita líquida	214.246	15.409	418	1.167	231.240
Custos	(78.088)	(9.876)	(375)	-	(88.339)
Lucro Bruto	<u>136.158</u>	<u>5.533</u>	<u>43</u>	<u>1.167</u>	<u>142.901</u>
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	3.364.123	599.844	7.304	-	3.971.271

## Notas Explicativas

### 29. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os semestres findos em 30 junho de 2022 e de 2021.

O cálculo básico de lucro (prejuízo) por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) 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, em Reais mil e milhares, respectivamente, utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

Lucro (prejuízo) por Ação	Controladora	
	30/06/2022	30/06/2021
Lucro (prejuízo) líquido	(40.079)	14.255
Quantidade de ações	152.644	152.644
Lucro (prejuízo) por ação	(0,263)	0,093

### 30. 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\$2.787.344

### 31. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA

	Consolidado	
	30/06/2022	30/06/2021
Reclassificação de propriedades para investimento para ativos disponíveis para venda	(150.213)	-

## **Notas Explicativas**

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**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA</b>				
<b>Companhia: SYN prop e tech S.A</b>			<b>Posição em 30/06/2022 (Em unidades de Ações)</b>	
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
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%
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	60.172.137	39,42%	60.172.137	39,42%
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Empresas constituída no exterior

<b>POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 30/06/2022</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
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%
<b>Administradores</b>	<b>33.542.122</b>	<b>21,97%</b>	-	-	<b>33.542.122</b>	<b>21,97%</b>
Conselho de Administração	33.540.074	21,97%	-	-	33.540.074	21,97%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>60.170.089</b>	<b>39,42%</b>	-	-	<b>60.170.089</b>	<b>39,42%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>60.170.089</b>	<b>39,42%</b>	-	-	<b>60.170.089</b>	<b>39,42%</b>

Em 30/06/2022 a companhia não tem conselho fiscal

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 30/06/2021</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
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%
<b>Administradores</b>	<b>34.052.087</b>	<b>22,31%</b>	-	-	<b>34.052.087</b>	<b>22,31%</b>
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>	-	-	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>	-	-	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>

Em 30/06/2021 a companhia não tem conselho fiscal

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

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas e Administradores da  
SYN Prop e Tech S.A.  
São Paulo - SP

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da SYN Prop e Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 24 de fevereiro de 2022, sem modificação, e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2021 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 12 de agosto de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas,

referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes, e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de agosto de 2022

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 2º trimestre de 2022.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

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

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 2º trimestre de 2022.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

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