

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 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	94
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	96
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	98
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	3.051.295	3.236.560
1.01	Ativo Circulante	382.630	562.863
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	49.874	209.168
1.01.01.01	Caixa e Bancos	180	194
1.01.01.02	Aplicações financeiras	49.694	208.974
1.01.02	Aplicações Financeiras	302.168	293.012
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	302.168	293.012
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	302.168	293.012
1.01.03	Contas a Receber	167	168
1.01.03.01	Clientes	167	168
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.146	6.798
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.146	6.798
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	6.146	6.798
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.275	53.717
1.01.08.03	Outros	24.275	53.717
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	5.578	9.602
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	18.697	31.240
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	12.875
1.02	Ativo Não Circulante	2.668.665	2.673.697
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	129.326	145.112
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	223	3.920
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	223	3.920
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	129.103	141.192
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	56.396	53.203
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	72.707	87.989
1.02.02	Investimentos	2.532.839	2.521.821
1.02.02.01	Participações Societárias	2.532.839	2.521.821
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.532.839	2.521.821
1.02.03	Imobilizado	5.316	5.559
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.316	5.559
1.02.04	Intangível	1.184	1.205
1.02.04.01	Intangíveis	1.184	1.205
1.02.04.01.02	Softwares	1.184	1.205

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	3.051.295	3.236.560
2.01	Passivo Circulante	148.408	259.109
2.01.02	Fornecedores	1.284	3.790
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.284	3.790
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.517	1.183
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.515	1.182
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	162	688
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	5.353	494
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	2	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	102.771	210.506
2.01.04.02	Debêntures	102.771	210.506
2.01.05	Outras Obrigações	38.836	43.630
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2	0
2.01.05.02	Outros	38.834	43.630
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45	45
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	38.789	43.585
2.02	Passivo Não Circulante	1.250.743	1.312.162
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.246.537	1.307.952
2.02.01.02	Debêntures	1.246.537	1.307.952
2.02.02	Outras Obrigações	3.955	4.210
2.02.02.02	Outros	3.955	4.210
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.955	4.210
2.02.04	Provisões	251	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	251	0
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	251	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.652.144	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	212.122	-1.072.340
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	97.387	-1.187.075
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-10.921	1.286.686

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	49.921	54
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-53.539	0
3.03	Resultado Bruto	-3.618	54
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	29.689	28.009
3.04.01	Despesas com Vendas	-158	-222
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.308	-1.740
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-3.798	-3.186
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.582	-2.888
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	2.072	4.334
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.377	-459
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	1.377	-459
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.778	30.430
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.071	28.063
3.06	Resultado Financeiro	-36.992	-20.938
3.06.01	Receitas Financeiras	10.605	1.040
3.06.02	Despesas Financeiras	-47.597	-21.978
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.921	7.125
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.921	7.125
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.921	7.125
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,07155	0,04668
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,07155	0,04668

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.921	7.125
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.223	1.335
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-2.223	1.335
4.03	Resultado Abrangente do Período	-13.144	8.460

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	62.877	15.533
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.559	-2.400
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-10.921	7.125
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	33	217
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-31.778	-30.430
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	42.891	20.350
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	2.460	65
6.01.01.09	Amortizações	-140	-161
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	251	-645
6.01.01.11	Juros capitalizado	983	1.079
6.01.01.15	Ajuste a valor presente	-86	0
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-9.252	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	42.978	-3.292
6.01.02.01	Contas a receber	1	-64
6.01.02.02	Impostos a compensar	-2.541	-958
6.01.02.03	Dividendos a receber	0	3.729
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	3.697	0
6.01.02.06	Demais ativos	31.934	-7
6.01.02.07	Fornecedores	-2.506	-710
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	4.334	7
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-4.818	-5.300
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	11
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	12.875	0
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	2	0
6.01.03	Outros	25.458	21.225
6.01.03.01	Juros pagos	-28.134	-9.548
6.01.03.02	Dividendos recebidos	53.592	30.773
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-33.580	39.057
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	96	51.174
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-2	0
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-33.674	-12.117
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-188.591	-81.611
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-186.367	-82.946
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-2.224	1.335
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-159.294	-27.021
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	209.168	40.032
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	49.874	13.011

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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
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	-10.921	-2.224	-13.145
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.921	0	-10.921
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.224	-2.224
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-2.224	-2.224
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	76.124	10.342	1.652.144

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.125	1.335	8.460
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.125	0	7.125
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.335	1.335
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	1.335	1.335
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	50.400	121.819	12.945	1.636.107

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	54.965	67
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	54.965	67
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-55.528	-1.852
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-53.539	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.643	-1.518
7.02.04	Outros	-346	-334
7.03	Valor Adicionado Bruto	-563	-1.785
7.04	Retenções	-33	-378
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-33	-378
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-596	-2.163
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	43.648	31.817
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.778	30.430
7.06.02	Receitas Financeiras	10.605	1.040
7.06.03	Outros	1.265	347
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	43.052	29.654
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	43.052	29.654
7.08.01	Pessoal	1.295	436
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.255	4.632
7.08.01.02	Benefícios	-1.960	-4.196
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.338	124
7.08.02.01	Federais	5.247	15
7.08.02.03	Municipais	91	109
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	47.340	21.969
7.08.03.01	Juros	42.891	21.470
7.08.03.03	Outras	4.449	499
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.921	7.125
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-10.921	7.125

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	4.711.167	4.892.885
1.01	Ativo Circulante	867.551	920.081
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	263.892	447.021
1.01.01.01	Caixa e Bancos	8.764	26.559
1.01.01.02	Aplicações financeiras	255.128	420.462
1.01.02	Aplicações Financeiras	313.252	293.287
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	313.252	293.287
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	313.252	293.287
1.01.03	Contas a Receber	82.500	89.477
1.01.03.01	Clientes	82.500	89.477
1.01.04	Estoques	1.066	1.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.150	9.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.150	9.765
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	9.150	9.765
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	197.691	79.465
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	150.259	0
1.01.08.03	Outros	47.432	79.465
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	45.353	64.600
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	2.077	14.863
1.02	Ativo Não Circulante	3.843.616	3.972.804
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	258.034	279.827
1.02.01.04	Contas a Receber	47.177	46.795
1.02.01.04.01	Clientes	47.177	46.795
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.115	4.646
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.115	4.646
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	167.124	185.768
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	58.115	54.794
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.389	3.389
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	105.620	127.585
1.02.02	Investimentos	3.572.655	3.680.199
1.02.02.01	Participações Societárias	440.589	437.355
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	440.589	437.355
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.132.066	3.242.844
1.02.03	Imobilizado	5.441	5.711
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.441	5.711
1.02.04	Intangível	7.486	7.067
1.02.04.01	Intangíveis	7.486	7.067
1.02.04.01.02	Softwares	7.486	7.067

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	4.711.167	4.892.885
2.01	Passivo Circulante	188.381	331.232
2.01.02	Fornecedores	11.396	20.051
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.396	20.051
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.982	21.760
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	14.516	21.132
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.420	18.178
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	102	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	6.394	1.850
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	442	941
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	158	120
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	466	628
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	116.828	224.502
2.01.04.02	Debêntures	116.828	224.502
2.01.05	Outras Obrigações	45.175	64.919
2.01.05.02	Outros	45.175	64.919
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45	45
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	774	0
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	242	183
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	40.123	60.795
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	3.991	3.896
2.02	Passivo Não Circulante	1.722.047	1.787.157
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.311.164	1.375.976
2.02.01.02	Debêntures	1.311.164	1.375.976
2.02.02	Outras Obrigações	405.372	406.116
2.02.02.02	Outros	405.372	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	3.956	4.209
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	5.640	5.499
2.02.03	Tributos Diferidos	1.407	1.348
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.407	1.348
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.407	1.348
2.02.04	Provisões	4.104	3.717
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.104	3.717
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	4.104	3.717
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.800.739	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	204.213	-1.189.847
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	89.478	-1.304.582
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.012	1.404.193
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.148.595	1.109.207

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	153.230	118.403
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-100.267	-45.294
3.03	Resultado Bruto	52.963	73.109
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.315	-12.771
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.940	-7.762
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.336	-4.551
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.443	-7.035
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.846	-3.312
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	3.953	5.796
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.541	-310
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	1.541	-310
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-580	-148
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.648	60.338
3.06	Resultado Financeiro	-43.428	-23.499
3.06.01	Receitas Financeiras	16.494	3.521
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.922	-27.020
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.220	36.839
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.232	-7.767
3.08.01	Corrente	-7.214	-7.833
3.08.02	Diferido	-18	66
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.012	29.072
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-3.012	29.072
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.921	7.125
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.909	21.947
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,07155	0,04668
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,07155	0,04668

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-3.012	29.072
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.223	1.335
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-2.223	1.335
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-5.235	30.407
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-13.144	8.460
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.909	21.947

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	48.150	45.086
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	43.149	84.457
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	4.220	36.839
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	347	445
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	14.461	16.847
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	2.498	138
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	45.057	22.944
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-498	4.733
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	608	621
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	387	663
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	580	148
6.01.01.16	Juros Capitalizados	983	1.079
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-4.564	0
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	-11.592	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-86	0
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-9.252	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	60.056	-19.692
6.01.02.01	Contas a receber	23.249	-2.922
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-2.706	-566
6.01.02.04	Dividendos a receber	0	3.504
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	12.786	0
6.01.02.07	Demais ativos	41.297	-2.806
6.01.02.08	Fornecedores	-8.655	-3.651
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	142	96
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	10.867	-938
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	59	-80
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	236	-142
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-20.704	-11.792
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	11
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	3.531	-406
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	-46	0
6.01.03	Outros	-55.055	-19.679
6.01.03.01	Juros pagos	-30.237	-12.071
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-24.818	-8.245
6.01.03.03	Dividendos recebidos	0	637
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-70.729	51.896
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-10.713	57.274
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-715	-1.228
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-55.487	-1.574
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-3.814	-2.576
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-160.550	-102.871
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-189.805	-88.038
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	31.479	-16.168

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-2.224	1.335
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-183.129	-5.889
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	447.021	156.076
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	263.892	150.187

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	87.045	12.566	1.665.289	1.109.207	2.774.496
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289	1.109.207	2.774.496
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	31.479	31.479
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	31.479	31.479
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.921	-2.223	-13.144	7.909	-5.235
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.921	0	-10.921	7.909	-3.012
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.223	-2.223	0	-2.223
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-2.223	-2.223	0	-2.223
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	76.124	10.343	1.652.145	1.148.595	2.800.740

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	-16.168	-16.168
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-16.168	-16.168
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.125	1.335	8.460	21.947	30.407
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.125	0	7.125	21.947	29.072
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.335	1.335	0	1.335
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	1.335	1.335	0	1.335
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	50.400	121.819	12.945	1.636.107	1.318.375	2.954.482

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	162.714	122.385
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	162.714	122.385
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-86.454	-34.714
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-82.250	-24.734
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.201	-2.808
7.02.04	Outros	-1.003	-7.172
7.03	Valor Adicionado Bruto	76.260	87.671
7.04	Retenções	-15.416	-17.920
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.416	-17.920
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	60.844	69.751
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.068	2.407
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-580	-148
7.06.02	Receitas Financeiras	16.494	3.521
7.06.03	Outros	1.154	-966
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	77.912	72.158
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	77.912	72.158
7.08.01	Pessoal	4.235	4.215
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.732	8.069
7.08.01.02	Benefícios	-3.715	-5.263
7.08.01.04	Outros	1.218	1.409
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.058	11.865
7.08.02.01	Federais	15.682	11.016
7.08.02.03	Municipais	1.376	849
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.630	27.006
7.08.03.01	Juros	45.057	22.992
7.08.03.03	Outras	14.573	4.014
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.011	29.072
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-10.920	7.125
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	7.909	21.947

