

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	52
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	86
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	88
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	90
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	92
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
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 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.520.462	2.524.762
1.01	Ativo Circulante	233.147	241.006
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	17.067	20.411
1.01.01.01	Caixa e Bancos	508	621
1.01.01.02	Aplicações financeiras	16.559	19.790
1.01.02	Aplicações Financeiras	185.688	196.811
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	185.688	196.811
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	185.688	196.811
1.01.03	Contas a Receber	181	165
1.01.03.01	Clientes	181	165
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.852	9.988
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.852	9.988
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	8.852	9.988
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.359	13.631
1.01.08.03	Outros	21.359	13.631
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	3.691	655
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	17.620	12.751
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	48	225
1.02	Ativo Não Circulante	2.287.315	2.283.756
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	102.287	121.745
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	861	863
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	861	863
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	101.426	120.882
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	56.917	56.982
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	44.509	63.900
1.02.02	Investimentos	2.179.590	2.156.309
1.02.02.01	Participações Societárias	2.179.590	2.156.309
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.156.239	2.156.309
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	23.351	0
1.02.03	Imobilizado	4.337	4.580
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.337	4.580
1.02.04	Intangível	1.101	1.122
1.02.04.01	Intangíveis	1.101	1.122
1.02.04.01.02	Softwares	1.101	1.122

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.520.462	2.524.762
2.01	Passivo Circulante	59.746	53.941
2.01.02	Fornecedores	14.333	14.435
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.333	14.435
2.01.03	Obrigações Fiscais	288	710
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	271	693
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	91	73
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	180	620
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	17	17
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	18.306	11.250
2.01.04.02	Debêntures	18.306	11.250
2.01.05	Outras Obrigações	26.819	27.546
2.01.05.02	Outros	26.819	27.546
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	43	46
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	25.796	25.550
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	980	1.950
2.02	Passivo Não Circulante	949.315	944.366
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	946.287	938.841
2.02.01.02	Debêntures	946.287	938.841
2.02.02	Outras Obrigações	2.975	5.473
2.02.02.02	Outros	2.975	5.473
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	3.214
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.975	2.259
2.02.04	Provisões	53	52
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	53	52
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	53	52
2.03	Patrimônio Líquido	1.511.401	1.526.455
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	114.735	121.777
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-64.840	-57.001
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.563	10.736

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.758	49.921
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-610	-53.539
3.03	Resultado Bruto	1.148	-3.618
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.655	29.689
3.04.01	Despesas com Vendas	-47	-158
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.261	-3.308
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.382	-3.798
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.656	-1.582
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.223	2.072
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	412	1.377
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	412	1.377
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.551	31.778
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.803	26.071
3.06	Resultado Financeiro	-30.626	-36.992
3.06.01	Receitas Financeiras	6.317	10.605
3.06.02	Despesas Financeiras	-36.943	-47.597
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.823	-10.921
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-58	0
3.08.01	Corrente	-58	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-14.881	-10.921
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-14.881	-10.921
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,09749	-0,07155
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,09749	-0,07155

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-14.881	-10.921
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-173	-2.223
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-173	-2.223
4.03	Resultado Abrangente do Período	-15.054	-13.144

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-24.199	62.877
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.562	-5.559
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-14.823	-10.921
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	267	33
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-21.551	-31.778
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	35.497	42.891
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	256	2.460
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	33	0
6.01.01.09	Amortizações	138	-140
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1	251
6.01.01.11	Juros capitalizado	983	983
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-711	-86
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-4.652	-9.252
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.306	42.978
6.01.02.01	Contas a receber	-16	1
6.01.02.02	Impostos a compensar	1.202	-2.541
6.01.02.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2	3.697
6.01.02.06	Demais ativos	-4.118	31.934
6.01.02.07	Fornecedores	-102	-2.506
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-480	4.334
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-2.971	-4.818
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	177	12.875
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	0	2
6.01.03	Outros	-13.331	25.458
6.01.03.01	Juros pagos	-21.251	-28.134
6.01.03.02	Dividendos recebidos	7.920	53.592
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	21.315	-33.580
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	15.775	96
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-3	-2
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	5.543	-33.674
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-460	-188.591
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	0	-186.367
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-173	-2.224
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-287	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.344	-159.294
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.411	209.168
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	17.067	49.874

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	-49.959	10.736	1.526.455
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.881	-173	-15.054
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.881	0	-14.881
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-173	-173
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-173	-173
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-64.840	10.563	1.511.401

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	1.955	54.965
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.955	54.965
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.734	-55.528
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-53.539
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.488	-1.643
7.02.04	Outros	-246	-346
7.03	Valor Adicionado Bruto	-779	-563
7.04	Retenções	-267	-33
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-267	-33
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.046	-596
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.420	43.649
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.551	31.778
7.06.02	Receitas Financeiras	6.317	10.605
7.06.03	Outros	552	1.266
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	27.374	43.053
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	27.374	43.053
7.08.01	Pessoal	5.024	1.295
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.613	3.255
7.08.01.02	Benefícios	1.411	-1.960
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	308	5.338
7.08.02.01	Federais	177	5.247
7.08.02.03	Municipais	131	91
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.923	47.340
7.08.03.01	Juros	35.497	42.891
7.08.03.03	Outras	1.426	4.449
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-14.881	-10.920
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-14.881	-10.920

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.054.573	4.075.078
1.01	Ativo Circulante	461.941	457.240
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	165.555	132.395
1.01.01.01	Caixa e Bancos	7.831	18.267
1.01.01.02	Aplicações financeiras	157.724	114.128
1.01.02	Aplicações Financeiras	185.688	196.811
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	185.688	196.811
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	185.688	196.811
1.01.03	Contas a Receber	60.882	72.594
1.01.03.01	Clientes	60.882	72.594
1.01.04	Estoques	1.066	1.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.654	14.308
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.654	14.308
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	14.654	14.308
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34.096	40.066
1.01.08.03	Outros	34.096	40.066
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	31.984	36.911
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	2.110	3.153
1.02	Ativo Não Circulante	3.592.632	3.617.838
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	226.828	251.733
1.02.01.04	Contas a Receber	31.193	34.873
1.02.01.04.01	Clientes	31.193	34.873
1.02.01.05	Estoques	51.957	51.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.589	1.940
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.589	1.940
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	142.089	163.137
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	57.262	62.683
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	81.361	96.988
1.02.02	Investimentos	3.352.315	3.352.258
1.02.02.01	Participações Societárias	179.100	172.691
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	155.749	149.340
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	23.351	23.351
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.173.215	3.179.567
1.02.03	Imobilizado	4.436	4.683
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.436	4.683
1.02.04	Intangível	9.053	9.164
1.02.04.01	Intangíveis	9.053	9.164
1.02.04.01.02	Softwares	9.053	9.164

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.054.573	4.075.078
2.01	Passivo Circulante	86.883	94.551
2.01.02	Fornecedores	24.463	29.175
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	24.463	29.175
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.321	13.428
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.793	12.727
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.534	10.181
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	384	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.428	1.942
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	346	415
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	101	146
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	528	701
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	32.352	25.273
2.01.04.02	Debêntures	32.352	25.273
2.01.05	Outras Obrigações	18.747	26.675
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	116	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	116	0
2.01.05.02	Outros	18.631	26.675
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	43	46
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	886	886
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	210	203
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	980	1.950
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	13.719	21.619
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	2.793	1.971
2.02	Passivo Não Circulante	1.406.051	1.406.053
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	997.306	993.267
2.02.01.02	Debêntures	997.306	993.267
2.02.02	Outras Obrigações	403.171	407.039
2.02.02.02	Outros	403.171	407.039
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	395.776
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	3.214
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	4.420	5.790
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.975	2.259
2.02.03	Tributos Diferidos	1.131	1.207
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.131	1.207
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.131	1.207
2.02.04	Provisões	4.443	4.540
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.443	4.540
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	4.443	4.540
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.561.639	2.574.474
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	114.735	121.777

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-64.840	-57.001
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.563	10.736
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.050.238	1.048.019

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	99.249	153.230
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-49.891	-100.267
3.03	Resultado Bruto	49.358	52.963
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.315	-5.315
3.04.01	Despesas com Vendas	-591	-1.940
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.662	-4.336
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.563	-6.443
3.04.02.02	Remuneração da administração	-2.000	-1.846
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.099	3.953
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	529	1.541
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	529	1.541
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-591	-580
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.043	47.648
3.06	Resultado Financeiro	-40.793	-43.428
3.06.01	Receitas Financeiras	12.285	16.494
3.06.02	Despesas Financeiras	-53.078	-59.922
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.750	4.220
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.565	-7.232
3.08.01	Corrente	-8.586	-7.214
3.08.02	Diferido	21	-18
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-12.315	-3.012
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-12.315	-3.012
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.881	-10.921
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.566	7.909
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,09749	-0,07155
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,09749	-0,07155

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-12.315	-3.012
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-173	-2.223
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-173	-2.223
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-12.488	-5.235
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-15.054	-13.144
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.566	7.909

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	22.488	48.150
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	62.938	43.149
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-3.750	4.220
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	623	347
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	14.548	14.461
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	292	2.498
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	51.865	45.057
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	33	0
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-2.435	-498
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	608	608
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-97	387
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	591	580
6.01.01.16	Juros Capitalizados	983	983
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-1.368	-4.564
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	6.408	-11.592
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-711	-86
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-4.652	-9.252
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.132	60.056
6.01.02.01	Contas a receber	12.787	23.249
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	5.075	-2.706
6.01.02.03	Estoques	-174	0
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	1.043	12.786
6.01.02.07	Demais ativos	4.950	41.297
6.01.02.08	Fornecedores	-4.712	-8.655
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	142
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	116	0
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	353	10.867
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	7	59
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-548	236
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-11.116	-20.704
6.01.02.17	Créditos com Outras Partes Relacionadas	351	3.531
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	0	-46
6.01.03	Outros	-48.582	-55.055
6.01.03.01	Juros pagos	-37.602	-30.237
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-11.101	-24.818
6.01.03.03	Dividendos recebidos	121	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	14.916	-70.729
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	15.775	-10.713
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-265	-715
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-9.787	-55.487
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	9.193	-3.814
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.244	-160.550
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-3.437	-189.805
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-347	31.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-173	-2.224
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-287	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	33.160	-183.129
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	132.395	447.021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	165.555	263.892

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-347	-347
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-347	-347
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.881	-173	-15.054	2.566	-12.488
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.881	0	-14.881	2.566	-12.315
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-173	-173	0	-173
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-173	-173	0	-173
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-64.840	10.563	1.511.401	1.050.238	2.561.639

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	104.565	162.714
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	104.565	162.714
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.984	-86.454
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-30.880	-82.250
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.453	-3.201
7.02.04	Outros	349	-1.003
7.03	Valor Adicionado Bruto	69.581	76.260
7.04	Retenções	-15.171	-15.416
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.171	-15.416
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	54.410	60.844
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.319	17.068
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-591	-580
7.06.02	Receitas Financeiras	12.285	16.494
7.06.03	Outros	625	1.154
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	66.729	77.912
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	66.729	77.912
7.08.01	Pessoal	12.049	4.235
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.641	6.732
7.08.01.02	Benefícios	2.623	-3.715
7.08.01.04	Outros	1.785	1.218
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.990	17.058
7.08.02.01	Federais	12.455	15.682
7.08.02.03	Municipais	1.535	1.376
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53.005	59.630
7.08.03.01	Juros	37.845	45.057
7.08.03.03	Outras	15.160	14.573
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-12.315	-3.011
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-14.881	-10.920
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.566	7.909

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

SUMÁRIO INDICADORES

01



INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Receita de Locação	63,8	59,0	8,2%
EBITDA Ajustado	39,0	44,5	-12,3%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>60,6%</i>	<i>72,4%</i>	<i>-11,8 pp.</i>
NOI	47,7	44,7	6,7%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>73,7%</i>	<i>70,6%</i>	<i>3,1 pp.</i>
FFO Ajustado	-0,1	3,8	-103,5%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>-0,2%</i>	<i>5,0%</i>	<i>-5,2 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	-9,3	-5,0	87,1%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>-11,8%</i>	<i>-6,6%</i>	<i>-5,2 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	92,3%	90,3%	2,0 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	92,7%	90,5%	2,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	193,4	190,4	1,6%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	314,2	313,9	0,1%

¹ Desconsiderando o ativo ITM.

DESEMPENHO
OPERACIONAL

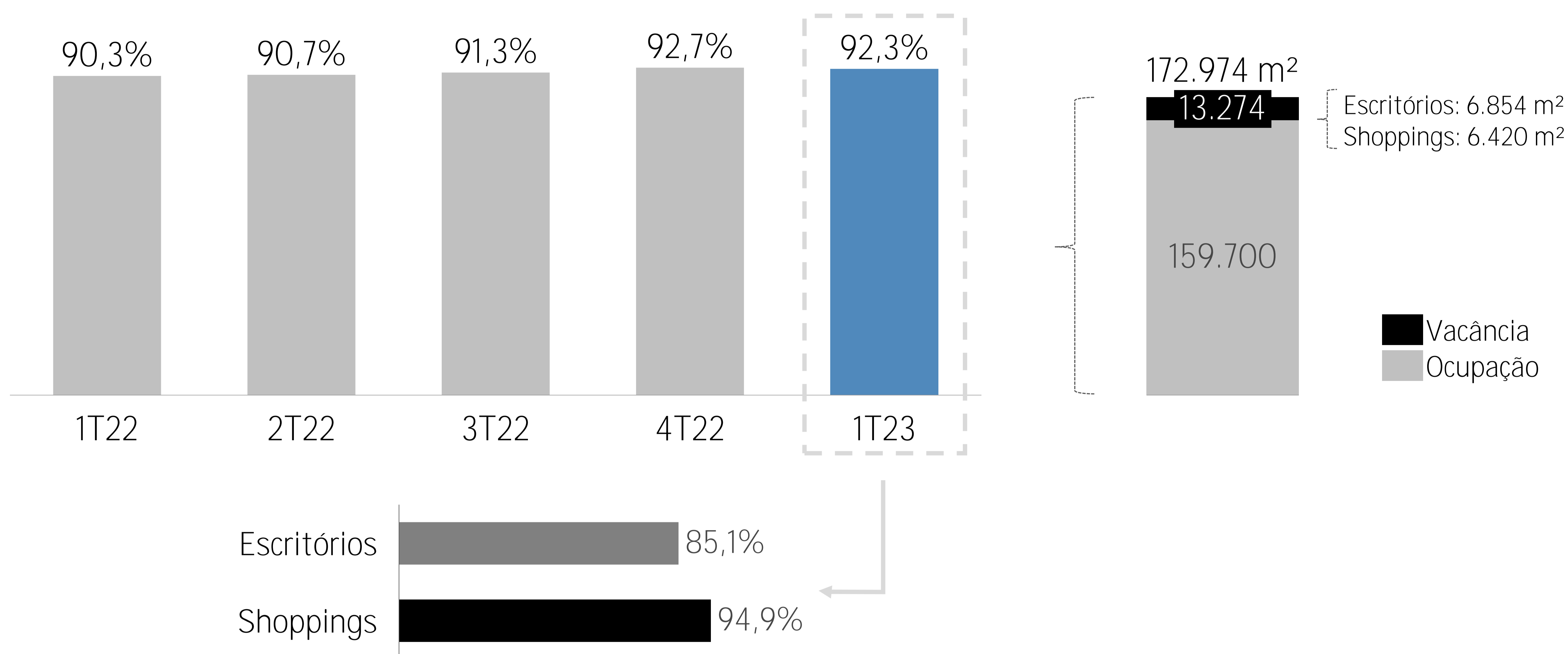


02

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

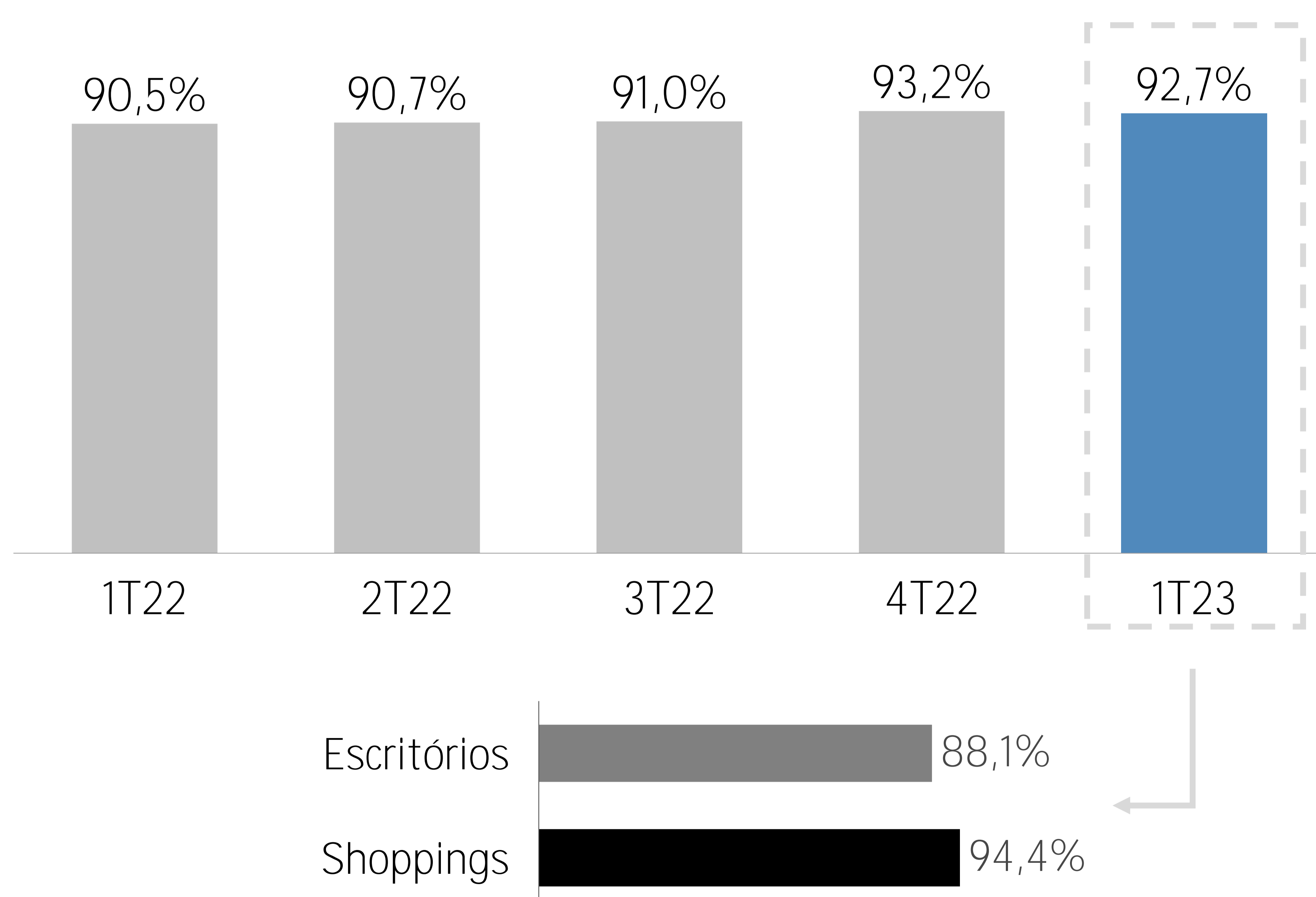
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 92,3% no 1T23.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 1T23 em 92,7%.



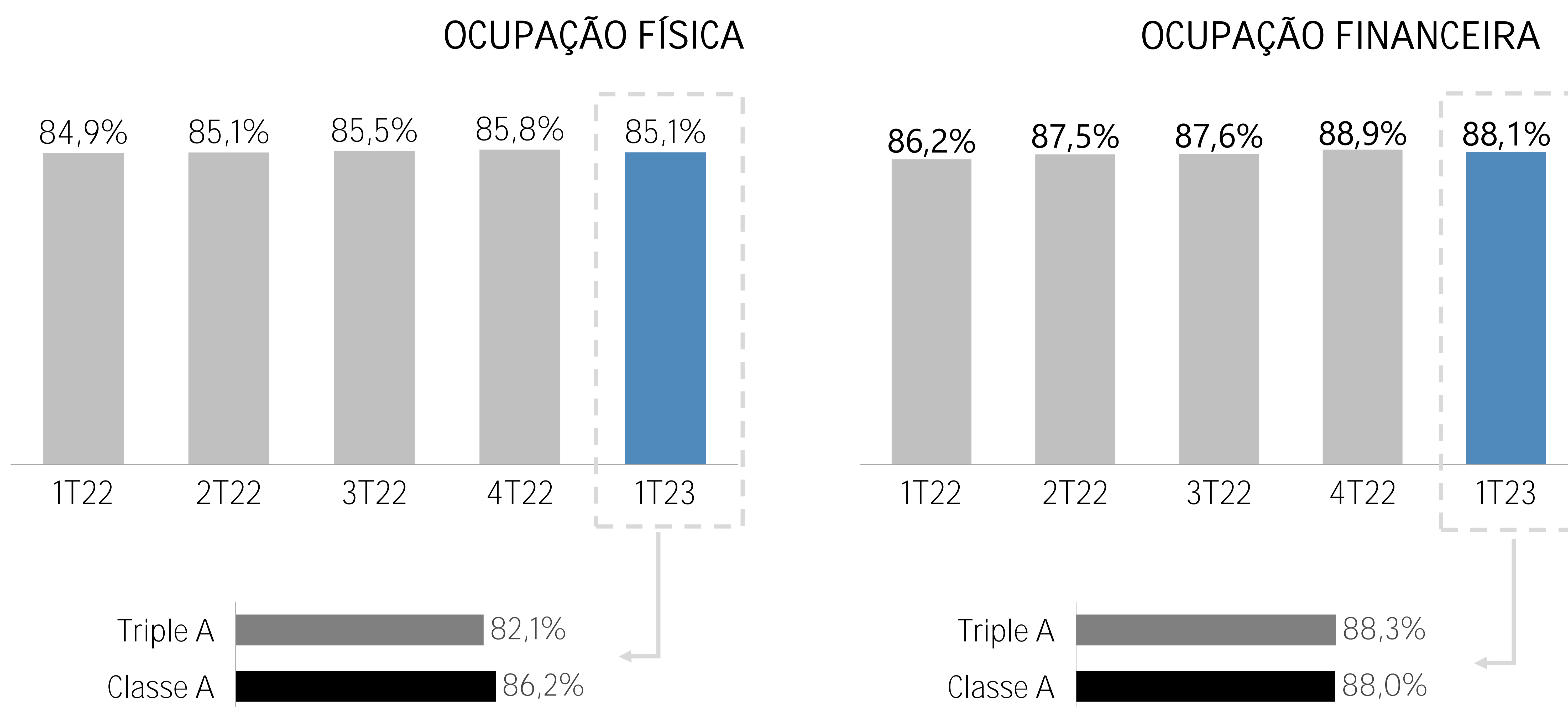
¹ A análise não considera o ativo ITM.

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

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

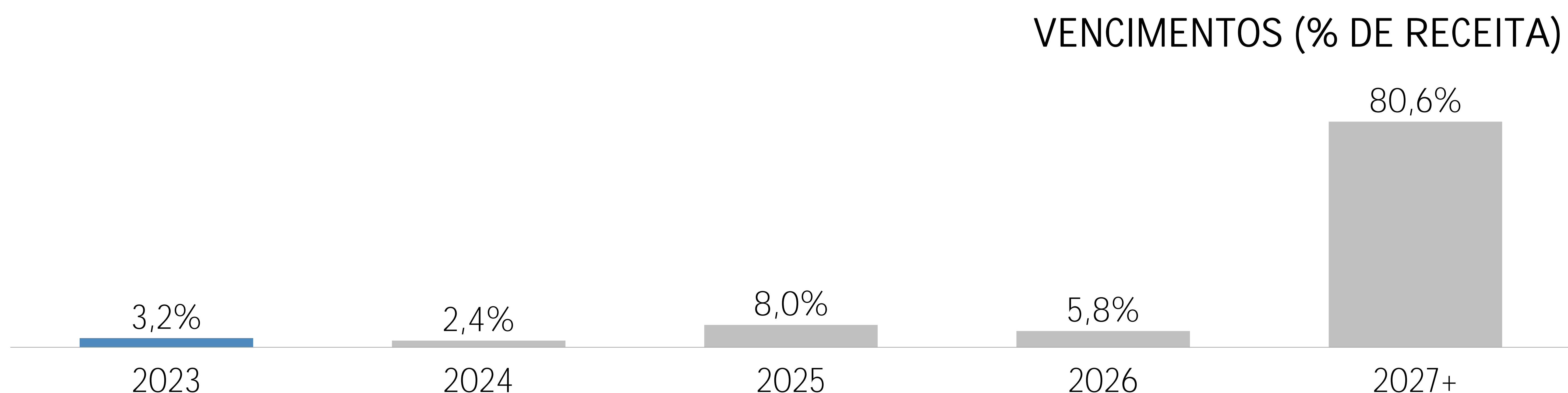
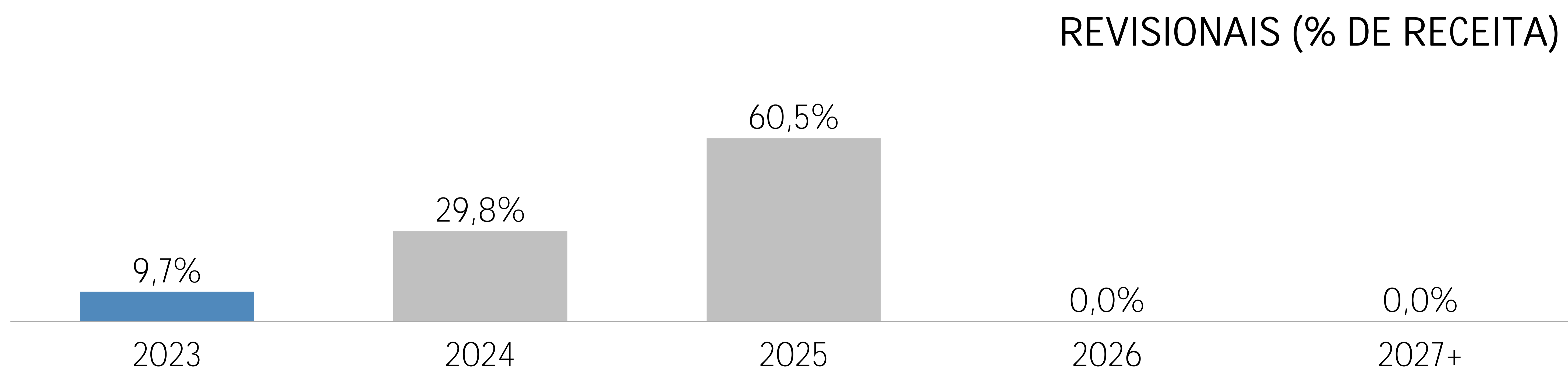
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 1T23 em 85,1% e 88,1% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 82,1% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,2%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