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T22

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

SUMÁRIO INDICADORES

01



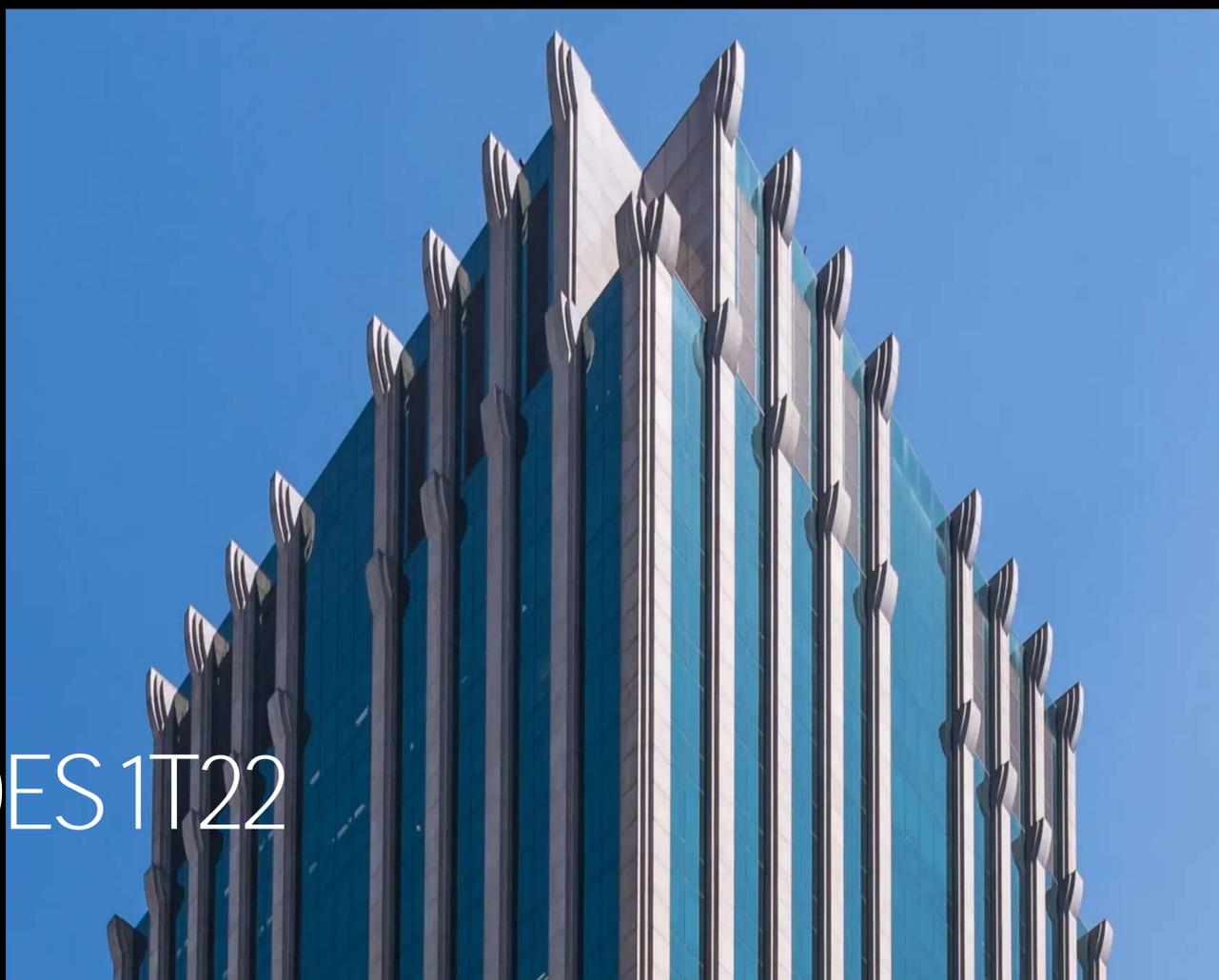
INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Receita Líquida	122,2	78,3	56,1%
EBITDA Ajustado	42,9	45,4	-5,5%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>72,4%</i>	<i>66,7%</i>	<i>5,7 pp.</i>
NOI	42,2	55,1	-23,5%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>71,1%</i>	<i>77,1%</i>	<i>-6,1 pp.</i>
FFO Ajustado	2,1	19,0	-88,8%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>2,9%</i>	<i>24,6%</i>	<i>-21,7 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	-6,6	8,4	-178,9%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>-14,8%</i>	<i>9,2%</i>	<i>-24,1 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Ocupação Física (portfólio SYN)	82,4%	84,5%	-2,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	86,1%	89,5%	-3,4 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	190,4	251,9	-24,4%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	313,9	441,5	-28,9%

REALIZAÇÕES 1T22



PAGAMENTO 7ª DEBÊNTURES

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

PAGAMENTO 9ª DEBÊNTURES

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

PAGAMENTO 13ª DEBÊNTURES

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

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 a serem 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.



03

HISTÓRICO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DIVIDENDOS

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

Adicionalmente, foi comunicado no dia 03 de maio de 2022 o pagamento de R\$ 80 milhões em dividendos dentro do próprio mês, referente à reserva de lucros remanescente das transações ocorridas no final do ano anterior.

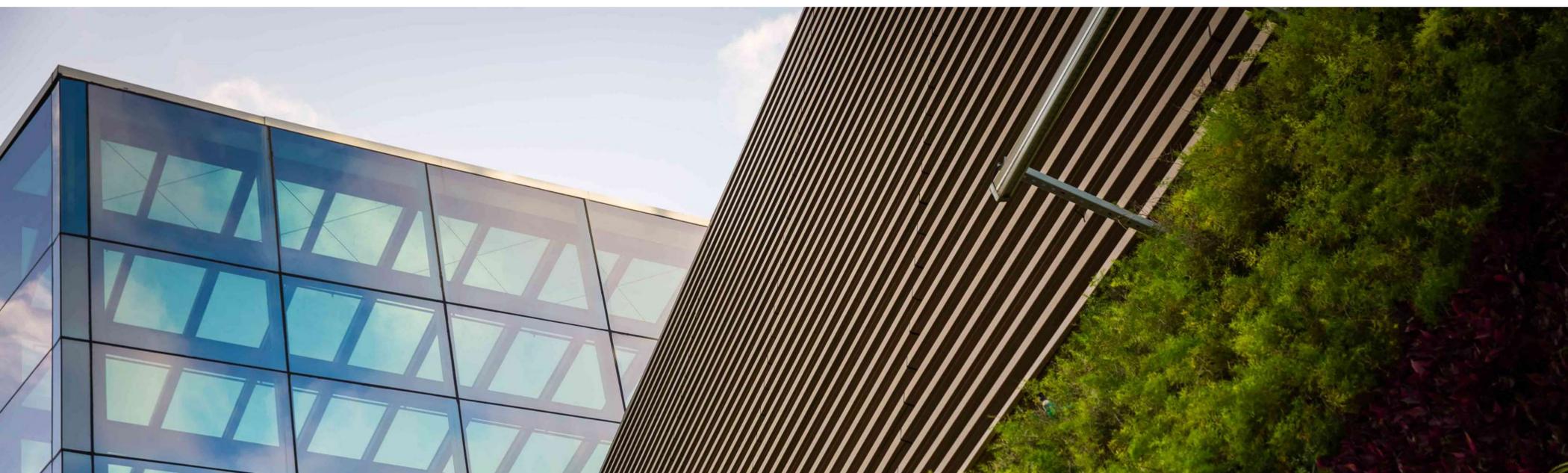
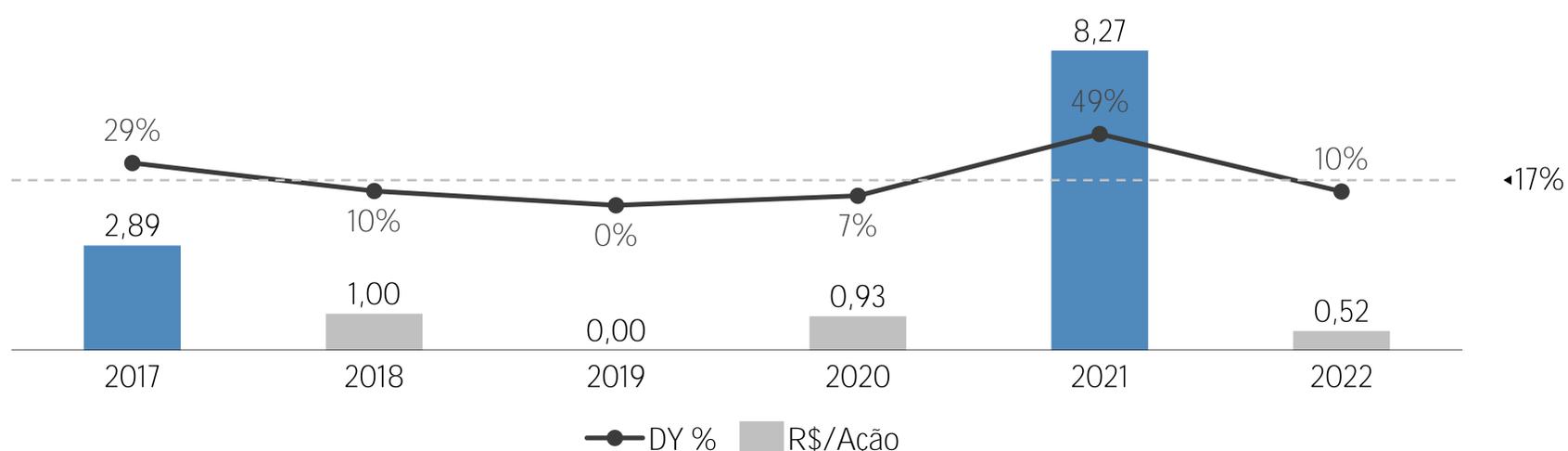
É possível observar que, nos últimos 5 anos, a Companhia apresentou *dividend yield* médio de 19%, com dois picos importantes: um em 2017, em decorrência da transferência do portfólio de galpões logísticos para a Prologis; e o segundo, em 2021, após realizarmos a maior transação imobiliária do ano.

A Companhia permanecerá atenta aos movimentos de mercado para aproveitar as oportunidades de gerar valor

através de reciclagem de portfólio e de aquisições estratégicas.

Conforme a seção Política e Histórico de Dividendos do site de RI da Companhia, O dividendo obrigatório da SYN é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas.

A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da SYN e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, dentre outros fatores que o Conselho de Administração e acionistas da SYN julgam relevantes.



DESEMPENHO
OPERACIONAL

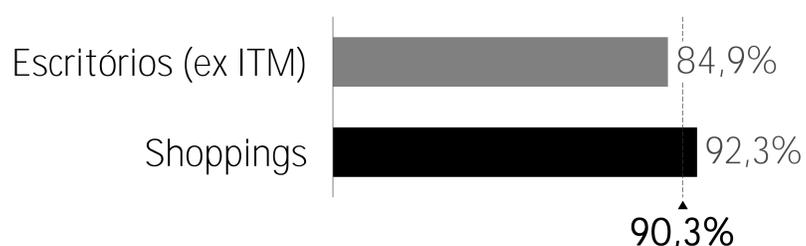
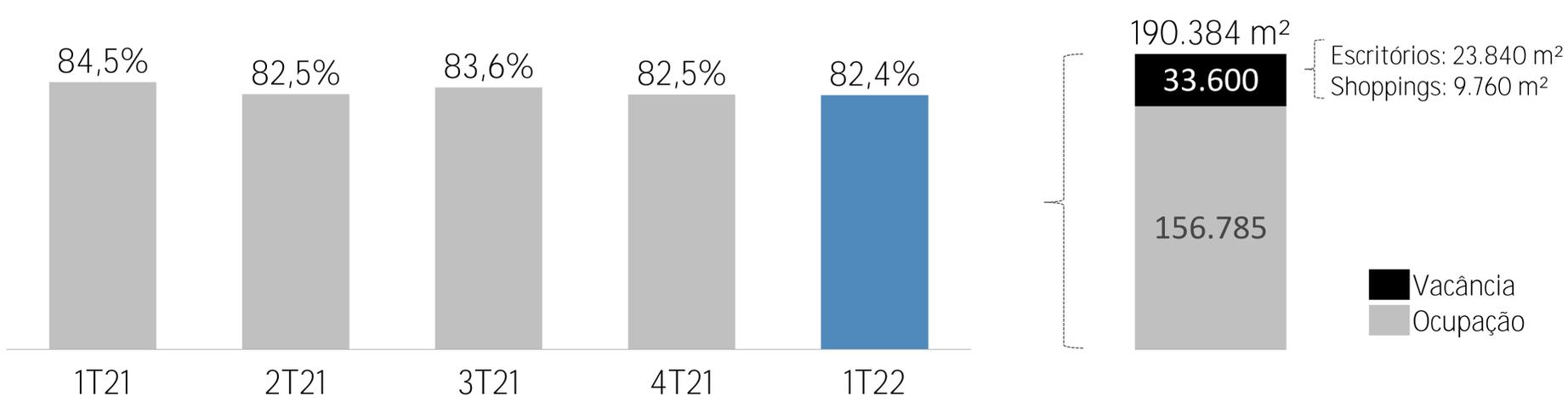


04

4.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

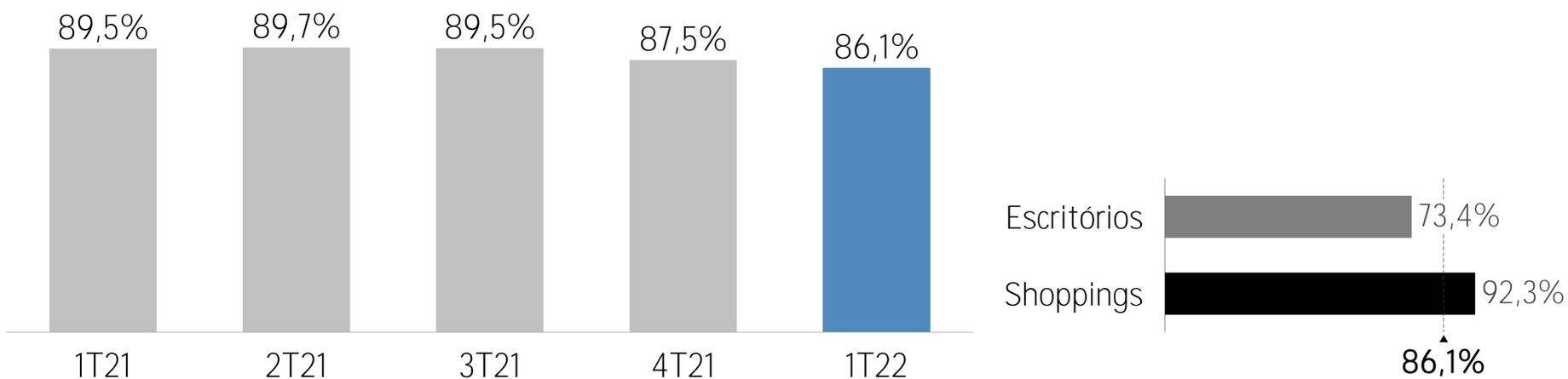
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,4% no 1T22. 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 90,3%, 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 1T22 em 86,1%.