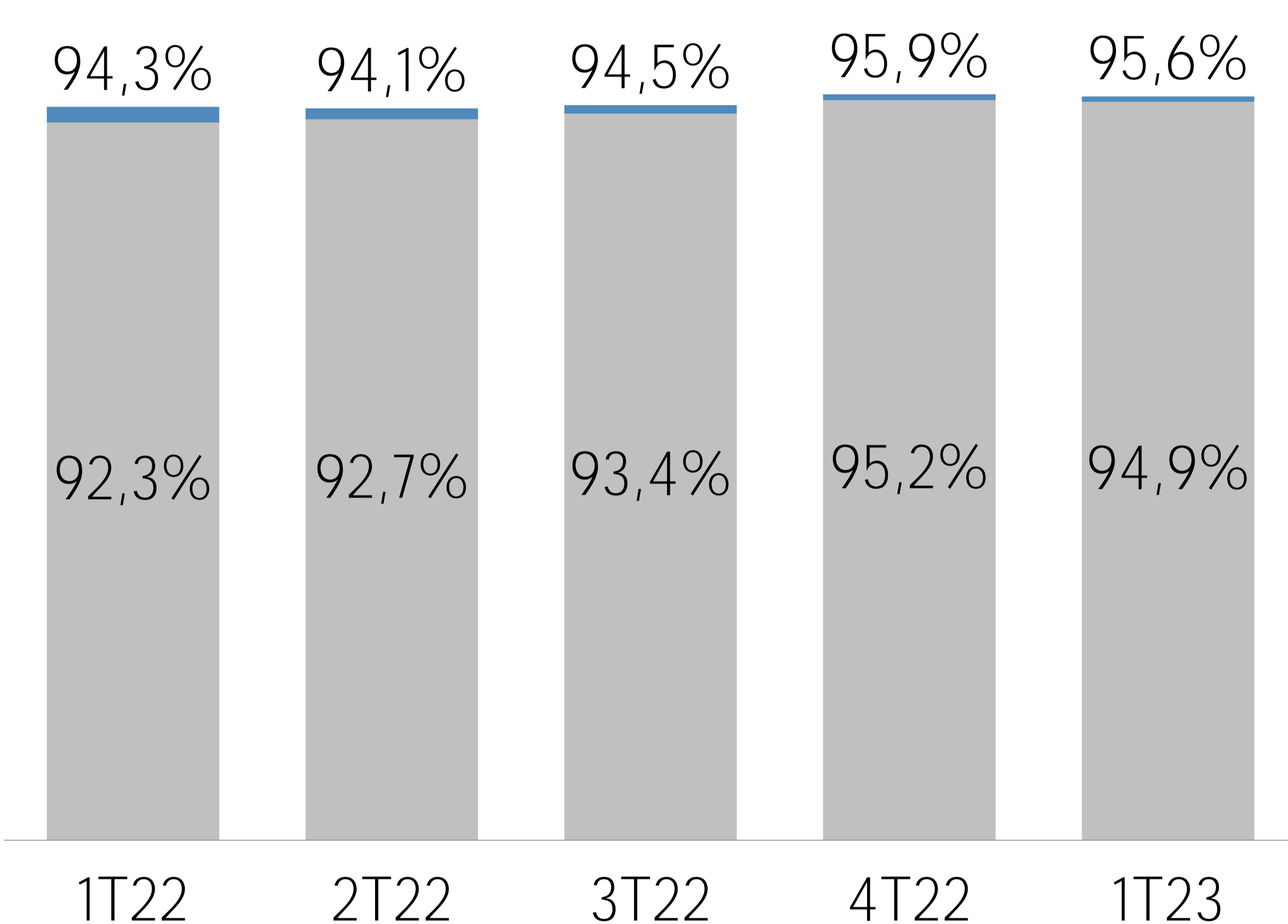


2.3 SHOPPING CENTERS

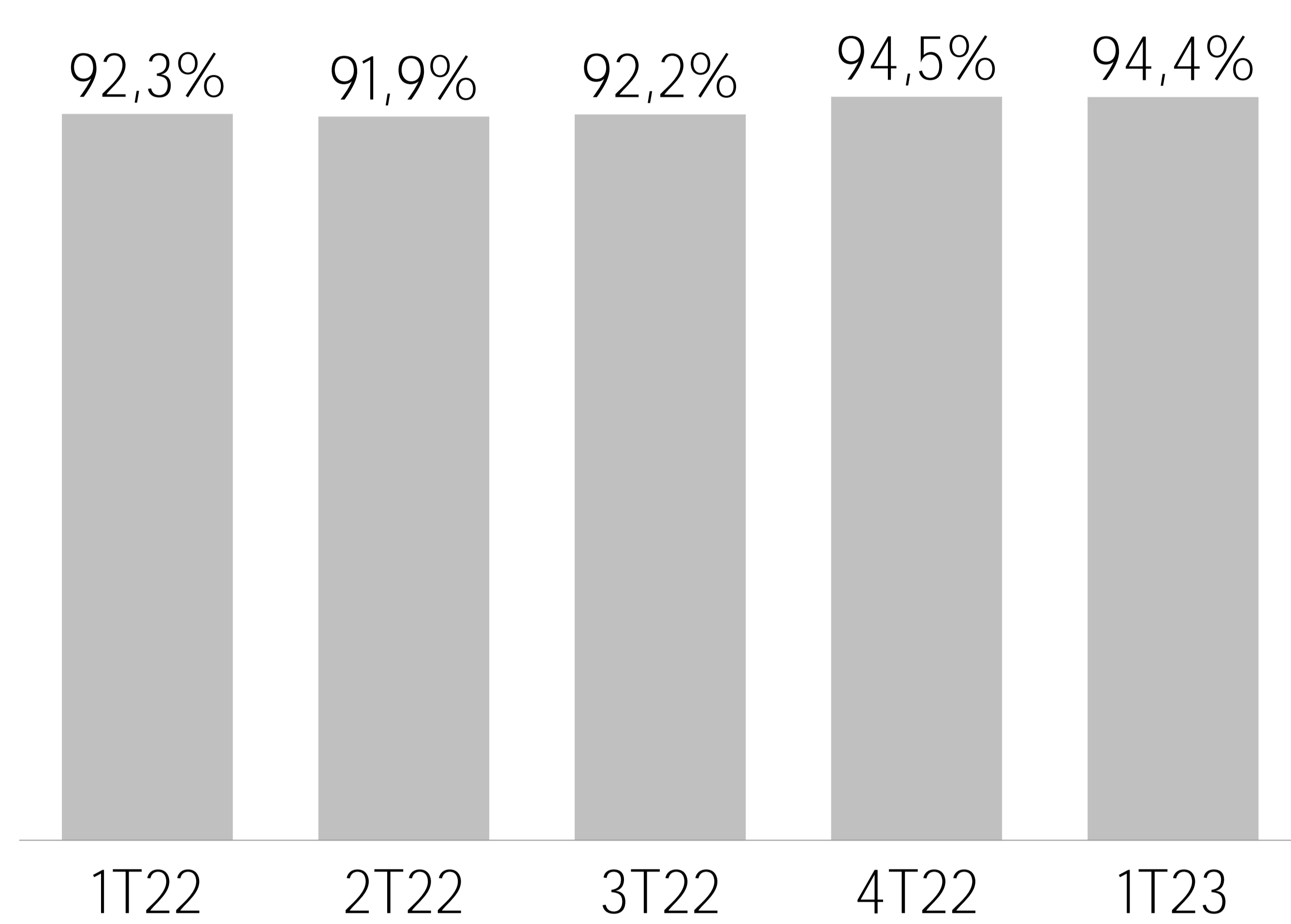
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 1T23 em 94,9% e 94,4%, respectivamente. Excluindo o efeito da vacância do prédio comercial do Grand Plaza Shopping, em Santo André/SP, a ocupação física do portfólio de shoppings da SYN no 1T23 é de 95,6%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

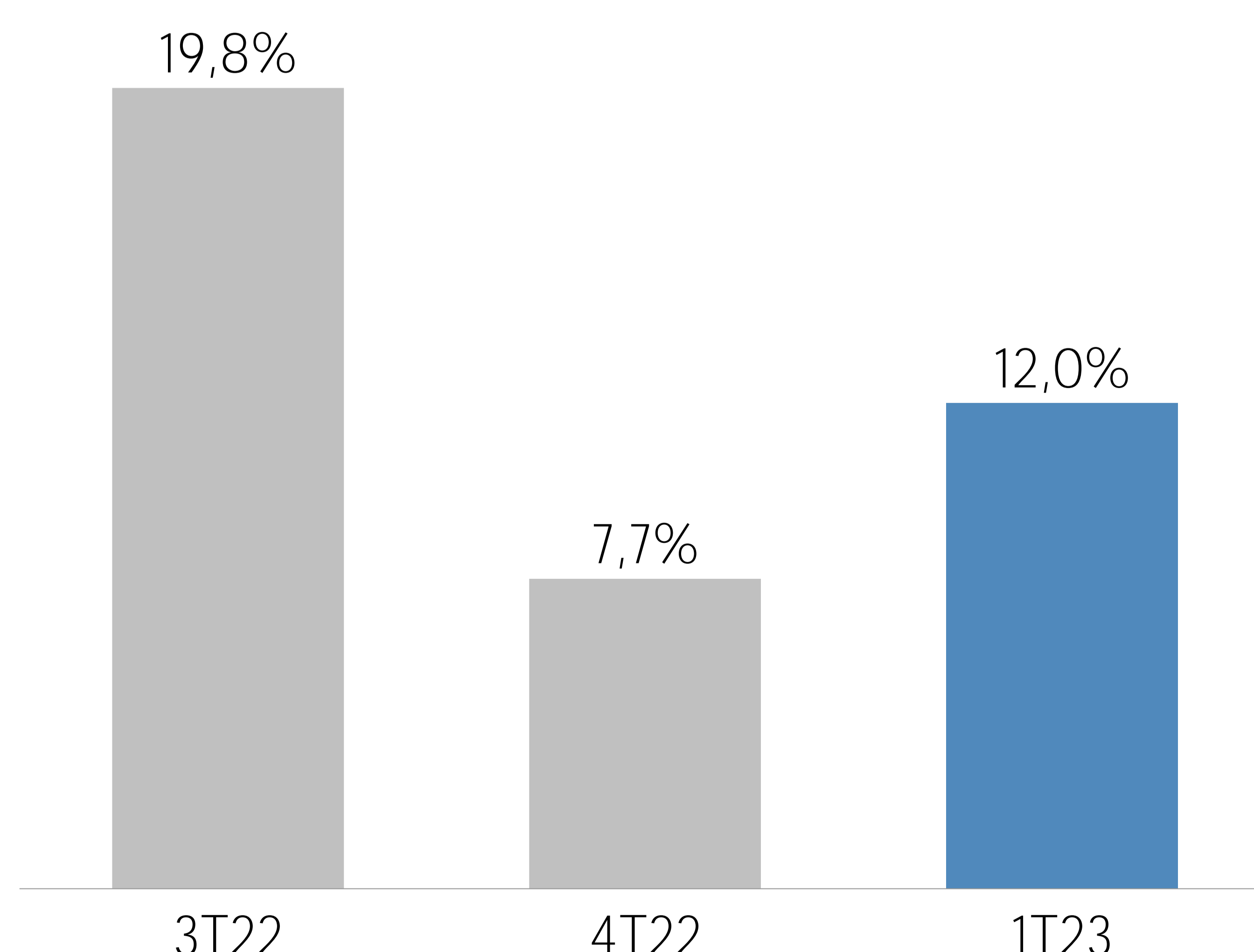


Ocupação total
 Ocupação total (ex vacância do edifício comercial do Grand Plaza)

INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 1T23 apresentaram crescimento de 12,0% em relação ao 1T22, superando a inflação em 7,5 p.p. O indicador apresentou melhora significativa em relação ao trimestre anterior, indicando resiliência das vendas dos nossos empreendimentos.



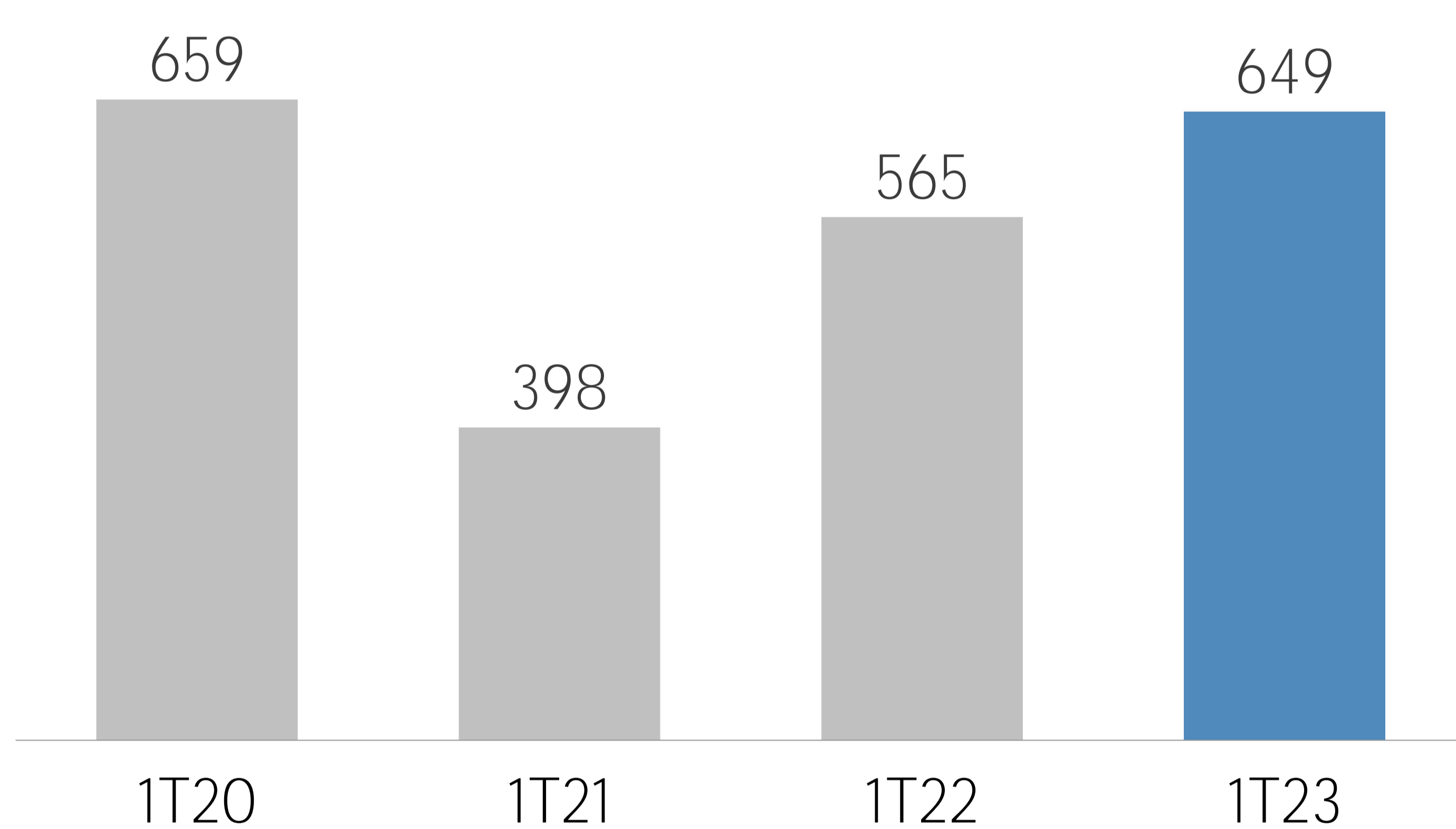
2.3 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