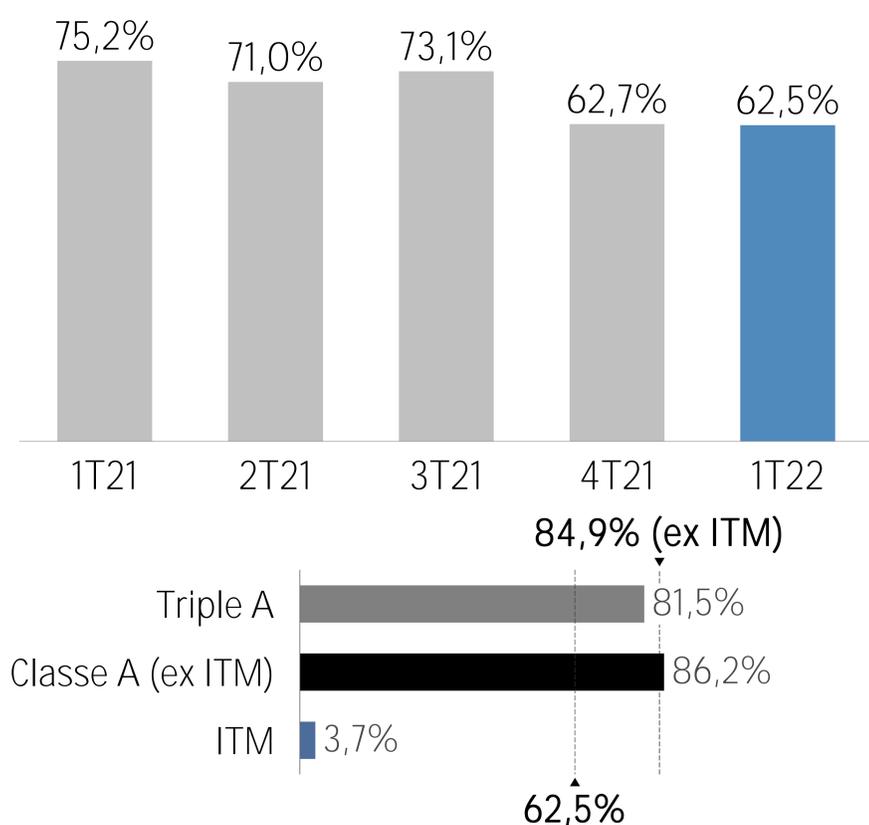
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

4.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

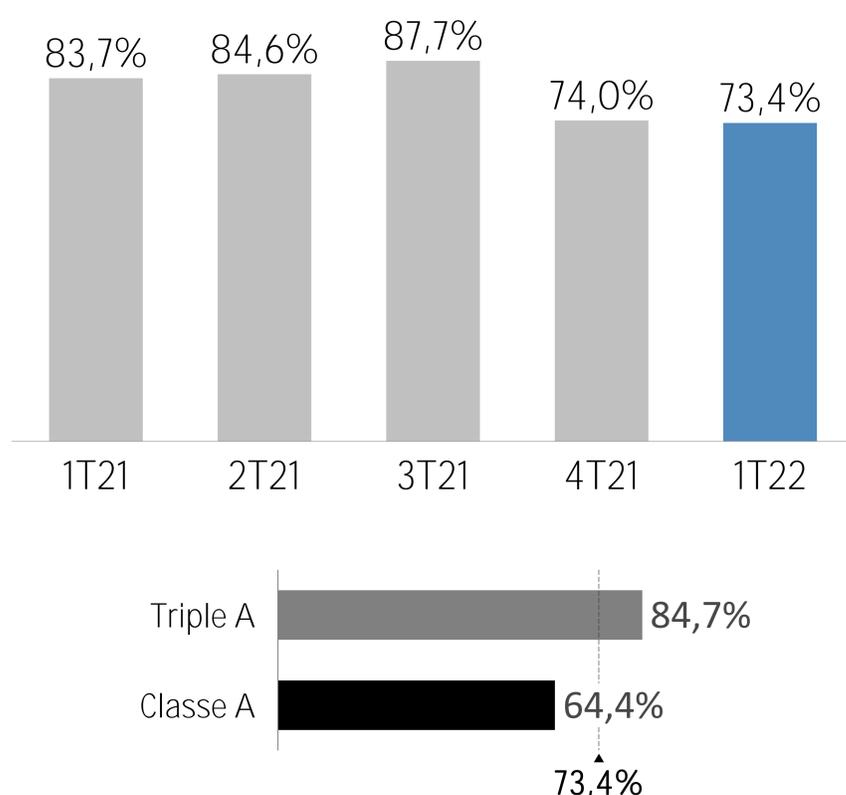
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o primeiro trimestre de 2022 em 62,5% e 73,4% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 84,7% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 64,4%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 84,9%.

OCUPAÇÃO

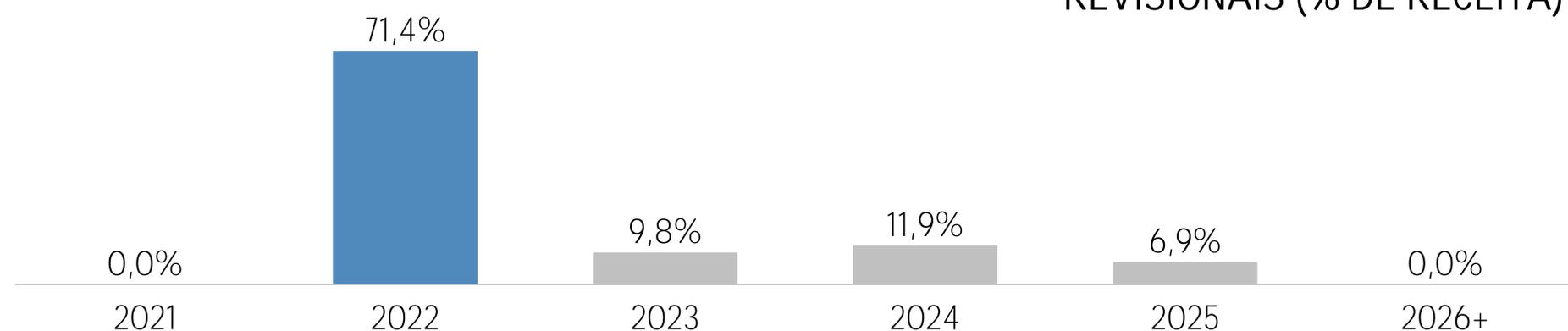
OCUPAÇÃO FÍSICA



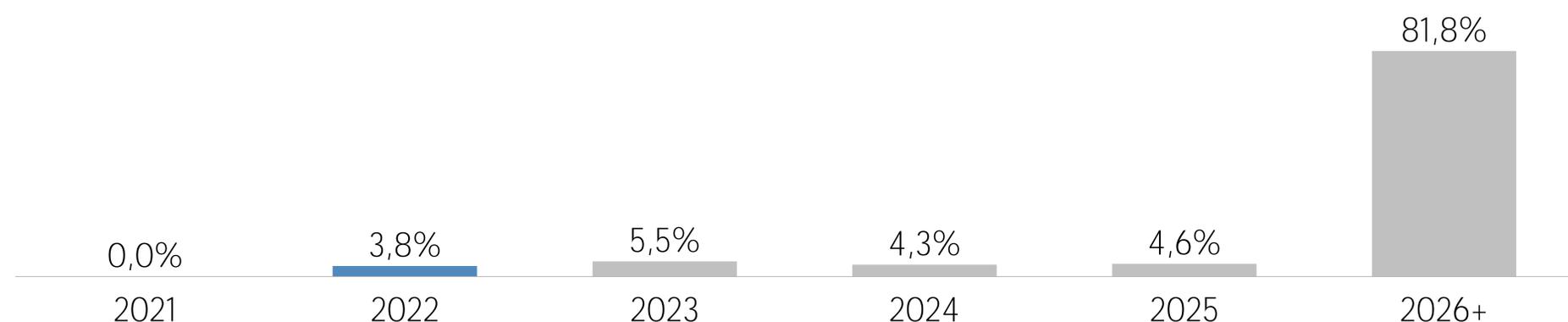
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



CONTRATOS DE LOCAÇÃO



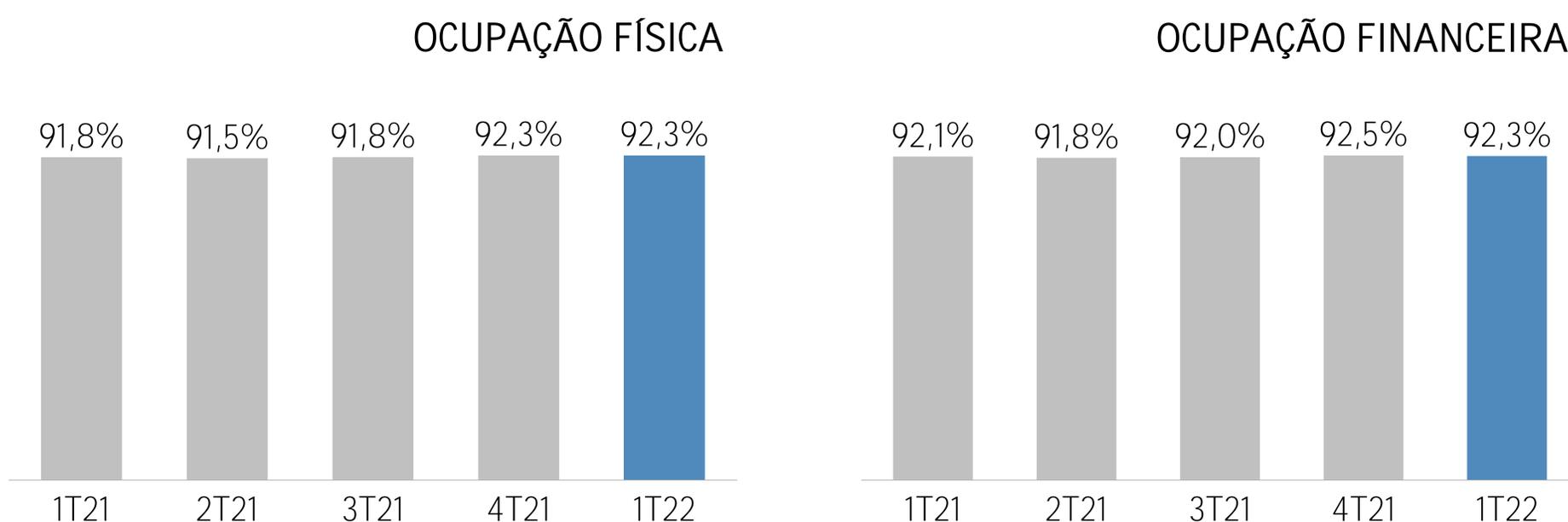
VENCIMENTOS (% DE RECEITA)



4.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram, ambas, o primeiro trimestre de 2022 em 92,3%. 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 1T22 é de 95,6%.

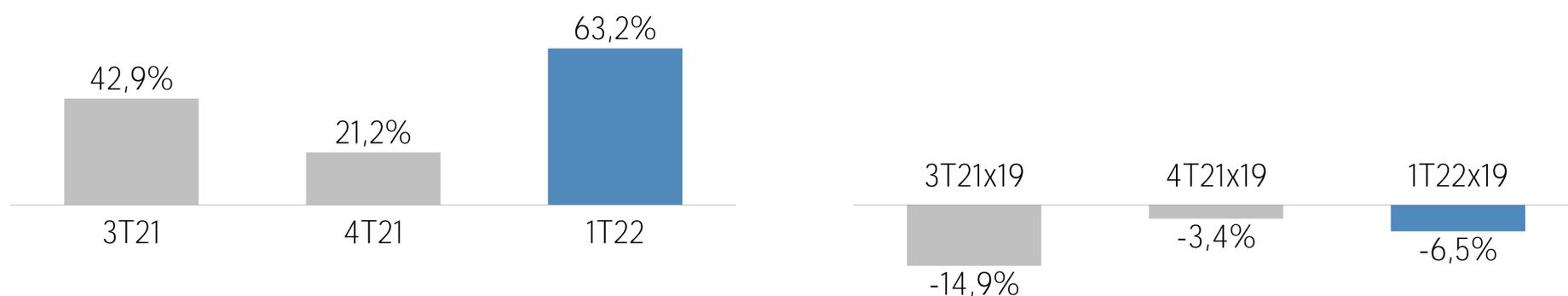
OCUPAÇÃO



INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 1T22 apresentaram crescimento em relação à performance do 1T21, período que foi prejudicado pela segunda onda da pandemia. O indicador é mais expressivo do que o observado nos trimestres anteriores pois a performance do terceiro e quarto trimestres de 2020 já apresentavam recuperação significativa em relação a 2019, ocorrendo uma desaceleração da retomada no 1T21 com a variante ômicron que elevou subitamente os números de casos.

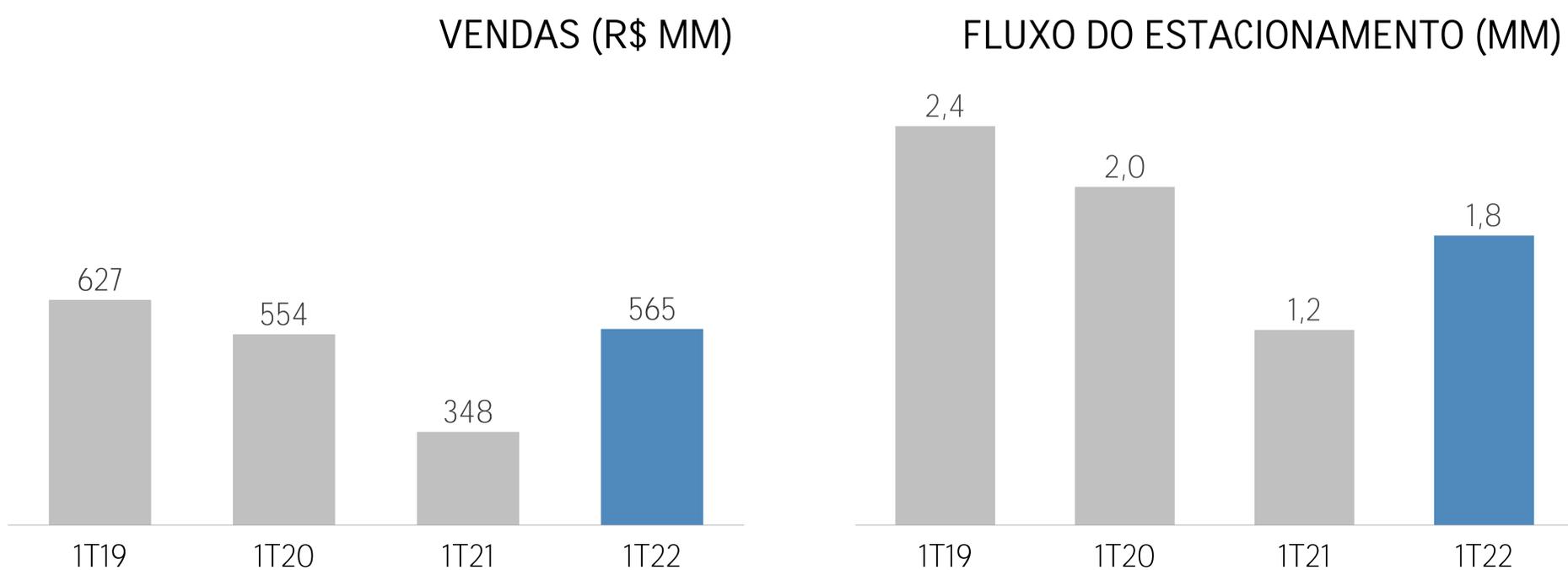


4.3 SHOPPING CENTERS

No 1T22, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 565 milhões, 62% acima do mesmo trimestre no ano anterior, indicando forte recuperação, com performance em linha com o indicador do primeiro trimestre de 2020. 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 1,8 milhão de veículos no trimestre, indicador 50% maior do que a quantidade apontada no 1T21. O número ainda é menor que o primeiro trimestre de 2020, 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.

INDICADORES OPERACIONAIS



SHOPPING METROPOLITANO BARRA

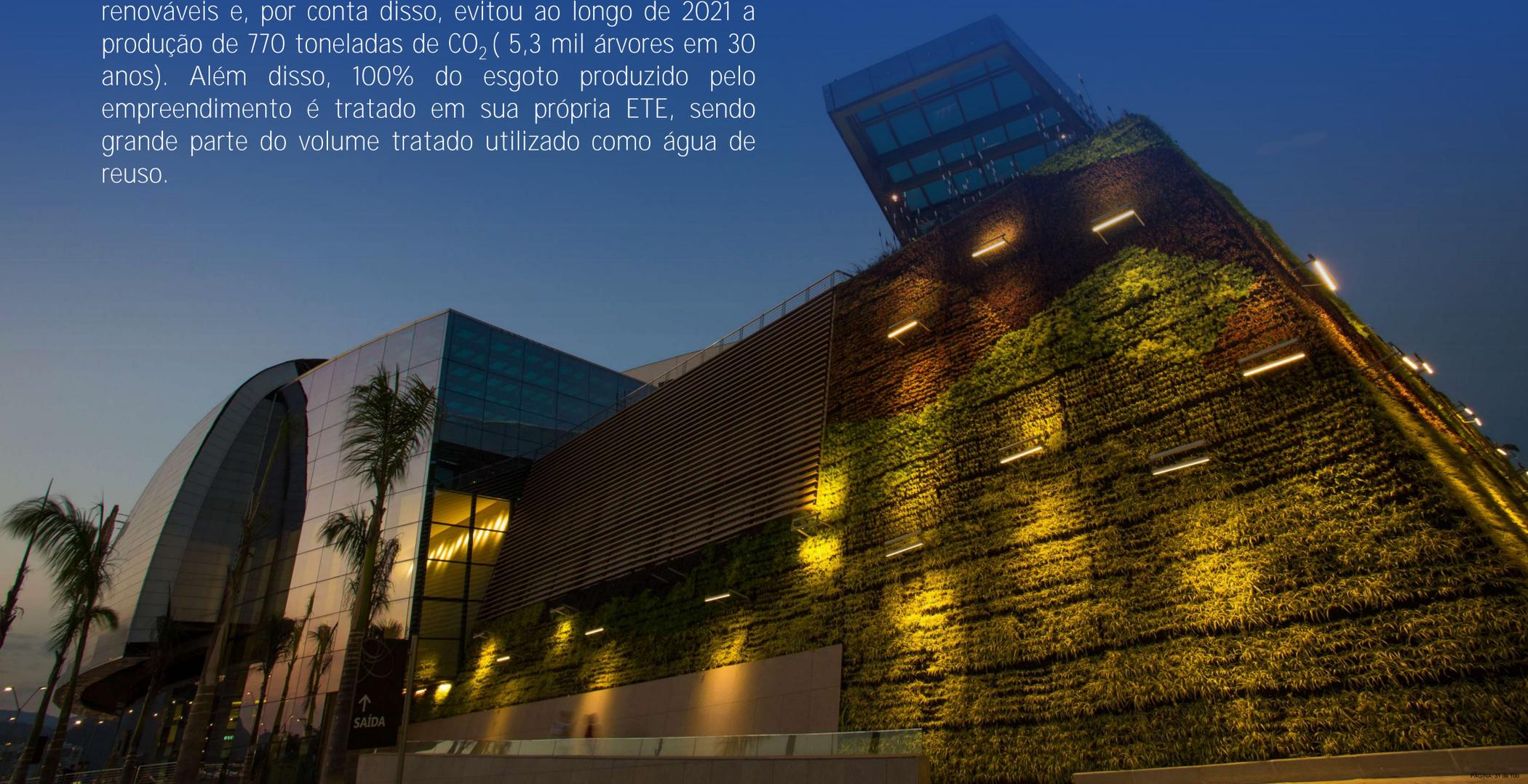
Inaugurado em dezembro de 2013, o MET está em uma posição estratégica, bem no coração da Barra: o Centro Metropolitano. Sua implantação beneficiou mais de 1 milhão de moradores da tríade Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes, que possui 680 mil habitantes em 259 mil domicílios, além de ter fácil acesso e rotas para Linha Amarela, TransOlimpica e avenida Ayrton Senna.

A área de influência imediata (walking distance) do MET, o Centro Metropolitano, está em desenvolvimento acelerado com diversos empreendimentos imobiliários. O potencial construtivo é de mais de 2 milhões de metros quadrados.

A importância do MET para a região começou já com a sua chegada e seu projeto arquitetônico imponente que é de autoria de Paulo Baruki. Além de integrar modernidade à natureza, o projeto privilegia espaços amplos, arejados e bem iluminados.

De forma inovadora, o MET investiu na construção de uma parede verde externa, um impactante jardim vertical, atualmente considerado o maior da América Latina e o segundo maior do mundo. Em 2016, o MET ganhou dois Prêmios Ouro: um pelo ICSC (International Council of Shopping Centers), na categoria “Projeto e Desenvolvimento” e outro pela Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers), na categoria “Novos Empreendimentos”.

O shopping utiliza energia proveniente de fontes renováveis e, por conta disso, evitou ao longo de 2021 a produção de 770 toneladas de CO₂ (5,3 mil árvores em 30 anos). Além disso, 100% do esgoto produzido pelo empreendimento é tratado em sua própria ETE, sendo grande parte do volume tratado utilizado como água de reuso.





No início da pandemia, o time do Shopping realizou um trabalho importante de consolidação da marca e do posicionamento do MET perante a concorrência. A consequência desse trabalho foi um movimento de intensa inovação, reconhecido pelo entorno, em um momento muito desafiador.

Durante a pandemia todo time do MET se empenhou em um relacionamento próximo com os lojistas para retenção, taxas especiais durante o período, alinhadas com as necessidades e potencial de recuperação de cada caso, além do comprometimento para a retomada. O comercial teve relevante atuação na assinatura de novos contratos de operações diferenciadas para a região, contribuindo para uma forte qualificação do mix.



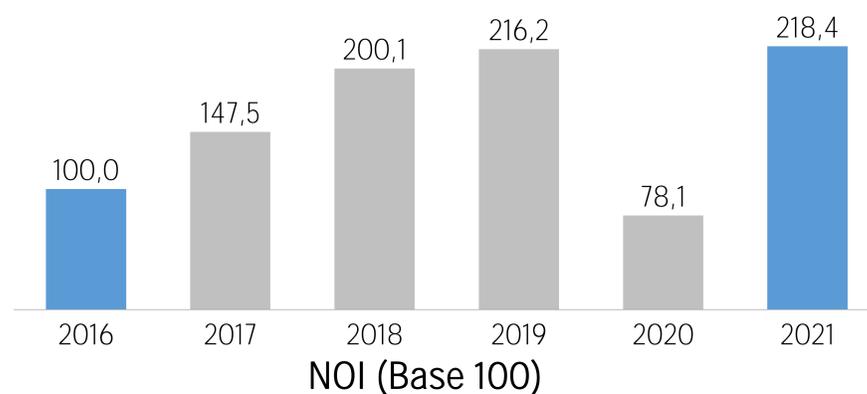
Drive Thru Junino

Somado a isso, com o posicionamento de MET divertido, foram realizadas ações de Páscoa e Festa Junina, em meio ao período de restrições, que foram bem sucedidos em fluxo de pessoas e refletiram diretamente nas vendas dos lojistas. O shopping foi pioneiro no formato Drive Thru entre os concorrentes diretos nos dois projetos, em que as pessoas compravam via WhatsApp do lojista e do próprio MET.

Todos estes fatores resultaram na maior taxa de ocupação histórica do empreendimento, mesmo em meio a um momento desafiador para o setor de varejo no país, além de uma boa recuperação da inadimplência na retomada pós-pandemia.



O shopping também apresenta um histórico interessante de evolução do resultado operacional. O histórico de NOI apresenta o seu potencial de crescimento em velocidade acelerada, ainda distante de estagnação.



O foco atual está em trazer marcas que contribuam para a construção do posicionamento do MET, aproximando cada vez mais dos valores e da fidelização dos consumidores do Centro Metropolitano da Barra.

Olhando para o futuro, o MET enxerga diversas oportunidades em todas as áreas, mas principalmente no setor de entretenimento.

Esse olhar começou há dois anos com a chegada da Estação Turma da Mônica, uma operação exclusiva que atrai milhares de famílias todos os finais de semana.

Diversas ativações como Sunset, Piquenique aconteceram na área do L3 - uma área já construída que tem potencial para expansão de mall no futuro, mas que já tem sido explorada para ativações e eventos de relacionamento com o consumidor. Além disso, o shopping tem potencial de construção de novas áreas para aumento de ABL do empreendimento oportunamente.