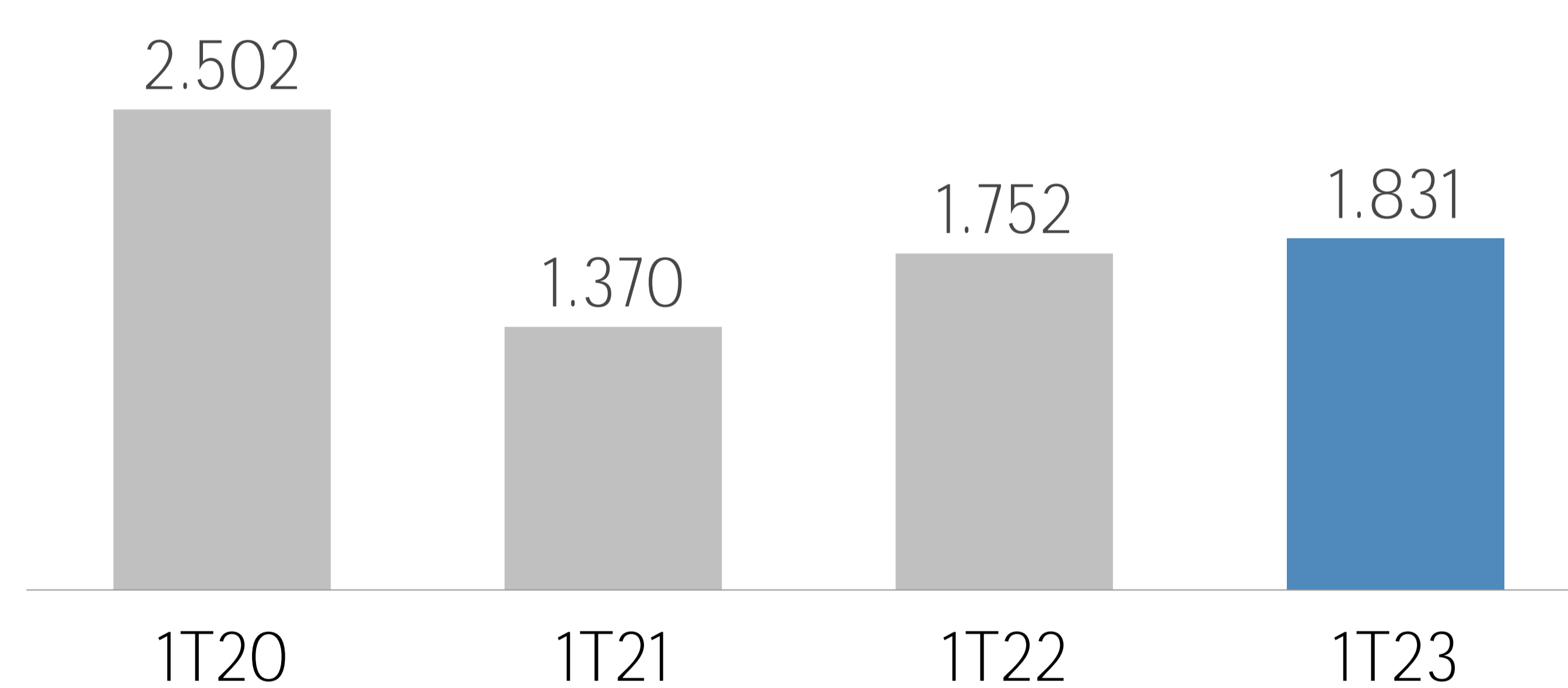
No 1T23, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 649 milhões, performance 15% maior em comparação ao 1T22.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,8 milhões de veículos no trimestre, indicador no mesmo patamar em relação ao 1T22.

VENDAS (R\$ MM)



FLUXO VEÍCULOS (mil veículos)





03

DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA BRUTA

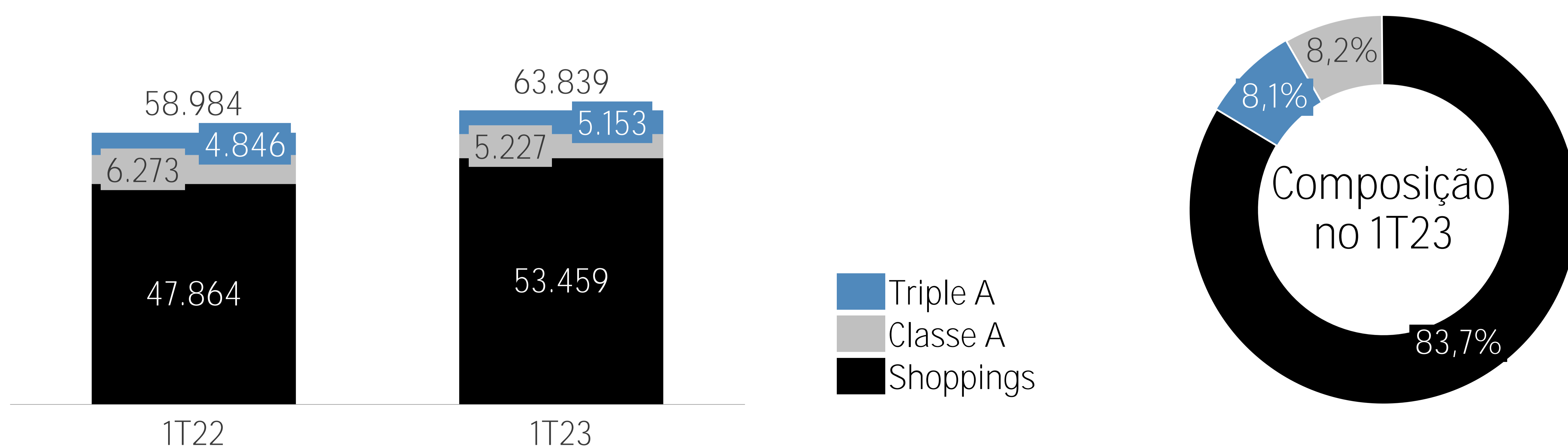
A Receita Bruta Recorrente da SYN foi de R\$ 89,9 milhões, desempenho 3,6% superior ao mesmo período em 2022. No geral, a receita de locação no trimestre foi 8,2% maior que a receita do 1T22. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 14,7% maior no 1T23 em relação ao ano passado.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Locação de Edifícios Corporativos	10.381	11.119	-6,6%
Locação de Shopping Centers ¹	53.459	47.864	11,7%
Subtotal Locação de Imóveis	63.839	58.984	8,2%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	644	1.427	-54,8%
Locação de Imóveis + CDU	64.484	60.411	6,7%
(-) Linearização dos descontos	-5.759	-1.638	251,6%
Prestação de Serviços	11.822	11.122	6,3%
Estacionamento	19.361	16.873	14,7%
Subtotal Receitas Recorrentes	89.907	86.768	3,6%
Vendas e Incorporação	236	53.455	-99,6%
TOTAL	90.143	140.223	-35,7%

¹ A receita de locação de shopping centers está sendo exibida sem o efeito da linearização dos descontos COVID-19, visto que não há efeito caixa. Este ajuste é realizado por conta da mudança do critério de contabilização dos descontos a partir de abril/2022, quando os descontos concedidos deixaram de ser linearizados. Algumas linhas abaixo, o efeito da linearização dos descontos é aplicado para conciliar com o resultado contábil (conforme Demonstrativo de Resultados, na pág. 24).

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no primeiro trimestre de 2023 foram de R\$ 39,8 milhões, valor 12,1% maior em comparação ao 1T22. Um destaque cabe para o custo relacionado ao Estacionamento, que cresce em função da retomada do fluxo. É válido reforçar que o custo de estacionamentos inclui o repasse do resultado de cada operação aos respectivos empreendimentos. Logo, um custo maior nesta linha é efeito direto de uma receita maior de estacionamento nos prédios e shoppings da Companhia.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Edifícios Corporativos	4.623	3.783	22,2%
Shopping Centers	12.652	12.813	-1,3%
Subtotal Imóveis	17.275	16.596	4,1%
Prestação de Serviços	6.740	4.255	58,4%
Estacionamento	15.794	14.676	7,6%
Subtotal Custos ex Vendas	39.809	35.527	12,1%
Vendas de Propriedades	661	53.477	-98,8%
TOTAL	40.471	89.004	-54,5%





3.3 NOI

O NOI da SYN no 1T23 foi de R\$ 47,7 milhões, um aumento de 6,7% em relação ao 1T22. Destaque para o NOI dos shoppings, que refletem melhor desempenho operacional e menor impacto do efeito de linearização de descontos do COVID-19. Em relação aos escritórios corporativos, é válido ressaltar que houve R\$ 1,9 milhão de impacto positivo na linearização da carência do edifício Birmann 10 no 1T22. Excluindo esse efeito, é observado crescimento de 2,7% no NOI de escritórios.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Receita de Locação	63.839	58.984	8,2%
Cessão de Direito de Uso	644	1.427	-54,8%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-7.738	-7.492	3,3%
Descontos	-11.215	-9.105	23,2%
(+) PDD	2.163	875	147,4%
NOI	47.694	44.688	6,7%
NOI Edifícios Corporativos	7.754	9.472	-18,1%
NOI Shoppings	39.296	33.790	16,3%
Cessão de Direito de Uso	644	1.427	-54,8%
Margem NOI ex CDU	73,7%	73,3%	0,4 pp.

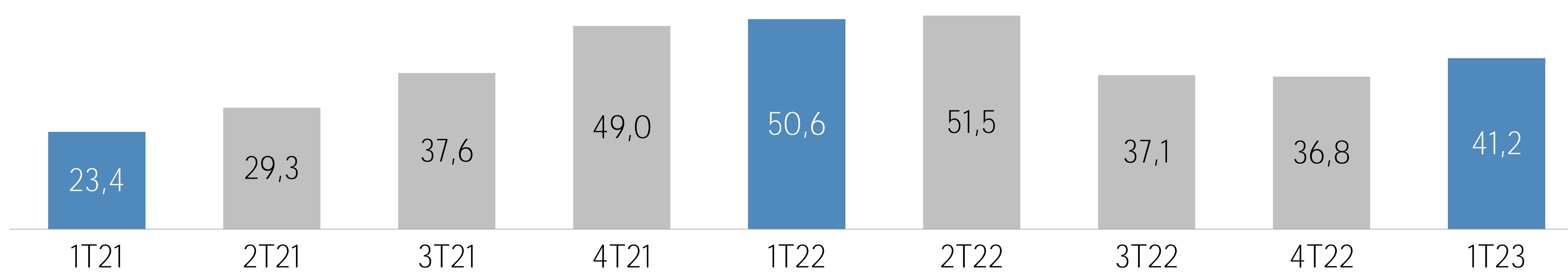
3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 41,2 milhões, valor 18,6% menor em relação ao 1T22, impacto direto dos pré-pagamentos realizados ao longo do ano passado (apesar de um CDI médio 3,4 p.p. mais elevado que 1T22), que demonstra a eficiente gestão de passivos da SYN. A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados a ganhos de eficiência de sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Despesas Financeiras	-41.204	-50.594	-18,6%
Receita Financeira	10.455	15.594	-33,0%
Total	-30.748	-34.999	-12,1%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



2,02%	3,24%	4,86%	7,63%	10,27%	12,38%	13,47%	13,65%	13,65%
10,30%	8,60%	9,86%	14,30%	9,51%	13,35%	-1,47%	2,88%	8,26%

CDI ¹
IPCA ¹

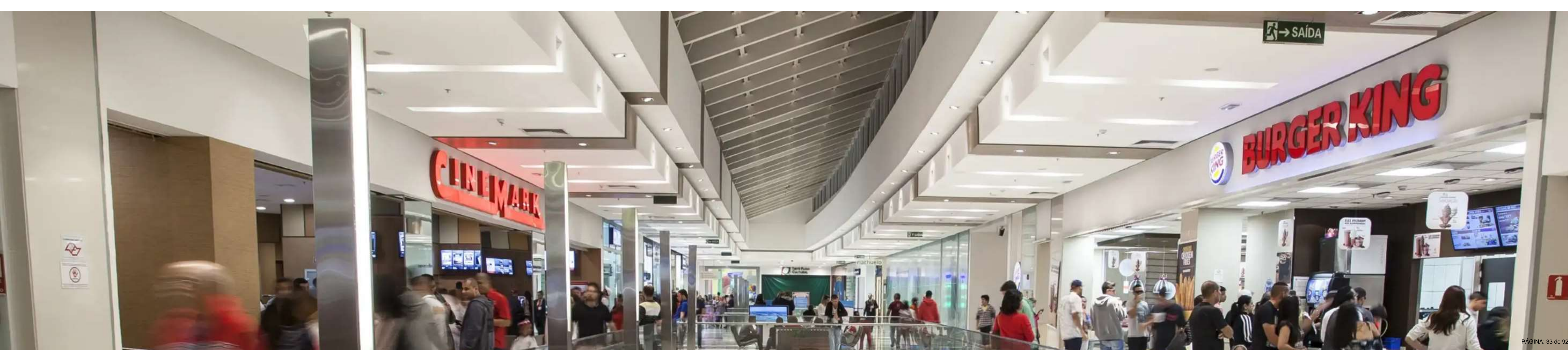
¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram um prejuízo de R\$ 14,9 milhões no primeiro trimestre de 2023, principalmente impactadas pela alta do CDI, que variou de 10,27% no 1T22 para 13,65% (considerando as taxas médias do trimestre, anualizadas).

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Sócios da Empresa Controladora	-14.881	-10.920	36,3%
Sócios Não controladores	-8	-7	19,8%
Lucro/ Prejuízo do Período	-14.873	-10.913	36,3%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.691	-1.665	1,6%
(+) Resultado de Vendas	426	22	1846,8%
(+) Impostos sobre Vendas	74	4.955	-98,5%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	7	2	255,2%
(+) Linearização dos descontos	5.759	1.638	251,6%
Lucro Líquido Ajustado	-9.315	-4.979	87,1%
Receita Líquida Ajustada	79.084	75.309	5,0%
Margem Líquida Ajustada	-11,8%	-6,6%	0,8 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	-0,061	-0,033	87,1%





3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 1T23 foi de R\$ 5,7 milhões negativos, enquanto o indicador ajustado ficou próximo de zero. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Lucro / Prejuízo do Período	-14.873	-10.913	36,3%
(+) Depreciação e Amortização	9.177	8.729	5,1%
FFO	-5.696	-2.184	160,8%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.683	-1.659	1,5%
(+) Resultado de Vendas	426	22	1846,8%
(+) Impostos sobre Vendas	74	4.955	-98,5%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	7	2	255,2%
(+) Linearização dos descontos	5.759	1.638	251,6%
AFFO	-130	3.756	-103,5%
Receita Líquida Ajustada	79.084	75.309	5,0%
Margem FFO Ajustado	-0,2%	5,0%	-5,2 pp.

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 39,0 milhões, 12,3% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A variação do EBITDA ajustado é +6,0% se excluídos os efeitos positivos da reversão de bônus (R\$ 5,8 milhões) e da linearização da carência do Birmann 10 (R\$ 1,9 milhões) no 1T22. A margem EBITDA Ajustada no 1T23 foi de 49,4%, 9,7 pontos percentuais abaixo da margem do 1T22. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 60,6%, representando aumento de 11,2 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Lucro/ Prejuízo do Período	-14.873	-10.913	36,3%
(+) IRPJ e CSSL	7.030	5.749	22,3%
(+) Resultado Financeiro	30.748	34.999	-12,1%
(+) Depreciação e Amortização	9.177	8.729	5,1%
EBITDA	32.082	38.564	-16,8%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-284	-1.659	-82,9%
(+) Resultado de Vendas	426	22	1846,8%
(+) Impostos sobre Vendas	74	4.955	-98,5%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	7	2	255,2%
(+) Linearização dos descontos	5.759	1.638	251,6%
EBITDA Ajustado	39.047	44.505	-12,3%
Receita Líquida Ajustada	79.084	75.309	5,0%
Margem EBITDA Ajustada	49,4%	59,1%	-9,7 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	60,6%	72,4%	-11,8 pp.



LIQUIDEZ E
ENDIVIDAMENTO
(PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 1T23 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 327,7 milhões, representando 12,2% dos ativos totais.

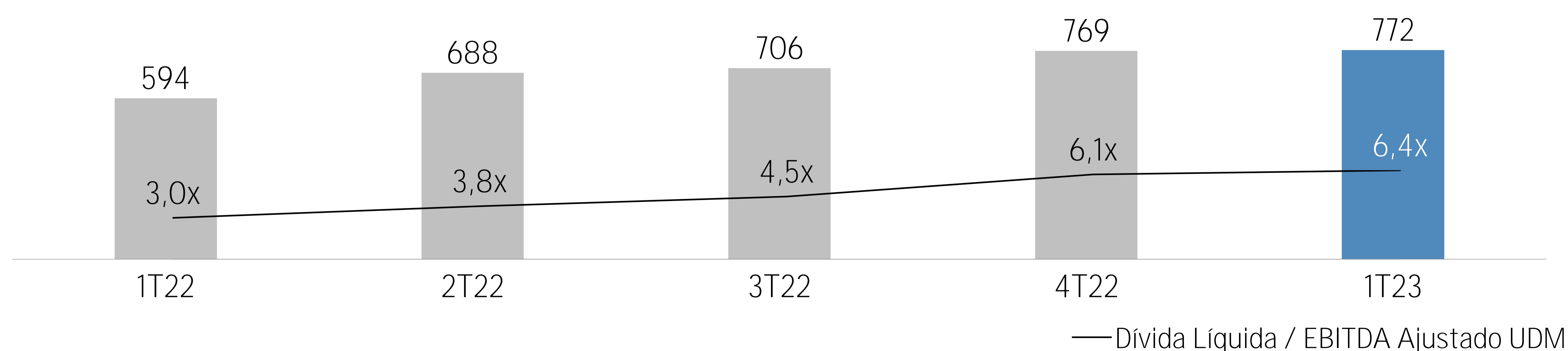
4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 772,1 milhões ao final do 1T23. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 1.074,2 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de 196,7 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 5,46 x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T23	4T22	1T22
Financiamentos e Empréstimos	118.999	118.999	118.965
Debêntures e Notas Promissórias	980.860	967.203	1.368.979
Endividamento	1.099.859	1.086.202	1.487.944
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	327.710	316.919	546.808
(+) Ajuste Caixa SPEs (Reduções de Capital)	-	-	346.908
Disponibilidades	327.710	316.919	893.716
Dívida Líquida Total	772.149	769.283	594.228

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

	1T23	4T22	1T22
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	5,46x	5,18x	0,74x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	3,44x	2,99x	2,86x

Ao final do 1T23, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.099,8 mil. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

DÍVIDA CORPORATIVA

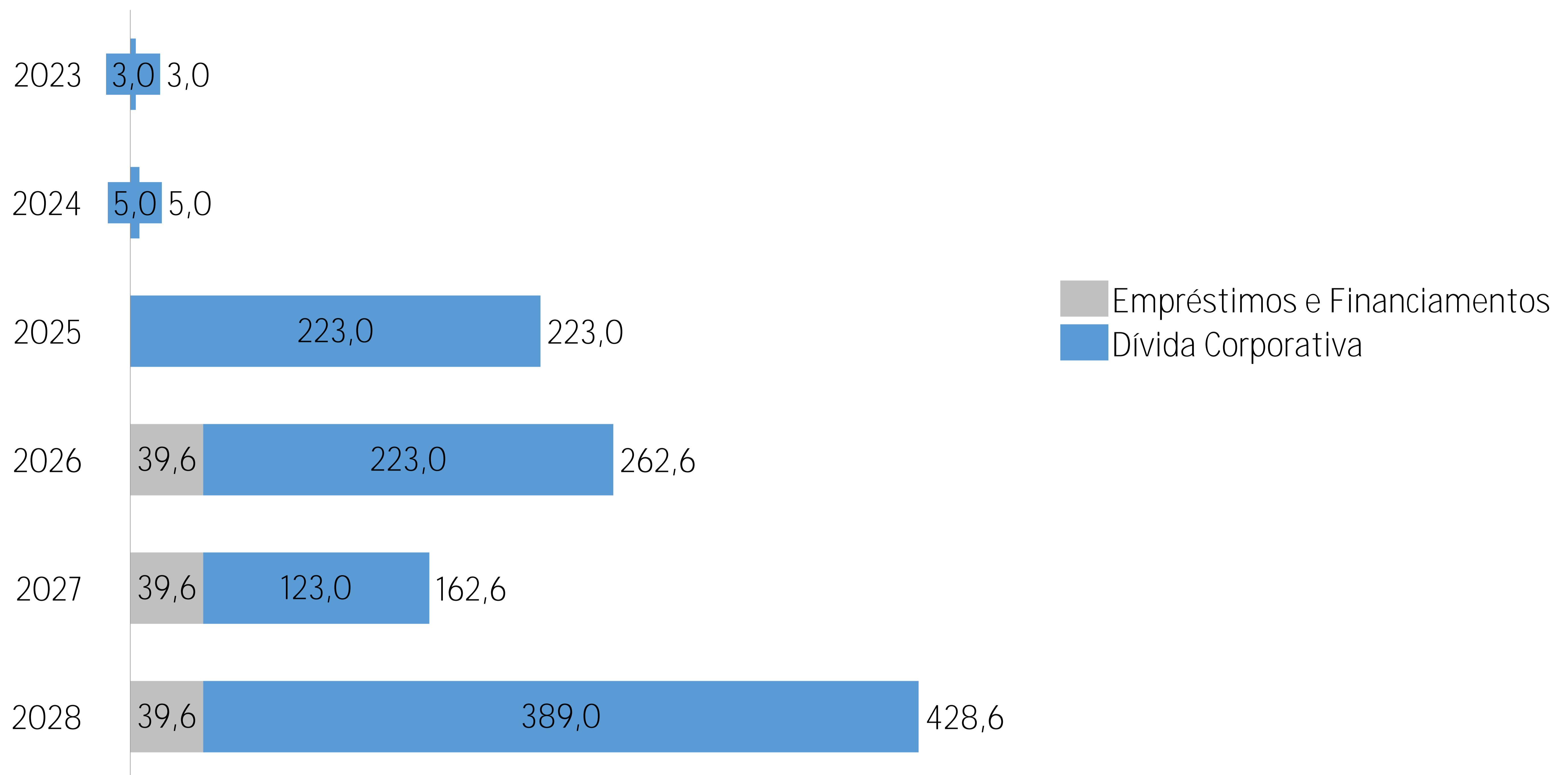
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	389.508	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	372.871	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.780	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.434	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	16.267	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		987.500	980.860			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.673	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.326	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
TOTAL		109.172	118.999			

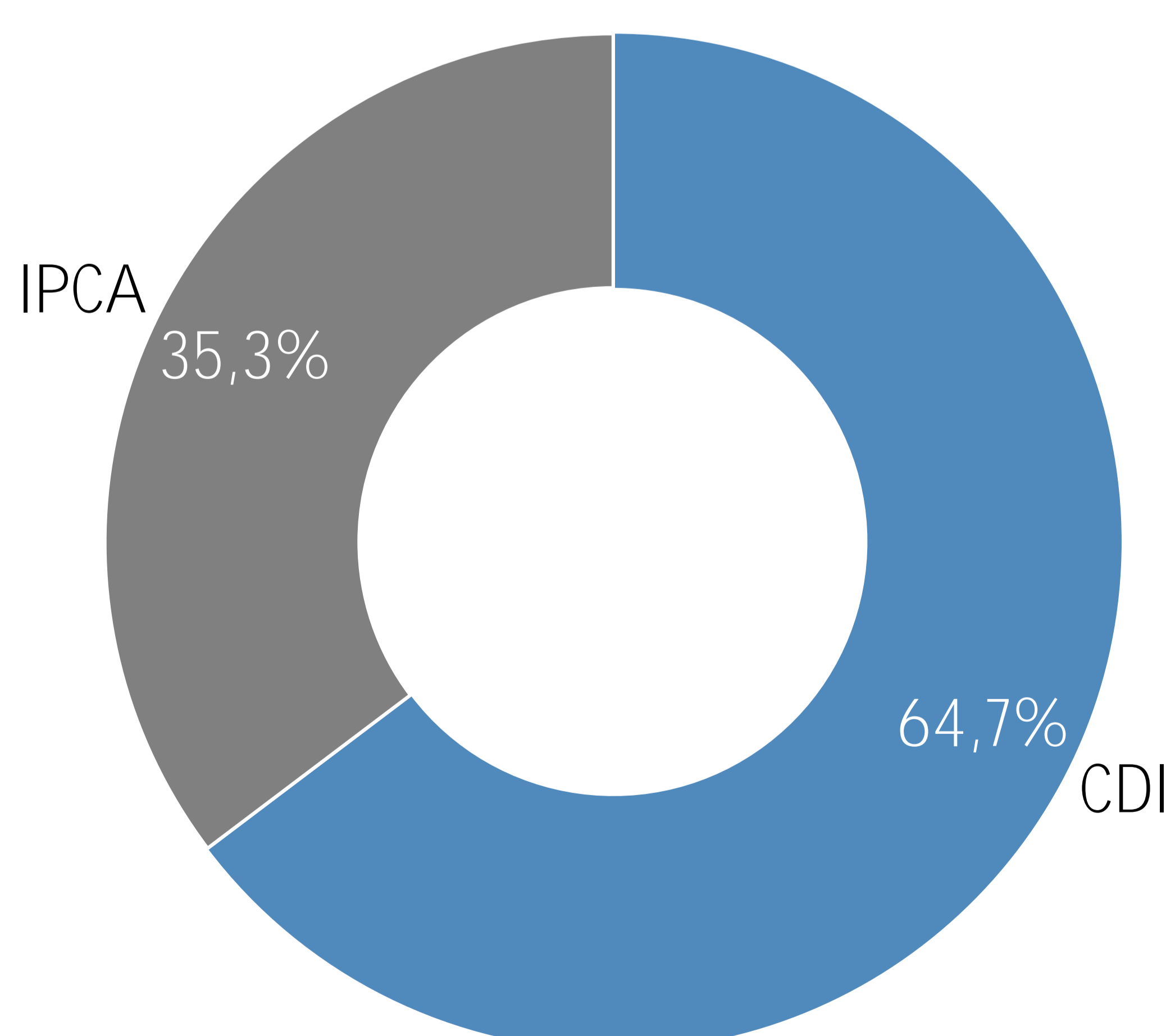
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da SYN é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é apenas em 2025. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