TIETÊ PLAZA SHOPPING

Inaugurado em dezembro de 2013 na zona noroeste da cidade de São Paulo, o TIETÊ Plaza possui uma localização estratégica, na Marginal Tiête, como um cartão postal do bairro de Pirituba onde está localizado.

O distrito de Pirituba tem uma extensão de 17 km² - maior que o município de São Caetano do Sul, no ABC paulista - e uma população de cerca de 260 mil habitantes.

A área primária (*walking distance*) do TIÊTE está em pleno desenvolvimento, com grandes empreendimentos imobiliários já entregues e outros lançamentos em curso - um potencial de mais de 8 mil famílias previstas para chegar na região.

A importância do TIÊTE para a região é enorme. É o primeiro shopping da região, levando mais de 200 lojas espalhadas por 3 andares espaçosos e aconchegantes.

O empreendimento colocou Pirituba no mapa do varejo e também ajuda a adensar cada vez mais o entorno. Chegaram supermercados, empresas e novos condomínios nestes 9 anos desde a inauguração.

O empreendimento possui certificação LEED na categoria "Core & Shell" e é autossuficiente na produção de água através de poços artesianos e utilização de água de reuso.



No início da pandemia houve um trabalho importante de consolidação de marca e posicionamento do TIÊTE para consolidar a dominância na região e fidelizar os clientes.

Durante a pandemia, houve um grande esforço de todo o time do TIÊTE para ajudar os lojistas a venderem o máximo possível através de canais alternativos, tendo em vista o fechamento do comércio por longo período.

Além da colaboração com o modelo de Drive Thru, que foi fundamental para melhor desempenho das vendas de Páscoa, Dia das Mães e dos Pais, o shopping realizou 3 eventos de *live commerce* para a venda via Instagram de lojas parceiras, em conjunto com influencers locais (micro influencers) atacando diretamente a região de maior influência.

Na retomada no “pós-pandemia” o Tiête Plaza, em parceria com o Instituto SYN, abriu as portas para lojas colaborativas de coletivos sociais, enaltecendo jovens artistas de comunidades pertencentes ao entorno do empreendimento.

Grandes eventos também aconteceram, como o Cartoon Network Instagramável que gerou visitas de mais de 80 mil pessoas em 1 mês de evento e um impacto de mais de 1 milhão de pessoas nos canais TNT, Cartoon e Space.

O foco na experiência do cliente contribuiu para que novas operações de gastronomia chegassem ao Tiête Plaza este ano, atraindo mais pessoas do entorno, com uma proposta de ambiente familiar e muito entretenimento.



Evento Cartoon Network



Varanda Tietê

Outro exemplo foi a inauguração da Varanda Tiête, muito bem recebida. Um espaço para famílias e jovens aproveitarem eventos especiais e dias agradáveis de calor, com uma vista para a área verde do entorno do shopping.





05

DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

5.1 RECEITA BRUTA

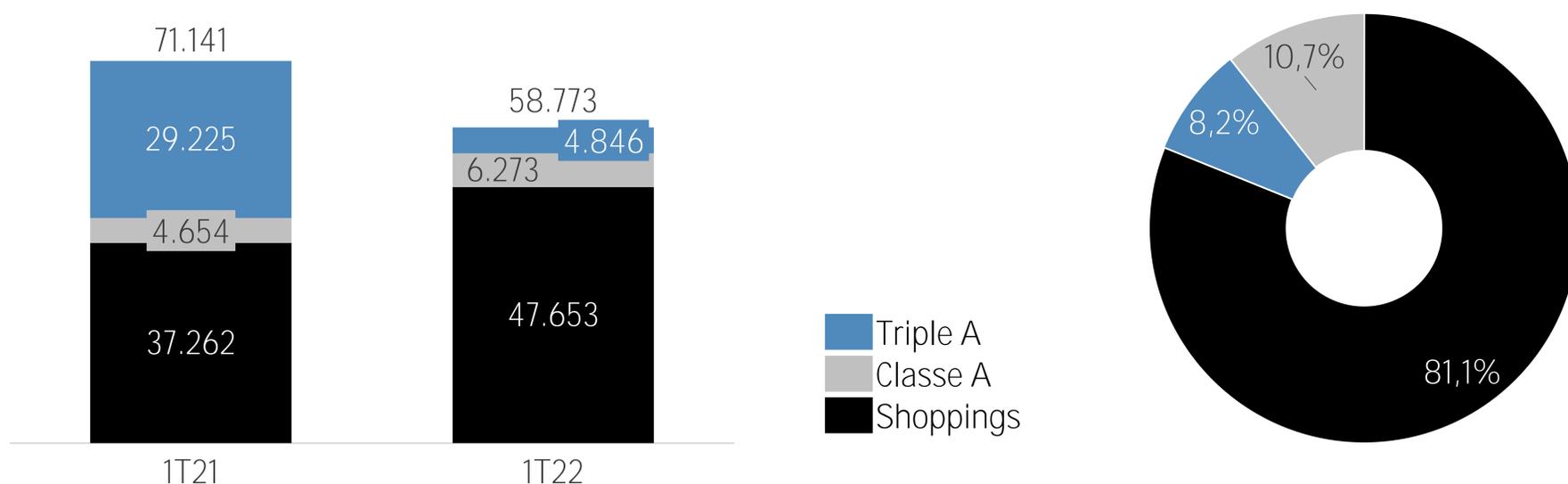
A Receita Bruta Recorrente da SYN no 1T22 foi de R\$ 86,8 milhões, valor em linha com a receita bruta recorrente do primeiro trimestre de 2021. Vale destacar a recuperação da performance de Shopping Centers, 27,3% maior que a receita bruta do 1T21, bem como, a recuperação da receita proveniente da prestação 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 17,4% superior em relação ao 1T21.

A Receita Bruta de Locação superou o mesmo trimestre do ano anterior, com crescimento de 59,4%, no montante de R\$ 140,2 milhões. 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	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Locação de Edifícios Corporativos	11.119	33.879	-67,2%
Locação de Shopping Centers	46.226	36.313	27,3%
Subtotal Locação de Imóveis	57.346	70.192	-18,3%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.427	949	50,4%
Locação de Imóveis + CDU	58.773	71.141	-17,4%
Prestação de Serviços	11.122	7.407	50,2%
Estacionamento	16.873	8.284	103,7%
Subtotal Receitas Recorrentes	86.768	86.833	-0,1%
Vendas e Incorporação	53.455	1.145	4568,8%
TOTAL	140.223	87.978	59,4%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



5.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no primeiro trimestre de 2022 foram de R\$ 35,5 milhões, valor 5,7% superior aos mesmos custos no 1T21. 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	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Edifícios Corporativos	3.783	7.099	-46,72%
Shopping Centers	12.813	13.720	-6,61%
Subtotal Imóveis	16.596	20.819	-20,3%
Prestação de Serviços	4.255	4.173	1,96%
Estacionamento	14.676	8.614	70,37%
Subtotal Custos ex Vendas	35.527	33.606	5,7%
Vendas de Propriedades	53.477	1.466	3547,67%
TOTAL	89.004	35.072	153,8%





5.3 NOI

O NOI da SYN no 1T22 foi de R\$ 42,2 milhões (-23,5% vs 1T21), principalmente em decorrência das movimentações de portfólio concretizadas no final de 2021. Porém, o indicador Same Properties NOI foi 26,6% superior para os edifícios corporativos e 1,0% superior no caso dos shopping centers, ambos sobre 1T21.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Receita de Locação	57.346	70.192	-18,3%
Cessão de Direito de Uso	1.427	949	50,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-7.492	-9.602	-22,0%
Descontos	-9.105	-6.439	41,4%
NOI	42.176	55.100	-23,5%
NOI Edifícios Corporativos	9.472	30.603	-69,1%
NOI Shoppings	31.277	23.548	32,8%
Cessão de Direito de Uso	1.427	949	50,4%
Margem NOI ex CDU	71,1%	77,1%	-6,1 pp.
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	9.472	7.480	26,6%
NOI Shoppings (Same Properties)	32.704	32.379	1,0%
Same Properties NOI	42.176	39.859	5,8%

5.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T22 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 50,6 milhões, valor 115,9% superior ao registrado no 1T21. Este aumento deve-se à aceleração do IPCA e CDI no período comparado ao ano anterior (Selic encerrando o 1T21 em 2,75%a.a., e terminando o 1T22 em 11,75%a.a.).

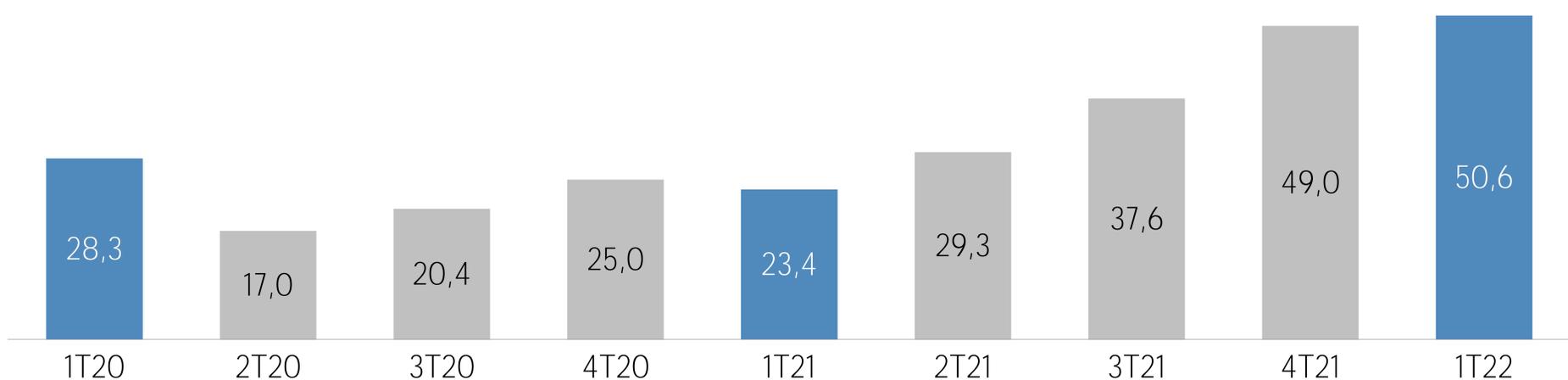
Desde o início do ano, a Companhia prosseguiu com o trabalho constante em gestão de passivos e foram realizados, até o momento, três pagamentos antecipados (liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures e amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures), totalizando 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.

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	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Despesas Financeiras	-50.594	-23.429	115,9%
Receita Financeira	15.594	2.680	481,9%
Total	-34.999	-20.749	68,7%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



5.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram no primeiro trimestre de 2022 um prejuízo ajustado de R\$ 6,6 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	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Sócios da Empresa Controladora	-10.913	7.131	-253,0%
Sócios Não controladores	-7	-5	28,9%
Lucro/ Prejuízo do Período	-10.920	7.125	-253,3%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.659	-141	1075,0%
(+) Resultado de Vendas	22	321	-93,2%
(+) Impostos sobre Vendas	4.955	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	2	0	N/A
Lucro Líquido Ajustado	-6.617	8.384	-178,9%
Receita Líquida Ajustada	73.671	77.148	-4,5%
Margem Líquida Ajustada	-14,8%	9,2%	-24,1 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	-0,043	0,055	-178,9%





5.6 FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado da Companhia no 1T22 foi de R\$ 2,1 milhões, com margem FFO ajustada de 2,9%. 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	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Lucro / Prejuízo do Período (Sócios Controladora)	-10.913	7.131	-253,0%
(+) Depreciação e Amortização	8.729	10.562	-17,4%
FFO	-2.184	17.692	-112,3%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.659	-141	1075,0%
(+) Resultado de Vendas	22	321	-93,2%
(+) Impostos sobre Vendas	4.955	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	2	0	N/A
AFFO	2.118	18.951	-88,8%
Receita Líquida Ajustada	73.671	77.148	-4,5%
Margem FFO Ajustado	2,9%	24,6%	-21,7 pp.

5.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 42,9 milhões, 5,5% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 1T22 foi de 58,2%, 0,6 pontos percentuais abaixo da margem do 1T21. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 72,4%, representando aumento de 14,2 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Lucro/ Prejuízo do Período (Sócios Controladora)	-10.913	7.131	-253,0%
(+) IRPJ e CSSL	5.749	5.661	1,5%
(+) Resultado Financeiro	34.999	20.749	68,7%
(+) Depreciação e Amortização	8.729	10.562	-17,4%
EBITDA	38.564	44.103	-12,6%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.659	-141	1075,0%
(+) Resultado de Vendas	22	321	-93,2%
(+) Impostos sobre Vendas	4.955	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%
EBITDA Ajustado	42.865	45.362	-5,5%
Receita Líquida Ajustada	73.671	77.148	-4,5%
Margem EBITDA Ajustada	58,2%	58,8%	-0,6 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	72,4%	66,7%	5,7 pp.