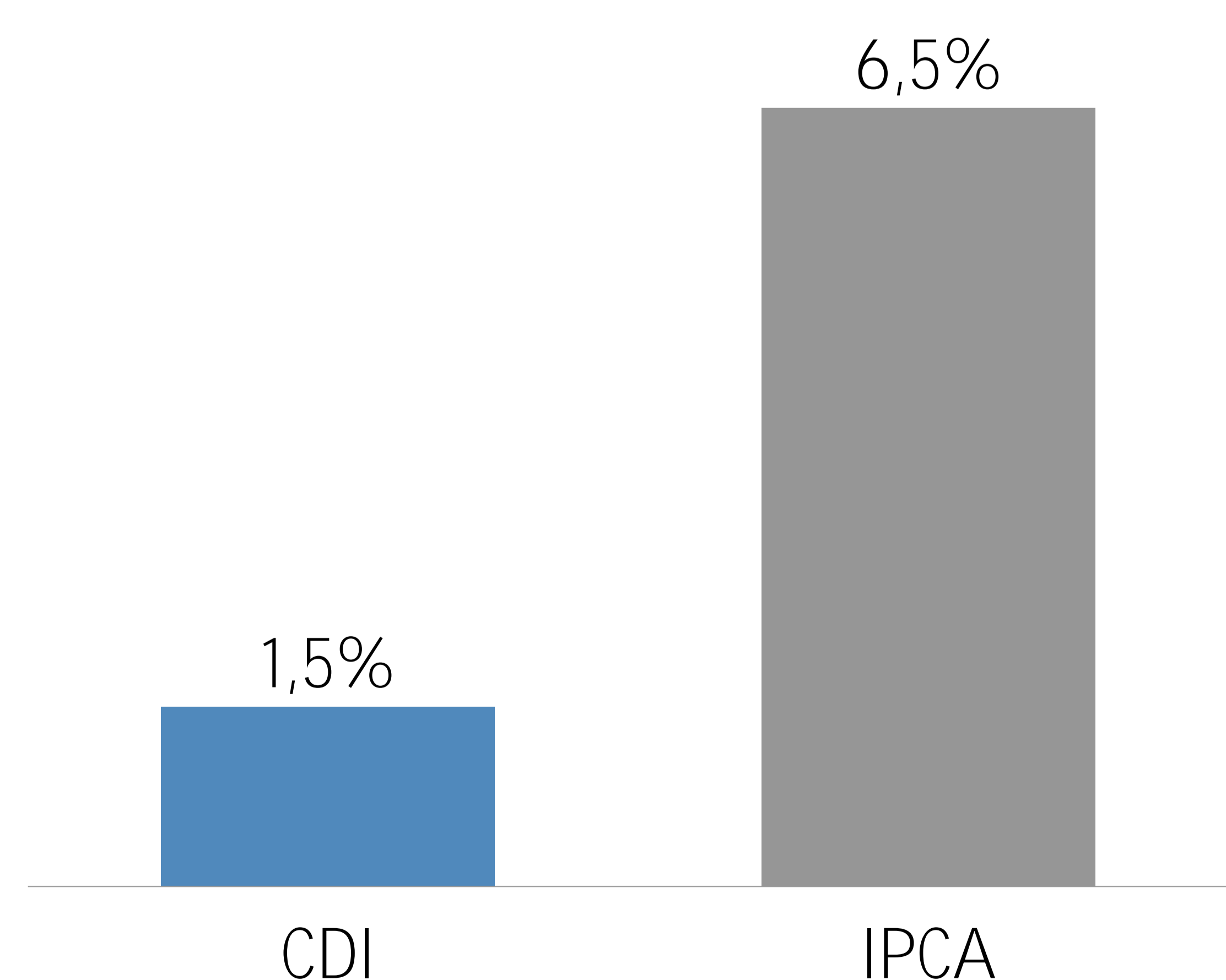


INDEXADORES

Aproximadamente 65% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 35% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

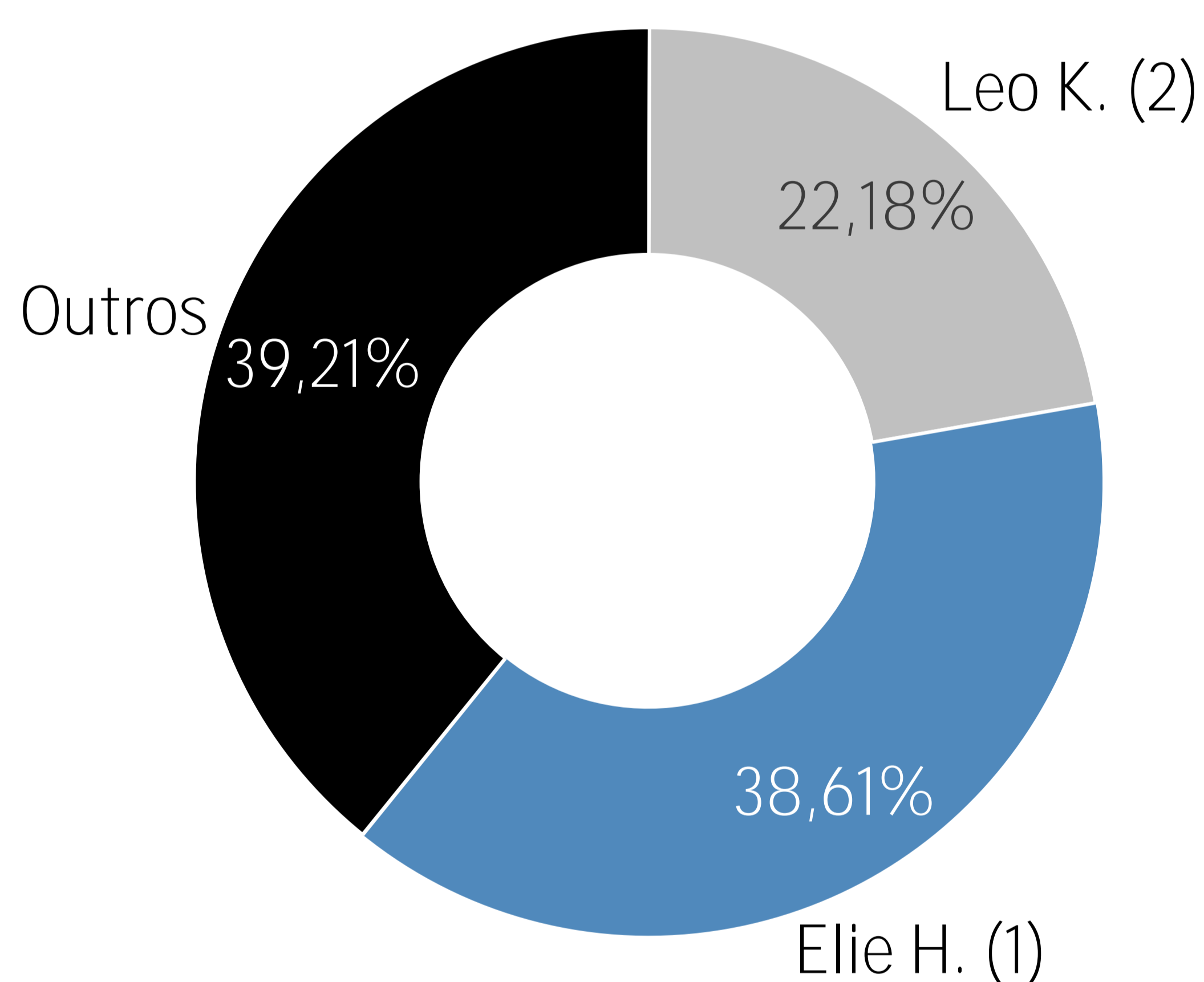


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2023, o capital social era de R\$ 1.432,1 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

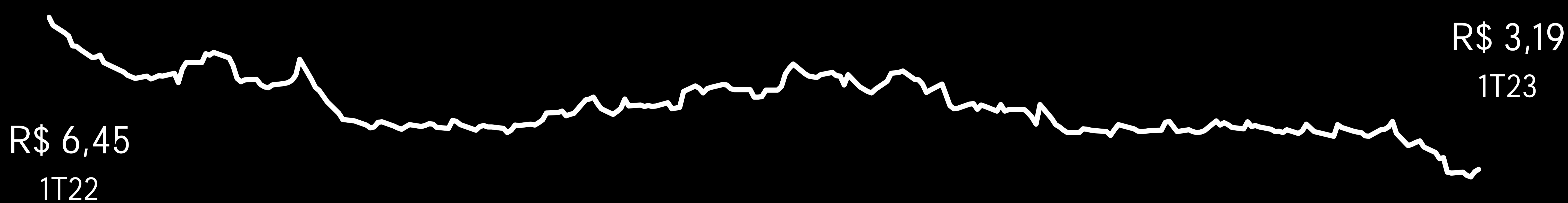
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o primeiro trimestre em R\$ 1.526,3 milhões.

SYNE3	1T23		1T23	1T22	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	3,19	SYNE3*	3,19	6,45	-50,5%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	101.882	119.999	-15,1%
Market Cap (R\$)	486,9	IMOB	668,31	785,82	-15,0%
Free Float	38,90%	SMLL	1.818	2.523	-28,0%
		IFIX	2.761	2.780	-0,7%



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

SYNE3*



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

07

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, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 193.351 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.

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m ²)
Triple A		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
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	20.377
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	9.482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42.754
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	15.553
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

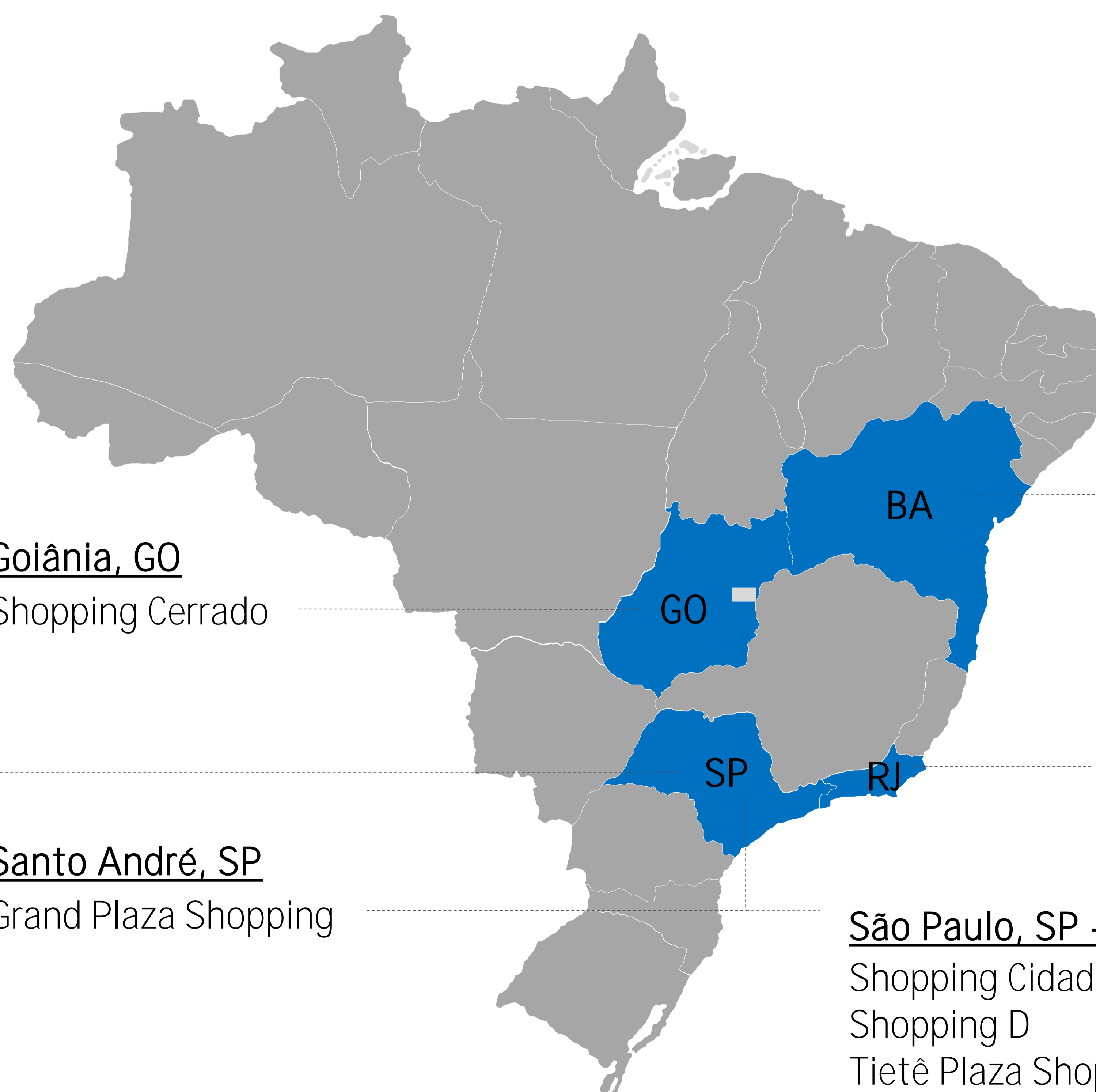
- Suarez Trade

Rio de Janeiro, RJ

- Shopping Metropolitano Barra
- Leblon Corporate
- CEO

São Paulo, SP - Shoppings

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



ANEXOS

08

OCUPAÇÃO 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	17,9%	11,7%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	68,7%	68,7%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	8,4%	8,4%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%
Classe A		112.073	81.593	54.230	45,5%	37,2%
Classe A (ex ITM)		66.264	47.236	33.853	13,8%	12,0%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.808	34.356	20.377	98,2%	98,2%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,1%	73,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,0%	40,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
TOTAL		158.522	123.960	66.396	40,5%	26,1%
TOTAL (ex ITM)		112.714	89.604	46.019	14,9%	11,9%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO 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	30.016	9.482	9.482	13,7%	28,2%
Grand Plaza ³	SP - Santo André	69.620	42.754	42.754	3,6%	4,5%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	2,9%	6,1%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,7%	5,3%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	15.553	15.553	2,1%	2,9%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,7%	37,7%
TOTAL		225.179	176.426	126.955	5,1%	5,6%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

3.Excluindo o efeito da área vaga do prédio comercial do Grand Plaza, a vacância física do shopping é de 1,5% e a vacância física total do portfólio de shopping centers da Companhia é de 4,4%.

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 & TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Syn Prop & 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, 3.600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

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 & 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 Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 11 de maio de 2023.

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 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no dia 9 de março de 2023 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 intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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 2023 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.

Notas Explicativas

- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
- ii.a. Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
- ii.b. Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.
- 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 adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

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

Notas Explicativas

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

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 98% 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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	508	621	7.831	18.267
CDB	16.559	19.790	157.724	114.128
Total de caixa e equivalentes de caixa	17.067	20.411	165.555	132.395

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Debêntures	114.562	120.164	114.562	120.164
CDB	3.440	-	3.440	-
Compromissadas	4.611	14.611	4.611	14.611
Letras Financeiras	38.412	37.153	38.412	37.153
Letras Financeiras do Tesouro	12.089	11.696	12.089	11.696
Fundos de Investimentos (a)	12.574	13.187	12.574	13.187
Total títulos e valores mobiliários	185.688	196.811	185.688	196.811

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

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

(a) Em 22 de outubro de 2021, a Companhia subscreveu a 6ª emissão de cotas no valor de R\$10.001 no XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII. Em 31 de março de 2023, o valor unitário da cota é de R\$95,68 o que corresponde a R\$9.568. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers.

Notas Explicativas

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022	31/12/2022
Locações	-	-	62.483	72.319
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	9.444	10.388
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.402	1.401
Serviços de administração	181	165	5.554	7.371
Subtotal saldo a receber	181	165	78.883	91.479
Linearização (b)	-	-	22.357	20.988
Descontos a apropriar (c)	-	-	22.973	29.380
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(32.138)	(34.380)
Total do grupo contas a receber	181	165	92.075	107.467
Circulante	181	165	60.882	72.594
Não circulante	-	-	31.193	34.873

- (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 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:

Notas Explicativas

Shopping	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias
Tietê Plaza Shopping	1,6%
Shopping Cerrado	0,7%
Shopping Metropolitano Barra	1,3%
Shopping Cidade de São Paulo	0,9%
Grand Plaza Shopping	1,5%
Shopping D	3,7%

O saldo a receber em 31 de março de 2023 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado 31/03/2023	Consolidado 31/12/2022
A vencer	90.433	109.786
Vencidos	33.780	32.061
0 a 30 dias	1.948	1.367
31 a 60 dias	947	345
61 a 90 dias	1.590	307
91 a 120 dias	844	361
121 a 360 dias	4.264	2.539
Mais de 360 dias	24.187	27.143
Total	124.213	141.847

O saldo do não circulante em 31 de março de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2024	10.979
2025	7.627
2026	5.018
2027	5.336
2028	2.233
Saldo em 31 de março de 2023	31.193

7. ESTOQUES

	31/03/2023	31/12/2022
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	1.066	1.066
Total circulante	1.066	1.066
Não circulante:		
Terrenos	51.957	51.783

Notas Explicativas

Total não circulante 51.957 51.783

Em 31 de março de 2023, 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 2023, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	65.754	66.828	69.754	73.809
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	-	111	1.379	2.380
PIS e COFINS	-	9	710	722
Demais impostos a compensar	15	22	73	80
Total	65.769	66.970	71.916	76.991
Circulante	8.852	9.988	14.654	14.308
Não circulante	56.917	56.982	57.262	62.683

(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 2023 e de 2022, e em 31 de dezembro de 2022 estão assim resumidas:

Coligadas	Ativo total				Passivo total					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Carcavelos	32	31	5.919	9.744	1	1	23	22	5.927	9.752
CCP Canela	75	30	32.570	32.462	7	-	-	-	32.638	32.492
CCP Sandalo	1.190	1.177	139	143	507	511	381	368	441	441
CLD	15.508	21.514	214.105	195.015	4.852	2.360	57.808	57.313	166.953	156.856
Cyrela Tururin	226	217	19	22	2	3	-	-	243	236
FII Brasílio Machado	954	696	7.661	7.716	356	372	-	-	8.259	8.040

Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Carcavelos	1	2	3.826	1	(3.825)	1
CCP Canela	1	-	-	1	1	(1)
CCP Sandalo	23	19	24	1.268	(1)	(1.249)
CLD	440	128	155	70	285	58
Cyrela Tururin	8	13	2	3	6	10
FII Brasílio Machado	396	824	827	835	(431)	(11)

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação			Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	31/03/2023
	2022	2023	31/12/2022							
Investimentos em Controladas										
SYN Acácia	100,00%	100,00%	9.649	-	-	-	10	-	-	9.659
SYN Açucena	66,57%	66,57%	7.555	-	-	-	675	-	-	8.230
SYN Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	9.367	-	(2.500)	-	4.042	-	-	10.909
Ágata	99,99%	99,99%	482	-	-	-	5	-	-	487
SYN Ambar	66,57%	66,57%	9.411	-	-	-	907	-	-	10.318
CCP Asset	100,00%	100,00%	6.574	(3.729)	-	-	649	-	-	3.494
Bromélia	25,00%	25,00%	22.661	-	-	-	57	-	(35)	22.683
Caliandra	62,50%	62,50%	193.578	62	-	-	(781)	-	(210)	192.649
SYN Carvalho	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	-	-	2
SYN Citrino	99,99%	99,99%	-	-	-	-	-	-	-	-
Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	-	-	-	-	-	-	35.164
SYN Laranjeira	100,00%	100,00%	33.404	388	-	-	4	-	-	33.796
Lavanda	99,99%	99,99%	114.680	-	(500)	-	668	-	-	114.848
Leasing Malls	100,00%	100,00%	302	92	-	-	(580)	-	-	(186)
SYN Lilac	100,00%	100,00%	11.905	-	-	-	131	-	-	12.036
SYN Magnólia	100,00%	100,00%	543.157	-	(2.200)	-	2.232	-	(286)	542.903
Marfim	25,00%	25,00%	93.903	-	-	-	1.647	-	(53)	95.497
Marmore	66,56%	66,56%	1.958	-	-	-	350	-	-	2.308
SYN Mogno	99,90%	99,90%	37	-	-	-	1	-	-	38
Nordeste	66,57%	66,57%	5.482	-	-	-	24	-	-	5.506
CCP Participações	100,00%	100,00%	69	-	-	-	2	-	-	71
ON Digitais	99,99%	99,99%	7.208	2.671	-	-	(2.526)	-	-	7.353
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.069	-	-	-	(645)	-	-	2.424
FII CTI	55,78%	55,78%	16.135	2.967	-	-	(1.093)	-	-	18.009
FII Grand Plaza II	61,41%	61,41%	-	-	-	-	-	-	-	-
Micônia	100,00%	100,00%	550.652	1	(2.200)	-	7.387	-	(392)	555.448
YM Investimentos	100,00%	100,00%	637	-	-	-	(4)	-	-	633
JK D - FII	30,00%	30,00%	90.211	520	-	(520)	(251)	-	-	89.960
JK E - FII	30,00%	30,00%	112.484	300	-	-	(876)	-	-	111.908
Nebraska	100,00%	100,00%	1	-	-	-	-	-	-	1
Kansas	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	-	-	2
Condado	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	-	-	2
Califórnia	100,00%	100,00%	637	127	-	-	(39)	-	-	725
Montana	100,00%	100,00%	2	1	-	-	-	-	-	3
SPX SYN Participações (TCB)	50,00%	50,00%	(85)	500	-	-	(86)	-	-	329
API SPE 88	100,00%	100,00%	8.486	159	-	-	(42)	-	-	8.603

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	31/03/2023	
	2022	2023								31/12/2022
Fundo Grand Plaza II	100,00%	100,00%	124.888	3	-	-	10.326	-	(7)	135.210
FIP SPX SYN	25,89%	23,92%	47.303	4.350	-	-	-	-	-	51.653
Ágio na aquisição de participações (a)			17.548	(140)	-	-	-	-	-	17.408
Subtotal - investidas controladas			2.078.520	8.272	(7.400)	(520)	22.194	-	(983)	2.100.083
Investimentos em Coligadas										
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	-	-	-	(486)	-	-	746
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.588	74	-	-	-	-	-	16.662
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	221	-	-	-	(1)	-	-	220
CLD	20,00%	20,00%	31.436	1.962	-	-	57	-	-	33.455
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	119	-	-	-	3	-	-	122
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.019	325	-	-	(216)	-	-	4.128
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			77.789	2.361	-	-	(643)	-	-	79.507
Total de investimentos			2.156.309	10.633	(7.400)	(520)	21.551	-	(983)	2.179.590

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

Descrição	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
FII CTI	691	694
FII Grand Plaza II	16.716	16.853
Total	17.407	17.547

Notas Explicativas

9.2. Investimentos em coligadas

A movimentação do investimento em empresas coligadas que permanece registrado nas demonstrações consolidadas é demonstrada a seguir:

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2022	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/03/2023
	2023	2022						
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	-	-	(483)	-	749
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.588	73	-	0	-	16.661
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	221	-	-	(1)	-	220
CLD	20,00%	20,00%	31.436	1.961	-	57	-	33.454
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.945	(25)	(121)	29	-	1.828
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	120	-	-	3	-	123
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.019	325	-	(216)	-	4.128
Parallel	0,20%	0,20%	2.109	-	-	-	(54)	2.055
JK D - FII (b)	30,00%	30,00%	14.179	-	-	-	-	14.179
JK E - FII (c)	30,00%	30,00%	23.339	-	-	-	-	23.339
SPX SYN Participações S.A.	50,00%	50,00%	(85)	500	-	(86)	-	329
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	50,00%	50,00%	47.303	4.350	-	-	-	51.653
Outros Investimentos (a)	-	-	5.779	-	-	106	-	5.885
Ágio na aquisição de participações	-	-	332	-	-	-	(9)	323
Total investimentos			172.692	7.184	(121)	(591)	(63)	179.100

- (a) Conforme contrato de compra e venda de cotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda., API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CHL LLXXVIII Incorporações Ltda., Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Evidense PDG Cyrela Ltda. e SPE CHL Incorporações Ltda.
- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII possui participação em sociedade controlada no Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E - FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

9.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/03/2023	31/12/2022
	2023	2022		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	24.174	24.174
Total investimentos a valor justo			24.174	24.174

- (a) Em setembro de 2022, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação do capital social da empresa CondoConta Ltd. por meio do qual adquiriu 19.946.452 ações, equivalente a 10% de participação da empresa, totalizando o investimento em R\$24.174. A Companhia não possui controle e nem influência significativa da investida e o seu valor é mensurado a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2).

Notas Explicativas

10. 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 2023 e em 31 de dezembro de 2022 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.306.391	3.299.345
Terrenos	-	173.093	173.093
Benfeitorias em imóveis	2%	57.027	55.877
Total custo		3.536.511	3.528.315
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(363.296)	(348.748)
Total das propriedades para investimento		<u>3.173.215</u>	<u>3.179.567</u>

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui o montante de R\$1.176.334 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adições	Amortização		Capitalização	Saldo em 31/03/2023
			de mais- valia	Depreciação		
Edifícios e construções	2.958.220	8.637	(608)	(14.278)	(983)	2.590.988
Terrenos	173.093	-	-	-	-	173.093
Benfeitorias em imóveis	48.254	1.150	-	(270)	-	49.134
Total	<u>3.179.567</u>	<u>9.787</u>	<u>(608)</u>	<u>(14.548)</u>	<u>(983)</u>	<u>3.173.215</u>

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 2022, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais-valia bruta não registrada
Edifícios	1.694.128	1.224.437	469.691
Shoppings	4.480.272	1.920.253	2.560.019
Outros	127.217	28.525	98.692
Total	<u>6.301.617</u>	<u>3.173.215</u>	<u>3.128.402</u>

(a) O valor justo acima divulgado está 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 2022, e dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

Notas Explicativas

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

- A mensuração do valor justo dos shoppings foram classificadas como Nível 3 com base nos “inputs” utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de shoppings, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

<u>Indicadores</u>	<u>Média Ponderada</u>
Crescimento da Receita	3,5%
Inadimplência	1,1%
Desconto médio sobre aluguel	5,7%
Vacância Financeira	2,0%
Taxa de Administração/Receita	4,4%
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 2022, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

- Método da renda - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 9,85% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 8,22% 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:

<u>Indicadores</u>	<u>Média Ponderada</u>
Crescimento da Receita	2,28%
Inadimplência	0,00%
Desconto sobre locação	-1,21%
Vacância Financeira	2,37%
Taxa de Adm./Receita	2,25%
Taxa de desconto	9,85%

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

Notas Explicativas

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	136	134	139	136
Equipamentos de processamento dados	20%	785	785	1.248	1.248
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	4.198	4.431	4.198	4.431
Total custo		5.119	5.350	5.989	6.219
(-) Depreciação acumulada		(782)	(770)	(1.553)	(1.536)
Imobilizado líquido		4.337	4.580	4.436	4.683
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	8.270	8.211
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		885	885	4.099	3.896
Total custo		1.318	1.318	12.379	12.117
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(217)	(196)	(3.326)	(2.953)
Intangível líquido		1.101	1.122	9.053	9.164

(a) 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 2023 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adição/ baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/03/2023
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	79	3	(3)	79
Equipamentos processamento de dados	172	-	(14)	158
Benfeitorias	-	-	-	-
Direito de uso	4.431	-	(233)	4.198
Total	4.684	3	(250)	4.436
Intangível				
Software	5.258	57	(373)	4.942
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	10
Projetos em andamento	3.896	205	-	4.101
Total	9.164	262	(373)	9.053

Notas Explicativas

12. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

12.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	389.508	380.805	389.508	380.805
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	372.871	359.775	372.871	359.775
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	65.065	68.449
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2022	CDI	(d)	202.214	209.511	202.214	209.511
Total				<u>964.593</u>	<u>950.091</u>	<u>1.029.658</u>	<u>1.018.540</u>
Passivo circulante				18.306	11.250	32.352	25.273
Passivo não circulante				946.287	938.841	997.306	993.267

(a) 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 destas debêntures em 31 de março de 2023 é de R\$389.508 (R\$380.805 em 31 de dezembro de 2022).

(b) 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 convalidada 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 destas debêntures em 31 de março de 2023 é de R\$372.871 (R\$359.775 em 31 de dezembro de 2022).

(c) 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 convalidada 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 destas debêntures em 31 de março de 2023 é de R\$65.065 (R\$68.449 em 31 de dezembro de 2022).

(d) Em 5 de abril de 2022 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 3 de março de 2022 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2022.

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 destas debêntures em 31 de março de 2023 é de R\$202.214 (R\$209.511 em 31 de dezembro de 2022).

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 10 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

Notas Explicativas

A movimentação das debêntures para o trimestre findo em 31 de março de 2023 pode ser assim representada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31/12/2022	950.091	1.018.540
Pagamentos juros	(21.251)	(23.582)
Pagamento de principal	-	(3.437)
Juros provisionados	35.497	37.845
Comissões apropriadas	256	292
Saldo em 31/03/2023	<u>964.593</u>	<u>1.029.658</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Ano</u>		
2024	-	10.210
2025	218.847	232.459
2026	219.511	233.123
2027	119.511	133.096
6 anos ou mais	<u>388.418</u>	<u>388.418</u>
Saldo em 31 de março de 2023	<u>946.287</u>	<u>997.306</u>

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:

<u>Índices e limites determinados nos contratos de debêntures</u>	<u>Até a data de vencimento</u>	<u>31/03/2023 Posição atual</u>
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	5,46
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,44

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 2023.

Notas Explicativas

Sobre as Garantias

10ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas 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.

12ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Cotas 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 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.

12.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizedora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				31/03/2023	31/12/2022
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.243	112.243
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.419	284.419
Total				<u>396.662</u>	<u>396.662</u>
Passivo circulante				886	886
Passivo não circulante				395.776	395.776

Notas Explicativas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 pode ser assim representada:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	396.662
Pagamento de juros	(14.020)
Juros provisionados	14.020
Saldo em 31 de março de 2023	<u>396.662</u>

O saldo do não circulante em 31 de março de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
2026	131.926
A partir de 2027	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 Opea Capital.