LIQUIDEZ E
ENDIVIDAMENTO
(PROFORMA)

6.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o primeiro trimestre de 2022 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 546,8 milhões, representando 17,0% dos ativos totais.

Vale ressaltar que há um montante de R\$ 346,9 milhões em transição entre o caixa de algumas SPEs para o caixa da holding, oriundo das vendas dos edifícios Triple A realizadas no final de 2021. Este valor comporá o caixa da holding a partir do 2T22, em decorrência do prazo necessário para conclusão das reduções de capital das sociedades limitadas envolvidas nas transações (vide itens 11.3.d e 35 das notas explicativas das demonstrações financeiras do 4T21).

6.2 ENDIVIDAMENTO

Aplicando o ajuste do caixa das SPEs, mencionado acima, a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 594,2 milhões ao final do 1T22, resultando em um índice Dívida Líquida / EBITA UTM de 0,39x, conforme demonstrado a seguir:

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T22	4T21	1T21
Financiamentos e Empréstimos	118.965	118.922	176.543
Debêntures e Notas Promissórias	1.368.979	1.538.963	1.258.110
Endividamento	1.487.944	1.657.885	1.434.653
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	546.808	707.643	321.635
(+) Ajuste Caixa SPEs (Reduções de Capital)	346.908	346.908	-
Disponibilidades	893.716	1.054.551	321.635
Dívida Líquida Total	594.228	603.334	1.113.018
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	0,39x	0,40x	6,43x

Ao final do 1T22, a SYN possuía sete 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. O saldo ajustado desta operação será apresentado no 2T22.

A seguir, segue detalhamento das operações

DÍVIDA CORPORATIVA

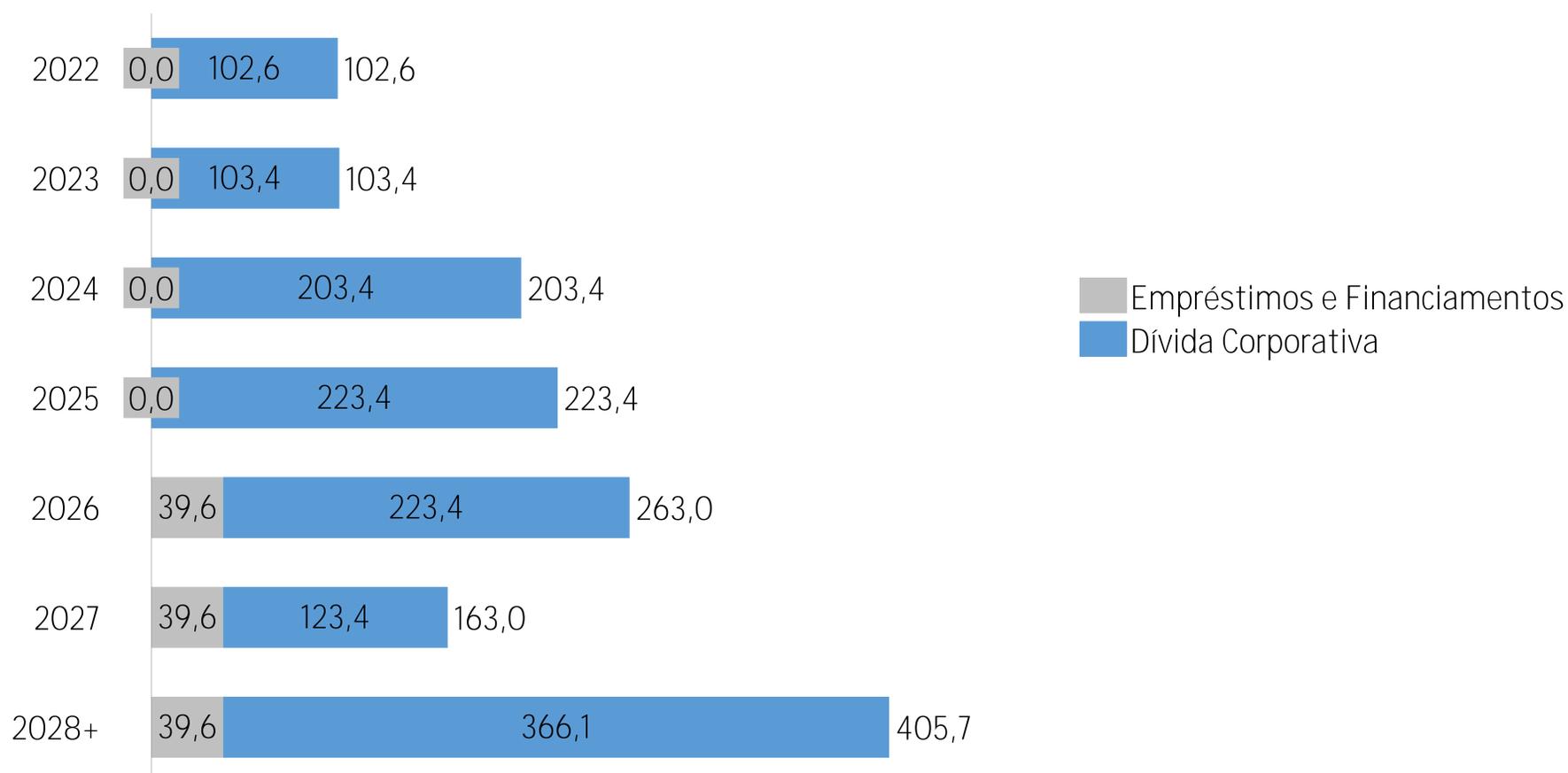
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	369.116	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	103.744	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	207.511	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	368.854	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	100.152	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	199.931	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	19.671	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		1.287.500	1.368.979			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.663	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.302	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
TOTAL		109.172	118.965			

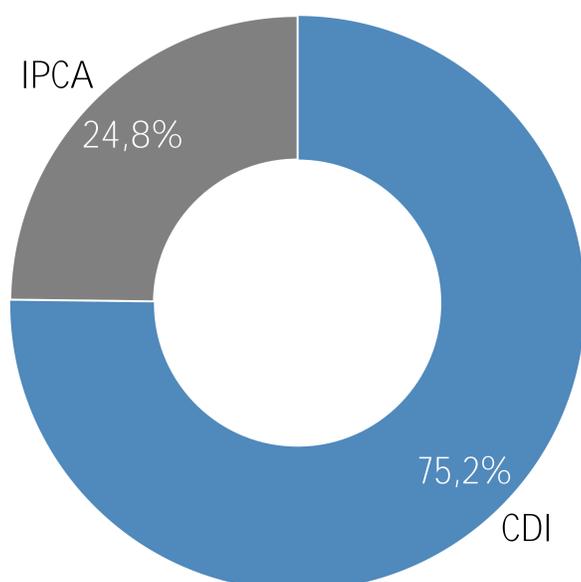
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da Companhia é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. A SYN segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil:

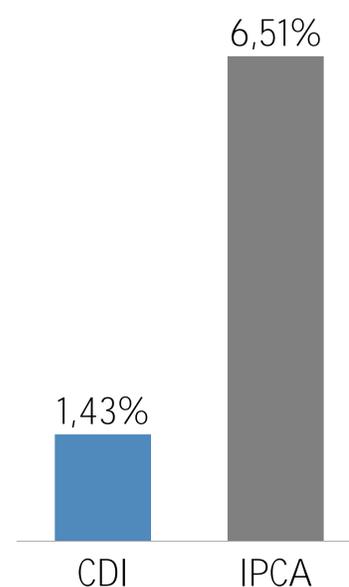


INDEXADORES

Aproximadamente 75% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 25% restantes estão indexados ao IPCA.



SPREAD MÉDIO



CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

08

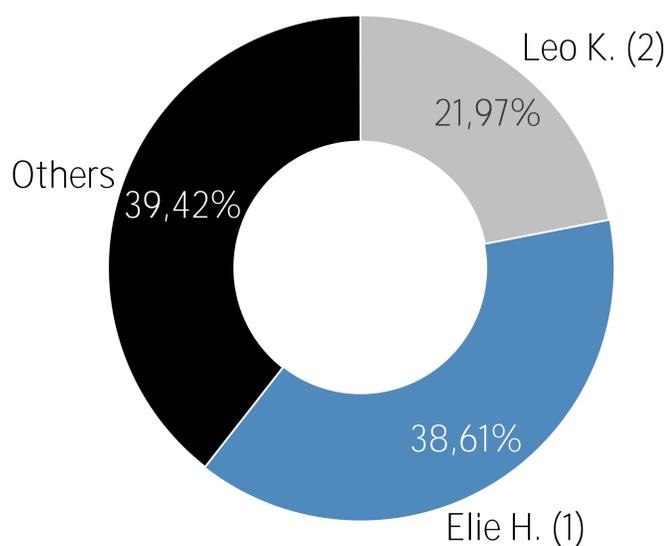


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2022, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2022 com R\$ 1.652,1 milhões.

SYNE3	1T22		1T22	1T21	Var. %
Valor da Ação (R\$)	7,06	SYNE3	7,06	11,64	-39,3%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	119.999	116.634	2,9%
Market Cap (R\$)	1077,7	IMOB	785,82	964,67	-18,5%
Free Float	39,4%	SMLL	2.523	2.798	-9,8%
		IFIX	2.780	2.847	-2,3%



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

SYNE3



09

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 190.384 mil m² de área locável em operação.

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

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

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

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN m ²
Triple A		
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	17.560
Brasílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D	SP- São Paulo	9.410
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.753
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.201
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.503
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

São Paulo, SP - Edifícios

- JK Torre D
- JK Torre E
- Nova São Paulo
- Verbo Divino
- ITM
- Brasílio Machado
- Birmann 10

Goiânia, GO

- Shopping Cerrado

Santo André, SP

- Grand Plaza Shopping

Salvador, BA

- Suarez Trade

Rio de Janeiro, RJ

- Shopping Metropolitano Barra
- Leblon Corporate
- CEO

São Paulo, SP - Shoppings

- Shopping Cidade São Paulo
- Shopping D
- Tietê Plaza Shopping



ANEXOS

OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		46.450	42.368	12.166	18,53%	15,30%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,75%	43,75%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	13,17%	13,17%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	10,07%	10,07%
Classe A		112.073	81.593	51.413	41,99%	35,60%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,00%	0,00%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,00%	0,00%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.808	34.356	17.560	96,27%	96,27%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,08%	73,08%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,00%	0,00%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,00%	40,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,00%	0,00%
TOTAL		158.522	123.961	63.579	37,50%	26,58%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	29.787	9.410	9.410	19,21%	29,94%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	69.620	42.753	7,82%	6,76%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.002	44.002	35.201	3,51%	7,76%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,26%	6,58%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.851	15.503	15.503	3,35%	4,71%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	16,11%	39,04%
TOTAL		224.863	203.137	126.806	7,70%	7,73%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN Prop e Tech S/A.

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

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 31 DE MARÇO 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]³ pela sigla “SYNE3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de maio 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 09 de março de 2022 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.syn.com.br.

2.2. Base de elaboração

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

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

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias.

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

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

2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 31 de março 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.

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e não adotadas

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

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
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 valor justo por meio do resultado - VJR.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	180	194	8.763	26.558
CDB	49.694	208.974	255.129	420.463
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>49.874</u>	<u>209.168</u>	<u>263.892</u>	<u>447.021</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Debêntures	97.764	96.375	97.764	96.375
CDB	21.296	20.734	21.296	21.009
Garantias	-	-	11.084	-
Compromissadas	988	9.341	988	9.341
Letras Financeiras	106.956	98.743	106.956	98.743
Letras Financeiras do Tesouro	40.240	40.445	40.240	40.445
Fundos de Investimentos	34.924	27.374	34.924	27.374
Total títulos e valores mobiliários	<u>302.168</u>	<u>293.012</u>	<u>313.252</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 na categoria de valor justo por meio do resultado - VJR.

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Locações	167	168	74.577	84.572
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	9.921	10.506
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.671	1.585
Serviços de administração	-	-	5.004	6.561
Subtotal saldo a receber	<u>167</u>	<u>168</u>	<u>91.173</u>	<u>103.224</u>

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Linearização (b)	-	-	16.068	11.504
Descontos a apropriar (c)	-	-	57.556	57.161
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(35.120)	(35.617)
Total do grupo contas a receber	167	168	129.677	136.272
Circulante	167	168	82.500	89.477
Não circulante	-	-	47.177	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 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 31 de março de 2022 tem a seguinte composição, por vencimento:

À Vencer	93.174
Operações vencidas < 360 dias	6.754
Operações vencidas > 360 dias	29.749
Saldo a Receber	<u>129.677</u>

O saldo do não circulante em 31 de março de 2022 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2023	20.708
2024	14.370
2025	6.091
2026	3.752
2027	2.134
2028	122
Saldo em 31/03/2022	<u>47.177</u>

7. ESTOQUES

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	1.066	1.066
Total circulante	1.066	1.066
Não circulante:		
Terreno para futuro desenvolvimento	<u>42.618</u>	<u>42.618</u>
Total não circulante	<u>42.618</u>	<u>42.618</u>

Em 31 de março 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 31 de março 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>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	62.407	59.866	65.350	62.295
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	106	104	1.010	837
PIS e COFINS	9	9	712	703
Demais impostos a compensar	<u>20</u>	<u>22</u>	<u>193</u>	<u>724</u>
Total	<u>62.542</u>	<u>60.001</u>	<u>67.265</u>	<u>64.559</u>
Circulante	6.146	6.798	9.150	9.765
Não circulante	56.396	53.203	58.115	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 31 de março 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Carcavelos	59	1	9.713	9.649	1	18	19	-	9.752	9.632
CCP Canela	18	10	32.342	32.221	1	-	-	-	32.359	32.231
CCP Sandalo	1.202	1.338	152	151	508	504	1.176	-	(330)	985
CLD	85.161	46.010	7	-	2.888	1.309	-	-	82.280	44.701
Cyrela Tururin	280	551	22	28	3	112	-	-	299	467
FII Brasílio Machado	776	1.996	7.881	8.100	357	478	-	-	8.300	9.618

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Carcavelos	2	-	1	(13)	1	13
CCP Canela	-	-	1	1	(1)	(1)
CCP Sandalo	19	5	1.268	101	(1.249)	(96)
CLD	128	-	70	6	58	(6)
Cyrela Tururin	13	331	3	111	10	220
FII Brasílio Machado	824	903	835	747	(11)	156

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2021	Integralização			Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/03/2022
	2021	2022		(redução) Capital	Dividendos	Rendimentos			
Investimentos em Controladas									
CCP Acácia	100,00%	100,00%	10.598	-	(500)	-	19	-	10.117
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.749	-	-	-	592	-	8.341
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	12.507	-	(10.420)	-	4.451	-	6.538
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.240	-	-	-	563	-	33.803
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.373	-	-	-	1.016	-	10.389
CCP Asset	100,00%	100,00%	17.511	(2.225)	(11.901)	-	755	-	4.140
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	23.010	-	-	-	78	(35)	23.053
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	195.909	1.567	-	-	(1.749)	(210)	195.517
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	-	-	-	(1)	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.165	-	-	-	-	-	35.165
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.348	-	-	-	190	-	33.538
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.229	-	-	-	2.291	-	104.520
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(1.370)	150	-	-	690	-	(530)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.548	630	-	-	7	-	20.185
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	541.889	-	-	-	1.383	(286)	542.986
CCP Marfim	25,00%	25,00%	92.903	-	-	-	1.178	(53)	94.028
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.885	-	-	-	338	-	2.223
CCP Mogno	99,90%	99,90%	38	-	-	-	-	-	38
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.476	-	-	-	-	-	5.476
CCP Participações	100,00%	100,00%	82	-	-	-	2	-	84
ON Digitais	99,99%	99,99%	3.909	3.266	-	-	(934)	-	6.241
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	538	-	-	-	68	-	606
FII CTI	51,11%	51,11%	13.592	5.292	-	(61)	(680)	-	18.143
FII Grand Plaza	61,41%	61,41%	135.700	600	-	(13.491)	10.161	(7)	132.963
Micônia	100,00%	100,00%	562.519	-	(13.800)	-	11.392	(392)	559.719
YM Investimentos	100,00%	100,00%	74.292	-	-	-	1.261	-	75.553
FII JK D a)	30,00%	30,00%	74.863	17.834	-	(1.230)	(186)	-	91.281
FII JK E a)	30,00%	30,00%	116.819	2.190	-	(2.190)	(482)	-	116.337
Nebraska	100,00%	100,00%	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Kansas	0,00%	100,00%	1	-	-	-	(1)	-	-
Condado	0,00%	100,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
Califórnia	0,00%	100,00%	3	-	-	-	(1)	-	2
Montana	0,00%	100,00%	2	-	-	-	(1)	-	1
SPX SYN Participações (TCB)	0,00%	50,00%	23	-	-	-	(6)	-	17
Ágio na aquisição de participações a)			18.108	(138)	-	-	-	-	17.970
Subtotal - investidas controladas			2.141.466	29.166	(36.621)	(16.972)	32.391	(983)	2.148.447

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/03/2022
	2021	2022							
Investimentos em Coligadas									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	-	-	-	1.233
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.471	50	-	-	-	-	16.521
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	-	(625)	-	(165)
CLD	20,00%	20,00%	11.911	4.600	-	-	12	-	16.523
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	145	-	-	-	5	-	150
FII Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.154	-	-	-	(5)	-	4.149
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	4.650	-	-	(613)	-	384.392
Total de investimentos			<u>2.521.821</u>	<u>33.816</u>	<u>(36.621)</u>	<u>(16.972)</u>	<u>31.778</u>	<u>(983)</u>	<u>2.532.839</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. Consequentemente, 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	
	31/03/2022	31/12/2021
FII CTI	708	710
FII Grand Plaza	17.262	17.397
Total	17.970	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 31/03/2022
	2022	2021						
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	-	-	1.233
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.472	50	-	-	-	16.522
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	(625)	-	(165)
CLD	20,00%	20,00%	11.909	4.600	-	12	-	16.521
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.985	43	-	(24)	-	2.004
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	145	-	-	5	-	150
FII Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.155	-	-	(5)	-	4.150
Paralel	0,20%	0,20%	2.171	-	-	59	(392)	1.838
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	-	-	(6)	-	16
Outros Investimentos a)	-	-	14.112	(428)	-	4	(5)	13.683
Ágio na aquisição de participações	-	-	355	-	-	-	(54)	301
Total investimentos			437.355	4.265	-	(580)	(451)	440.589

- 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 LXXVIII 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 Paralel 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 Paralel Holding Cajamar I LLC.

9.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/03/2022	31/12/2021
	2022	2021		
Delivery Center Holding S.A. a)	7,48%	7,48%	-	-
Total investimentos a valor justo			-	-

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

Notas Explicativas

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”.

10. ATIVOS NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA

Em 31 de março 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:

Empresa	Empreendimento	Ref.	Segmento	% Venda	Consolidado
					31/03/2022
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%	98.101
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
Total					<u>150.259</u>

(a) Em 27 de janeiro de 2022, em reunião do Conselho de Administração, foi deliberado pela reciclagem do portfólio de edifícios corporativos “Classe A” e enfatizaram a intenção de venda e importância do management manter-se atento as oportunidades de mercado.

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 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.243.632	3.324.991
Terrenos	-	166.070	181.845
Benfeitorias em imóveis	2%	30.231	43.718
Total custo		3.439.933	3.550.554
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	<u>(307.867)</u>	<u>(307.710)</u>
Total das propriedades para investimento		<u>3.132.066</u>	<u>3.242.844</u>

Em 31 de março de 2022, a Companhia possui o montante de R\$1.196.654 dados em garantias das dívidas.

Notas Explicativas

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de três meses findo em 31 de março 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 31/03/2022
Edifícios e construções	3.023.372	55.197	(608)	(121.413)	(14.299)	(983)	2.941.266
Terrenos	181.845	-	-	(15.775)	-	-	166.070
Benfeitorias em imóveis	37.627	290	-	(13.025)	(162)	-	24.730
Total	3.242.844	55.487	(608)	(150.213)	(14.461)	(983)	3.132.066

(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.

(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 m² 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	Valor contábil	Mais valia bruta
	(a)		não registrada
Edifícios	1.312.494	1.084.998	227.496
Shoppings	4.347.644	2.018.129	2.329.515
Outros	96.830	28.939	67.891
Total	5.756.968	3.132.066	2.624.902

(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	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Imobilizado					
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)	-	5.131	5.364	5.131	5.364
Total custo		6.050	6.281	6.919	7.150
(-) Depreciação acumulada		(734)	(722)	(1.478)	(1.439)
Imobilizado líquido		5.316	5.559	5.441	5.711
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	6.525	5.846
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		884	884	2.865	2.829
Total custo		1.317	1.317	9.400	8.685
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(133)	(112)	(1.914)	(1.618)
Intangível líquido		1.184	1.205	7.486	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 três meses findo em 31 de março de 2022 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Adição/ Baixa	Depreciação e Amortização	Transferências	Saldo em 31/03/2022
Imobilizado					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	89	2	(3)	-	88
Equipamentos					
processamento de dados	229	-	(16)	-	213
Benfeitorias	27	-	(20)	-	7
Direito de uso	5.364	-	(233)	-	5.131
Total	5.711	2	(272)	-	5.441
Intangível					
Software	4.227	678	(295)	-	4.610
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	-	10
Projetos em andamento	2.830	36	-	-	2.866
Total	7.067	714	(295)	-	7.486

Notas Explicativas

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	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)	369.116	360.716	369.116	360.716
Debêntures - 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	311.255	302.880	311.255	302.880
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	368.854	358.792	368.854	358.792
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	78.684	82.020
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(g)	300.083	306.110	300.083	306.110
Total				<u>1.349.308</u>	<u>1.518.458</u>	<u>1.427.992</u>	<u>1.600.478</u>
Passivo circulante				102.771	210.506	116.828	224.502
Passivo não circulante				1.246.537	1.307.952	1.311.164	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 31 de março de 2022 é de R\$369.116 (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 31 de março de 2022 é de R\$311.255 (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 31 de março de 2022 é de R\$368.854 (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 31 de março de 2022 é de R\$78.684 (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 31 de março de 2022 é de R\$300.083 (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 31 de março de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	1.518.458	1.600.478
Pagamentos juros	(28.134)	(30.237)
Pagamento de principal	(186.367)	(189.805)
Juros provisionados	42.891	45.057
Comissões apropriadas	2.460	2.499
Saldo em 31/03/2022	<u>1.349.308</u>	<u>1.427.992</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2022 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2023 - a partir de 1º de abril	109.839	120.042
2024	199.608	213.212
2025	232.090	245.694
2026	219.405	233.009
2027	119.511	133.122
6 anos ou mais	366.084	366.085
Saldo em 31/03/2022	<u>1.246.537</u>	<u>1.311.164</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	31/03/2022 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a: (a)	1.2x	10,73
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	0,74
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a: (b)	1.4x	2,86

(a) Refere-se a 11ª emissão de debentures

Notas Explicativas

(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 31 de março 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

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/03/2022	31/12/2021
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.211	112.171
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.339	284.237
Total				<u>396.550</u>	<u>396.408</u>
Passivo circulante				774	632
Passivo não circulante				395.776	395.776

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de três meses findo em 31 de março de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	396.408
Pagamento de juros	(10.573)
Juros provisionados	10.715
Saldo em 31/03/2022	<u>396.550</u>

O saldo do não circulante em 31 de março 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 31 de março de 2022 é de R\$112.211 (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 31 de março de 2022 é de R\$284.339 (R\$284.237 em 31 de dezembro de 2021).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
PIS	940	69	1.127	314
COFINS	4.413	425	5.267	1.536
ISS	2	1	466	628
IRPJ	-	-	5.428	12.439
CSLL	-	-	1.992	5.739
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	162	688	442	941
Demais	-	-	102	43
Total	5.517	1.183	14.824	21.640

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Base de apuração	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Contas a receber – locação	3.566	3.089
Res sperata (cessão de direito de uso)	9.685	9.276
Total	13.251	12.365

Notas Explicativas

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

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Contas a receber – locação	158	120
Total circulante	158	120
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.407	1.348
Total não circulante	1.407	1.348
Total dos impostos diferidos	1.565	1.468
PIS	78	72
COFINS	361	331
IRPJ	822	778
CSLL	304	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	
	31/03/2022	31/12/2021
IPTU	(1.147)	(1.147)
Depósitos judiciais IPTU	1.323	1.323
Subtotal	176	176
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Total Ativo não circulante	3.389	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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	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) AFAC Desproporcional

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Partes relacionadas		
Delivery Center (a)	7.075	7.157
Provisão para perda mútuo Delivery Center (b)	(7.175)	(7.157)
Shopping D (c)	63	110
Carvalho Hosken (d)	2.000	-
Total partes relacionadas	<u>1.963</u>	<u>110</u>

(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.

(d) Mútuo Carvalho Hosken S.A. com vencimento em maio de 2022.

c) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	29	33	29	33
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	34	28	34
CSC Serviços Administrativos Ltda.	109	42	109	42
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.853	881
On Stores Serviços Ltda.	36	46	36	46
Total partes relacionadas	<u>202</u>	<u>155</u>	<u>2.055</u>	<u>1.036</u>

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 31 de março de 2022 e de 2021 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Remuneração aos administradores	4.581	3.141	5.936	3.467
Remuneração aos conselheiros	216	253	216	253
Total	4.797	3.394	6.152	3.720

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\$4.104 (R\$3.717 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado e R\$251 em 31 de março 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\$227.707 em 31 de março de 2022 (R\$197.979 em 31 de dezembro de 2021), no consolidado e R\$3.451 na controladora (R\$2.502 em 31 de dezembro de 2021).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 31/03/2022	Consolidado 31/03/2022
Cível	-	304
Trabalhista	251	3.800
Total	251	4.104

Notas Explicativas

Possíveis	Controladora 31/03/2022	Consolidado 31/03/2022
Tributária (*)	1.784	184.890
Cível	-	31.185
Trabalhista	1.667	11.632
Total	3.451	227.707

(*) 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 31 de março de 2022 soma o montante de R\$172.192 (R\$164.508 em 31 de dezembro de 2021), sendo o mesmo no valor de R\$105.743 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$101.024 em 31 de dezembro de 2021).

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	
	31/03/2022	31/12/2021
Tietê Plaza Shopping	706	795
Shopping Metropolitano Barra	584	679
Shopping Cidade São Paulo	6.954	6.414
Shopping Cerrado	35	41
Grand Plaza Shopping	1.002	1.131
Total	9.281	9.060
Total circulante	3.991	3.896
Total não circulante	5.290	5.164

Notas Explicativas

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de março 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 31 de março 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 31 de março 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 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 07 de julho de 2021, registrada na JUCESP no dia 24 de agosto de 2021, foi deliberada a rerratificação das deliberações tomadas em RCAs realizadas em 28 de outubro de 2019 e 29 de novembro de 2019, a fim de reajustar a alocação dos recursos da capitalização da Companhia, conforme aprovado naquela oportunidade, de modo que, do total de R\$760.000 objeto de tal capitalização, (i) R\$560.000 ficou destinado para o capital social e (ii) R\$200.000 ficou destinado para a reserva de capital da Companhia.

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

21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2022 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$1.754 (R\$752 em 31 de março 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 31 de março de 2022	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.284	-	-	-	1.284
Debêntures	102.771	541.537	338.916	366.084	1.349.308
Total dos passivos financeiros	104.055	541.537	338.916	366.084	1.350.592
Período findo em 31 de março de 2022	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	11.396	-	-	-	11.396
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	264.625	131.925	396.550
Debêntures	116.828	578.948	366.131	366.085	1.427.992
	128.224	578.948	630.756	498.010	1.835.938

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 31 de março 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
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	49.874	209.168	263.892	447.021	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	302.168	293.012	313.252	293.287	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	167	168	129.677	136.272	Custo Amortizado
Demais contas a receber	91.404	122.892	150.973	195.848	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>443.613</u>	<u>625.240</u>	<u>857.794</u>	<u>1.072.428</u>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	1.349.308	1.518.458	1.427.992	1.600.478	Custo Amortizado
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.550	396.408	Custo Amortizado
Fornecedores	1.284	3.790	11.396	20.051	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	<u>1.350.592</u>	<u>1.522.248</u>	<u>1.835.938</u>	<u>2.016.937</u>	

Notas Explicativas

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 31/03/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	351.862	13,00% 45.742	9,75% 34.307	6,50% 22.871
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(980.192)	13,00% (127.425)	16,25% (159.281)	19,50% (191.137)
IPCA	Acréscimo do Índice	(369.116)	6,97% (25.727)	8,71% (32.150)	10,46% (38.610)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 31/03/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	568.381	13,00% 73.890	9,75% 55.417	6,50% 36.945
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(1.058.876)	13,00% (137.654)	16,25% (172.067)	19,50% (206.481)
IPCA	Acréscimo do Índice	(369.116)	6,97% (25.727)	8,71% (32.150)	10,46% (38.610)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 13,00 % 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 6,97% 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 31 de março 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Dívida bruta				
Debêntures	1.349.308	1.518.458	1.427.992	1.600.478
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.550	396.408
Obrigação com investidores	45	45	45	45
Total da dívida bruta	1.349.353	1.518.503	1.825.587	1.996.931
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(352.042)	(502.180)	(577.144)	(740.308)
Dívida líquida	997.311	1.016.323	1.248.443	1.256.623
Patrimônio líquido	1.652.144	1.665.289	2.800.739	2.774.496
Dívida líquida/PL	60,36%	61,02%	44,57%	45,29%

24. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta	1.464	67	122.795	131.900
Locação de imóveis	-	-	94.800	116.190
Prestação de serviços	1.464	67	27.995	15.710
Deduções	(95)	(13)	(18.117)	(13.497)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(13.582)	(9.515)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(95)	(13)	(4.535)	(3.982)
Total	1.369	54	104.678	118.403
Receita de venda de imóveis (c)	53.501	-	53.501	-
Impostos	(4.949)	-	(4.949)	-
Total	48.552	-	48.552	-
Receita líquida	49.921	54	153.230	118.403

(a) Os descontos concedidos em 31 de março 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 m² 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 31 de março de 2022 e de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Custos de Locação	-	-	(25.607)	(31.626)
Custos Diretos	-	-	-	-
Área Vagas	-	-	(7.428)	(11.308)
Manutenção	-	-	(2.194)	(1.050)
Demais Custos	-	-	23	(747)
Depreciação e Amortização	-	-	(15.025)	(17.468)
Juros Capitalizados	-	-	(983)	(1.052)
Custos de Prestação de Serviços	-	-	(21.121)	(12.040)
Custos de Estacionamento	-	-	(14.676)	(9.182)
Custos de Pessoal	-	-	(156)	(109)
Demais Custos	-	-	(14.520)	(8.505)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(6.445)	(2.858)
Custos de Pessoal	-	-	(2.836)	(2.414)
Demais Custos	-	-	(3.609)	(444)
Custos de Pessoal	-	-	-	(568)
Custos de Vendas de Imóveis	(53.539)	-	(53.539)	(1.628)
Total Custos	(53.539)	-	(100.267)	(45.294)
Despesas Comerciais	(158)	(222)	(1.940)	(7.762)
Comissões	-	-	(1.218)	(1.409)
Allowance	-	-	(1.046)	(1.304)
Despesas com Pessoal	(158)	(222)	(172)	(305)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	498	(4.733)
Demais Despesas Comerciais	-	-	(2)	(11)
Despesas Gerais e Administrativas	(3.798)	(3.186)	(6.443)	(7.035)
Despesas com Pessoal	(1.627)	(1.660)	(1.961)	(1.893)
Depreciação e Amortização	(266)	(218)	(566)	(445)
Aluguéis e Condomínios	178	69	448	(9)
Serviços Profissionais e Contratados	(1.632)	(1.681)	(3.057)	(2.859)
Outras Despesas	(451)	304	(1.307)	(1.829)
Remuneração da Administração	(1.582)	(2.888)	(1.846)	(3.312)
Despesas com Pessoal	(1.582)	(2.888)	(1.846)	(3.312)
Participação de Empregados e Administradores	2.072	4.334	3.953	5.796
Provisão PLR	(988)	(872)	(1.754)	(1.415)
Reversão da provisão PLR	3.060	5.206	5.708	7.211
Total despesas	(3.466)	(1.962)	(6.276)	(12.313)
Total Custos e Despesas	(57.005)	(1.962)	(106.543)	(57.607)

Notas Explicativas

26. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	11.074	1.450	15.902	1.990
Outros	(469)	(410)	592	1.531
Total receitas financeiras	<u>10.605</u>	<u>1.040</u>	<u>16.494</u>	<u>3.521</u>
Despesas financeiras:				
Custos sobre debêntures	-	-	(2.672)	(1.855)
Juros e atualização sobre debêntures	(42.891)	(20.350)	(45.057)	(21.063)
Outras despesas financeiras	(4.706)	(1.628)	(12.193)	(4.102)
Total despesas financeiras	<u>(47.597)</u>	<u>(21.978)</u>	<u>(59.922)</u>	<u>(27.020)</u>
Total do resultado financeiro	<u>(36.992)</u>	<u>(20.938)</u>	<u>(43.428)</u>	<u>(23.499)</u>

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>		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(10.921)	4.220
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	3.713	(1.435)
<u>Diferenças permanentes</u>	11.463	(1.617)
Equivalência Patrimonial	10.805	(197)
Outras diferenças permanentes	658	(1.420)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(15.176)	(14.998)
Credito tributário sobre prejuízo fiscal	-	14.998
Adicional IRPJ	-	(60)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(4.162)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(7.232)
Alíquota efetiva	-	170,94%

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 31 de março 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 31 de março de 2022 o saldo de prejuízo fiscal é R\$561.046 (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 31 de março de 2022 e 2021:

Informações por segmento de atividade - Março/2022					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	23.863	70.937	-	-	94.800
Venda	53.479	-	-	22	53.501
Prestação de serviços	1.464	-	26.531	-	27.995
Total	78.806	70.937	26.531	22	176.296
Deduções da receita					
Locação	(768)	(14.758)	-	(1)	(15.527)
Venda	(4.990)	-	-	-	(4.990)
Prestação de serviços	(54)	-	(2.495)	-	(2.549)
Total	(5.812)	(14.758)	(2.495)	(1)	(23.066)
Receita líquida	73.994	56.179	24.036	21	153.230
Custo					
Locação	(9.148)	(18.647)	-	(25)	(27.820)
Venda	(53.539)	-	-	-	(53.539)
Prestação de serviços	-	-	(18.908)	-	(18.908)
Total	(62.687)	(18.647)	(18.908)	(25)	(100.267)
Lucro bruto	10.307	37.532	5.128	(4)	52.963
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	1.155.376	2.018.129	-	2.245	3.175.750

Notas Explicativas

Informações por região - Março/2022

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	163.101	12.350	234	611	176.296
Deduções da receita	(18.888)	(4.169)	(9)	-	(23.066)
Receita líquida	144.213	8.181	225	611	153.230
Custos	(95.457)	(4.572)	(238)	-	(100.267)
Lucro Bruto	48.756	3.609	(13)	611	52.963
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	<u>2.584.143</u>	<u>591.607</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.175.750</u>

Informações por segmento de atividade - Março/2021

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	62.668	53.504	-	18	116.190
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	67	-	15.643	-	15.710
Total	<u>62.735</u>	<u>53.504</u>	<u>15.643</u>	<u>18</u>	<u>131.900</u>
Deduções da receita					
Locação	(1.774)	(10.257)	-	(32)	(12.063)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(13)	-	(1.421)	-	(1.434)
Total	<u>(1.787)</u>	<u>(10.257)</u>	<u>(1.421)</u>	<u>(32)</u>	<u>(13.497)</u>
Receita líquida	60.948	43.247	14.222	(14)	118.403
Custo					
Locação	(13.379)	(19.122)	-	(6)	(32.507)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(12.787)	-	(12.787)
Total	<u>(13.379)</u>	<u>(19.122)</u>	<u>(12.787)</u>	<u>(6)</u>	<u>(45.294)</u>
Lucro bruto	47.459	24.125	1.435	(20)	73.109
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	<u>1.935.089</u>	<u>2.050.953</u>	<u>-</u>	<u>2.150</u>	<u>3.988.192</u>

Informações por região - Março/2021

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	121.612	9.430	222	636	131.900
Deduções da receita	(11.851)	(1.627)	(19)	-	(13.497)
Receita líquida	109.761	7.803	203	636	118.403
Custos	(41.103)	(3.972)	(219)	-	(45.294)
Lucro Bruto	68.658	3.831	(16)	636	73.109
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	<u>3.378.127</u>	<u>602.760</u>	<u>7.305</u>	<u>-</u>	<u>3.988.192</u>

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 o períodos findos em 31 março 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 utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

Lucro (prejuízo) por Ação	Controladora	
	31/03/2022	31/03/2021
Lucro (prejuízo) líquido	(10.921)	7.125
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro (prejuízo) por ação	(0,072)	0,045

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\$2.136.876

31. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA

Reclassificação de propriedades para investimento para ativos disponíveis para venda	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
	(150.259)	-

Notas Explicativas

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Pré-pagamento 13ª Debêntures (1ª série)

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

Pagamento de Dividendos

No dia 3 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\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia, correspondente a R\$0,52409375264196500 por ação, à conta de reserva de retenção de lucros, com base nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2021. Os dividendos serão 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, inclusive, sendo que as ações serão negociadas “ex- dividendos” partir do dia 17 de maio de 2022, inclusive

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

Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães -
Contador - CRC: SP-291608/O8

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: SYN prop e tech S.A			Posição em 31/03/2022 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.540.074	21,97%	33.540.074	21,97%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
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%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2022						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	33.542.122	21,97%	-	-	33.542.122	21,97%
Conselho de Administração	33.540.074	21,97%	-	-	33.540.074	21,97%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	60.170.089	39,42%	-	-	60.170.089	39,42%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	60.170.089	39,42%	-	-	60.170.089	39,42%

Em 31/03/2022 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2021						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	34.050.987	22,31%	-	-	34.050.987	22,31%
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	248	0,00%	-	-	248	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.661.224	39,09%	-	-	59.661.224	39,09%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.661.224	39,09%	-	-	59.661.224	39,09%

Em 31/03/2021 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 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - 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 Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - 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 três meses findo em 31 de março 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 dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individuais e consolidados, 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 financeiras, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período três meses findo em 31 de março de 2021, foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 13 de maio de 2021, sem

modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março 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 as DVA não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio 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 1º trimestre de 2022.

São Paulo, 12 de maio 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 1º trimestre de 2022.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

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