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 Opea Capital, 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 2023 é de R\$112.243 (R\$112.243 em 31 de dezembro de 2022).

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 Opea Capital.

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 Opea Capital, 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 2023 é de R\$284.419 (R\$284.419 em 31 de dezembro de 2022).

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PIS	26	87	251	325
COFINS	154	533	1.177	1.617
ISS	17	17	528	701
IRPJ	-	-	6.249	7.434
CSLL	-	-	2.285	2.747
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	91	73	346	415
Demais	-	-	384	43
Total	288	710	11.220	13.282

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Base de apuração	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber - locação	1.610	2.541
"Res sperata" (cessão de direito de uso)	7.780	8.303
Total	9.390	10.844

Notas Explicativas

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<u>Imposto Diferido</u>		
Contas a receber - locação	101	146
Total circulante	101	146
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	1.131	1.207
Total não circulante	1.131	1.207
Total dos impostos diferidos	1.232	1.353
PIS	62	70
COFINS	278	314
IRPJ	652	707
CSLL	240	262

15. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<u>Ativo - Depósitos judiciais</u>		
Depósitos judiciais - IPTU	155	155
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
Total Ativo	3.466	3.466

(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.

16. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Partes relacionadas</u>				
CLD (a)	15	15	15	15
Total partes relacionadas	15	15	15	15

Notas Explicativas

b) Mútuos

Mútuo

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Shopping D (a)	16	79
Total partes relacionadas	<u>16</u>	<u>79</u>

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

c) Nota de Débito

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

<u>Ativo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Partes relacionadas</u>				
SYN Administração de Propriedades Ltda.	48	49	48	49
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	57	23	57
CSC Serviços Administrativos Ltda.	121	188	121	188
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.439	1.439
On Stores Serviços Ltda.	60	54	60	54
Demais empresas	594	500	588	59
Total partes relacionadas	<u>846</u>	<u>848</u>	<u>2.279</u>	<u>1.846</u>
Total partes relacionadas (a) + (b) + (c)	861	863	2.310	1.940

d) 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 2023 e de 2022 são compostas da seguinte forma:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Remuneração aos administradores	5.296	4.581	6.490	5.936
Remuneração aos conselheiros	216	216	216	216
Total	<u>5.512</u>	<u>4.797</u>	<u>6.706</u>	<u>6.152</u>

Notas Explicativas

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2023 aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi de R\$15.000 referente a competência 2023. Em 2023 foram pagos na controladora R\$3.782 em relação a competência de 2022. (R\$3.170 pagos em 2022 em relação a competência 2021). No consolidado, em 2023 foram pagos R\$4.582 em relação a competência de 2022 (R\$3.970 pagos em 2022 em relação a competência de 2021).

17. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$4.443 (R\$4.540 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado e R\$53 em 31 de março de 2023 (R\$52 em 31 de dezembro de 2022) 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\$250.654 em 31 de março de 2023 (R\$285.831 em 31 de dezembro de 2022), no consolidado e R\$30.881 na controladora (R\$33.224 em 31 de dezembro de 2022).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora 31/03/2023	Consolidado 31/03/2023
<u>Prováveis</u>		
Cível	-	679
Trabalhista	53	3.764
Total	53	4.443
	Controladora 31/03/2023	Consolidado 31/03/2023
<u>Possíveis</u>		
Tributária (*)	28.917	224.841
Cível	-	13.298
Trabalhista	1.964	12.515
Total	30.881	250.654

(*) 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 2023 soma o montante de R\$188.008 (R\$183.322 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$115.456 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$112.578 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de março de 2023 soma o montante de R\$27.222 (R\$26.567 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$16.146 na proporção de 59,31% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (R\$14.819 em 31 de dezembro de 2022).

18. “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	
	31/03/2023	31/12/2022
Tietê Plaza Shopping	734	737
Shopping Metropolitano Barra	324	341
Shopping Cidade São Paulo	5.580	6.004
Shopping Cerrado	12	16
Grand Plaza Shopping	563	663
Total	7.213	7.761
Total circulante	2.793	1.971
Total não circulante	4.420	5.790

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022	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.

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2023, 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 2022, 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.

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.

Em 31 de março de 2023 o saldo de reserva de capital é de R\$18.887.

d) Participação de não controladores

O efeito de acionistas não controladores em controladas no período de 3 meses findo em 31 de março de 2023 é de (R\$ 347) (R\$ 31.479 em 31 de março de 2022).

20. 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 2023 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$2.033 (R\$1.754 em 31 de março de 2022), registrados na

Notas Explicativas

rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a 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 avaliadas 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 2023	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
<u>Passivos financeiros</u>					
Fornecedores	14.333	-	-	-	14.333
Passivo de arrendamento	980	1.794	1.181	-	3.955
Debêntures	18.306	218.847	339.022	388.418	964.593
Total dos passivos financeiros	<u>33.619</u>	<u>220.641</u>	<u>340.203</u>	<u>388.418</u>	<u>982.881</u>

Notas Explicativas

Notas Explicativas

Período findo em 31 de março de 2023	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores	24.463	-	-	-	24.463
Passivo de arrendamento	980	1.794	1.181	-	3.955
Obrigações por aquisição de imóvel	886	131.926	263.850	-	396.662
Debêntures	32.352	242.669	366.219	388.418	1.029.658
	<u>58.681</u>	<u>237.389</u>	<u>631.250</u>	<u>388.418</u>	<u>1.454.738</u>

c) Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre 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 2023, 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
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	17.067	20.411	165.555	132.395	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	185.688	196.811	185.688	196.811	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	181	165	92.075	107.467	Custo amortizado
Demais contas a receber	62.129	76.572	113.345	134.136	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>265.065</u>	<u>293.959</u>	<u>556.663</u>	<u>570.809</u>	

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	964.593	950.091	1.029.658	1.018.540	Custo amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.662	Custo amortizado
Passivo de arrendamento	3.955	4.209	3.955	4.209	
Fornecedores	14.333	4.209	24.463	4.209	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros	982.881	14.435	1.454.738	29.175	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 31/03/2023	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	202.247	12,75% 25.786	9,56% 19.335	6,38% 12.903
<u>Passivo</u>					
CDI	Acréscimo do Índice	(575.085)	12,75% (73.323)	15,94% (91.669)	19,13% (110.014)
IPCA	Acréscimo do Índice	(389.508)	5,96% (23.215)	7,45% (29.018)	8,94% (34.822)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 31/03/2023	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	343.412	12,75% 43.785	9,56% 32.830	6,38% 21.910
<u>Passivo</u>					
CDI	Acréscimo do Índice	(640.150)	12,75% (81.619)	15,94% (102.040)	19,13% (122.461)
IPCA	Acréscimo do Índice	(389.508)	5,96% (23.215)	7,45% (29.018)	8,94% (34.822)

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

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 5,96% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Notas Explicativas

22. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 31 de março de 2023 e de 31 de dezembro de 2022.

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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Dívida bruta</u>				
Debêntures	964.593	950.091	1.029.658	1.018.540
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.662
Obrigações com investidores	43	46	43	46
Total da dívida bruta	964.636	950.137	1.426.363	1.415.248
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(202.755)	(217.222)	(351.243)	(329.206)
Dívida líquida	<u>761.881</u>	<u>732.915</u>	<u>1.075.120</u>	<u>1.086.042</u>
Patrimônio líquido	1.511.401	1.526.455	2.561.639	2.574.475
Dívida líquida/PL	50,41%	48,01%	41,97%	42,18%

23. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita bruta	1.955	1.464	118.787	122.795
Locação de imóveis	-	-	87.605	94.800
Prestação de serviços	1.955	1.464	31.182	27.995
Descontos Concedidos	-	-	(6.936)	(790)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(7.287)	(12.792)
Descontos Concedidos (a)	-	1.369	(14.223)	(13.585)

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Impostos sobre locação e serviços (b)	(197)	(95)	(5.315)	(4.535)
Deduções	(197)	(95)	(19.538)	(18.117)
Receita de venda de imóveis	-	53.501	-	53.501
Impostos	-	(4.949)	-	(4.949)
Total	1.758	48.552	-	48.552
Receita Líquida	1.758	49.921	99.249	153.230

(a) Os descontos concedidos em 31 de março de 2023 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.

24. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custos de Locação	-	-	(27.357)	(25.607)
Custos Diretos:				
Área Vagas	-	-	(6.701)	(7.428)
Manutenção	-	-	(3.200)	(2.194)
Demais Custos	-	-	(1.317)	23
Depreciação e Amortização	-	-	(15.156)	(15.025)
Juros Capitalizados	-	-	(983)	(983)
Custos de Prestação de Serviços	(610)	-	(22.534)	(21.121)
Custos de Estacionamentos	-	-	(15.794)	(14.676)
Custos de Pessoal	-	-	(212)	(156)
Demais Custos	-	-	(15.582)	(14.520)
Custos de Serviços de Gestão	(610)	-	(6.740)	(6.445)
Custos de Pessoal	(610)	-	(3.642)	(2.836)
Demais Custos	-	-	(3.098)	(3.609)
Custos de Pessoal	-	-	-	-
Custos de Vendas de Imóveis	-	(53.539)	-	(53.539)
Total Custos	(610)	(53.539)	(49.891)	(100.267)

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas Comerciais	(47)	(158)	(591)	(1.940)
Comissões	-	-	(1.785)	(1.218)
“Allowance”	-	-	(1.154)	(1.046)
Despesas com Pessoal	(72)	(158)	(110)	(172)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.435	498
Demais Despesas Comerciais	25	-	23	(2)
Despesas Gerais e Administrativas	(4.382)	(3.798)	(7.563)	(6.443)
Despesas com Pessoal	(1.462)	(1.627)	(2.200)	(1.961)
Depreciação e Amortização	(266)	(266)	(623)	(566)
Aluguéis e Condomínios	131	178	164	448
Serviços Profissionais e Contratados	(2.207)	(1.632)	(3.796)	(3.057)
Outras Despesas	(578)	(451)	(1.107)	(1.307)
Remuneração da Administração	(1.656)	(1.582)	(2.000)	(1.846)
Despesas com Pessoal	(1.656)	(1.582)	(2.000)	(1.846)
Participação de Empregados e Administradores	(1.223)	2.072	(2.099)	3.953
Provisão PLR	(1.223)	(988)	(2.099)	(1.754)
Reversão da provisão PLR	-	3.060	-	5.708
Total Despesas	(7.308)	(3.466)	(12.253)	(6.276)
Total Custos e Despesas	(7.918)	(57.005)	(62.144)	(106.543)

25. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	5.316	11.074	9.152	15.902
Outras receitas financeiras	1.001	(469)	3.133	592
Total receitas financeiras	6.317	10.605	12.285	16.494
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(35.497)	(42.891)	(51.505)	(45.057)
Custos sobre debêntures	(256)	-	(292)	(2.672)
Outras despesas financeiras	(1.190)	(4.706)	(1.281)	(12.193)
Total despesas financeiras	(36.943)	(47.597)	(53.078)	(59.922)
Total do resultado financeiro	(30.626)	(36.992)	(40.793)	(43.428)

Notas Explicativas

26. 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:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(14.823)	(3.750)
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	5.040	1.275
<u>Diferenças permanentes</u>		
Equivalência Patrimonial	6.834	(274)
Outras diferenças permanentes	7.327	(201)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido)/Utilizado	(493)	(73)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	(11.874)	(13.090)
Adicional IRPJ	-	13.090
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(60)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(9.587)
Alíquota efetiva	-	(8.565)
		228,96%

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 2023, 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 2023 o saldo de prejuízo fiscal é R\$561.046 (R\$604.403 em 31 de dezembro de 2022).

- 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.

27. 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.

Notas Explicativas

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de março de 2023 e 2022:

Informações por segmento de atividade - Março/2023					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	23.573	63.972	-	60	87.605
Prestação de serviços	-	-	31.182	-	31.182
Total	23.573	63.972	31.182	60	118.787
Deduções da receita:					
Locação	(1.070)	(15.522)	-	-	(16.592)
Prestação de serviços	-	-	(2.946)	-	(2.946)
Total	(1.070)	(15.522)	(2.946)	-	(19.538)
Receita líquida	22.503	48.450	28.236	60	99.249
Custo:					
Locação	(10.688)	(16.662)	-	(7)	(27.357)
Prestação de serviços	-	-	(22.534)	-	(22.534)
Total	(10.688)	(16.662)	(22.534)	(7)	(49.891)
Lucro bruto	11.815	31.788	5.702	53	49.358
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	1.294.417	1.920.253	9.339	2.229	3.226.238

Informações por região - Março/2023					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	105.896	12.004	239	648	118.787
Deduções da receita	(14.898)	(4.631)	(9)	-	(19.538)
Receita líquida	90.998	7.373	230	648	99.249
Custos	(46.034)	(3.662)	(195)	-	(49.891)
Lucro bruto	44.964	3.711	35	648	49.358
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	2.638.465	580.750	7.023	-	3.226.238

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

Notas Explicativas

Informações por segmento de atividade - Março/2022

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
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

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	2.584.143	591.607	-	-	3.175.750

28. PREJUÍZO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 março de 2023 e de 2022.

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	
	31/03/2023	31/03/2022
Prejuízo líquido	(14.881)	(10.921)
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Prejuízo por ação	(0,097)	(0,072)

Notas Explicativas

29. 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\$2.827.966.

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

Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães
Contador
CRC nº SP 291608/O-8

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 31/03/2023 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.852.174	22,18%	33.852.174	22,18%
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	59.860.037	39,22%	59.860.037	39,22%
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 31/03/2023						
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	33.854.222	22,18%	-	-	33.854.222	22,18%
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%

Em 31/03/2023 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 31/03/2022						
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	33.541.422	21,97%	-	-	33.541.422	21,97%
Conselho de Administração	33.540.074	21,97%	-	-	33.540.074	21,97%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	60.170.789	39,42%	-	-	60.170.789	39,42%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	60.170.789	39,42%	-	-	60.170.789	39,42%

Em 31/03/2022 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

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Syn Prop & 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 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 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 de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - 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 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 CVM.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, 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 a 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 nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio de 2023

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 2023.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações trimestrais da companhia referente ao 1º trimestre de 2023.

São Paulo, 11 de maio de 2023.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro.