

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	8
--------------------------------	---

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

### DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	85
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	125
-------------------------------------------------------	-----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	127
----------------------------------------------	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	128
-------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	129
-------------------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	130
--------------------------------------------------------------------	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>152.644</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	3.218.830	2.983.673
1.01	Ativo Circulante	525.718	301.027
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	230.125	40.032
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.071	211
1.01.01.02	Aplicações financeiras	229.054	39.821
1.01.02	Aplicações Financeiras	276.932	248.393
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	276.932	248.393
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	276.932	248.393
1.01.03	Contas a Receber	1.090	156
1.01.03.01	Clientes	1.090	156
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.980	6.322
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.980	6.322
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	6.980	6.322
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.591	6.124
1.01.08.03	Outros	10.591	6.124
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	9.960	5.497
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	631	627
1.02	Ativo Não Circulante	2.693.112	2.682.646
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	45.277	43.770
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	156	159
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	156	159
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	45.121	43.611
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	45.121	43.611
1.02.02	Investimentos	2.641.325	2.632.261
1.02.02.01	Participações Societárias	2.641.325	2.632.261
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.628.175	2.621.511
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	13.150	10.750
1.02.03	Imobilizado	5.263	5.687
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.263	5.687
1.02.04	Intangível	1.247	928
1.02.04.01	Intangíveis	1.247	928
1.02.04.01.02	Softwares	1.247	928

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	3.218.830	2.983.673
2.01	Passivo Circulante	234.023	154.790
2.01.02	Fornecedores	695	1.315
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	695	1.315
2.01.03	Obrigações Fiscais	338	244
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	290	224
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	70	32
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	220	192
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	48	20
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	207.538	110.941
2.01.04.02	Debêntures	207.538	110.941
2.01.05	Outras Obrigações	25.452	42.290
2.01.05.02	Outros	25.452	42.290
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5	12.046
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	25.447	30.244
2.02	Passivo Não Circulante	1.343.581	1.201.236
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.339.723	1.196.251
2.02.01.02	Debêntures	1.339.723	1.196.251
2.02.02	Outras Obrigações	3.847	4.282
2.02.02.02	Outros	3.847	4.282
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.847	4.282
2.02.04	Provisões	11	703
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11	703
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	11	703
2.03	Patrimônio Líquido	1.641.226	1.627.647
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.663.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	-181.113	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	-181.113	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	176.028	126.046
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	50.400
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	125.628	75.646
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	14.255	50.658

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.174	2.228	571	969
3.03	Resultado Bruto	2.174	2.228	571	969
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	27.878	55.887	9.678	47.637
3.04.01	Despesas com Vendas	-264	-486	-467	-674
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.277	-9.017	-6.242	-9.839
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.436	-8.622	-3.731	-6.455
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-850	-3.738	-2.055	-3.051
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-991	3.343	-456	-333
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	340	-119	-3.480	-5.138
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	340	-119	-3.480	-5.138
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.079	65.509	19.867	63.288
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.052	58.115	10.249	48.606
3.06	Resultado Financeiro	-22.922	-43.860	-9.338	-31.280
3.06.01	Receitas Financeiras	4.474	5.514	5.118	8.386
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.396	-49.374	-14.456	-39.666
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.130	14.255	911	17.326
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-21	-21
3.08.01	Corrente	0	0	-21	-21
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.130	14.255	890	17.305
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.130	14.255	890	17.305
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,04671	0,09339	0,00745	0,10481
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,04671	0,09339	0,00745	0,10481

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	7.130	14.255	890	17.305
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.011	-676	689	3.588
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-2.011	-676	689	3.588
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.119	13.579	1.579	20.893

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.751	2.030,77564
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.880	-7.460,22436
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	14.255	17.326
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	447	432
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-65.509	-63.288,22436
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	45.928	36.336
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	854	742
6.01.01.09	Amortizações	-321	-321
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-692	-845
6.01.01.11	Juros capitalizado	2.158	2.158
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-25.365	-6.176
6.01.02.01	Contas a receber	-934	7.354
6.01.02.02	Impostos a compensar	-2.168	-903
6.01.02.03	Dividendos a receber	-4.463	-37
6.01.02.06	Demais ativos	-4	2.387
6.01.02.07	Fornecedores	-620	839
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	94	-1.082
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-5.232	-6.928
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3	-14
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-12.041	-7.792
6.01.03	Outros	45.996	15.667
6.01.03.01	Juros pagos	-20.201	-31.314
6.01.03.02	Dividendos recebidos	66.197	46.981
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-40.470	55.559,22436
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-28.539	128.884
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-342	150
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-11.589	-73.474,77564
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	212.812	-143.839
6.03.01	Captção de empréstimos e debêntures	300.000	0
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.555	0
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-83.957	-53.036
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-676	3.588
6.03.06	Gastos com emissão de Ações	0	-969
6.03.07	Ações em tesouraria	0	-93.422
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	190.093	-86.249
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	40.032	296.021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	230.125	209.772

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	14.255	0	-676	13.579
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.255	0	14.255
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	14.255	-14.255	-676	-676
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-676	-676
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	14.255	-14.255	0	0
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	64.655	114.694	10.934	1.641.226

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-969	-93.422	0	0	0	-94.391
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-969	0	0	0	0	-969
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-93.422	0	0	0	-93.422
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.305	3.588	20.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.305	0	17.305
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.588	3.588
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.588	3.588
5.07	Saldos Finais	1.632.079	-93.422	47.868	230.899	13.105	1.830.529

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
7.01	Receitas	2.362	1.037
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.362	1.037
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.585	-3.850
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.450	-3.204
7.02.04	Outros	-1.135	-646
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.223	-2.813
7.04	Retenções	-768	-753
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-768	-753
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.991	-3.566
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	71.916	67.703
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	65.509	63.289
7.06.02	Receitas Financeiras	5.514	8.386
7.06.03	Outros	893	-3.972
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	67.925	64.137
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	67.925	64.137
7.08.01	Pessoal	4.107	7.022
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.029	5.828
7.08.01.02	Benefícios	-2.922	929
7.08.01.04	Outros	0	265
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	206	208
7.08.02.01	Federais	27	96
7.08.02.03	Municipais	179	112
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	49.357	39.602
7.08.03.01	Juros	48.175	38.583
7.08.03.03	Outras	1.182	1.019
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.255	17.305
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.255	17.305

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	5.154.826	4.924.971
1.01	Ativo Circulante	777.232	534.279
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	381.490	156.076
1.01.01.01	Caixa e Bancos	18.338	29.182
1.01.01.02	Aplicações financeiras	363.152	126.894
1.01.02	Aplicações Financeiras	277.910	260.141
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	277.910	260.141
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	277.910	260.141
1.01.03	Contas a Receber	90.348	88.302
1.01.03.01	Clientes	90.348	88.302
1.01.04	Estoques	944	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.248	8.537
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.248	8.537
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	9.248	8.537
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.292	20.279
1.01.08.03	Outros	17.292	20.279
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	69	3.506
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	15.235	14.785
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	4.377.594	4.390.692
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	206.850	185.562
1.02.01.04	Contas a Receber	69.985	55.092
1.02.01.04.01	Clientes	69.985	55.092
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	882	888
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	882	888
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	93.365	86.964
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	46.219	45.079
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.389	176
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	43.757	41.709
1.02.02	Investimentos	4.157.492	4.193.158
1.02.02.01	Participações Societárias	229.782	231.583
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	216.632	220.833
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	13.150	10.750
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.927.710	3.961.575
1.02.03	Imobilizado	7.304	7.899
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.304	7.899
1.02.04	Intangível	5.948	4.073
1.02.04.01	Intangíveis	5.948	4.073
1.02.04.01.02	Softwares	5.948	4.073

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	5.154.826	4.924.971
2.01	Passivo Circulante	289.684	208.034
2.01.02	Fornecedores	9.936	10.809
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.936	10.809
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.670	11.818
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.290	11.342
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.357	8.486
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	170	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.516	1.579
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1.142	975
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	105	259
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	380	476
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	228.491	131.546
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.150	6.877
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.150	6.877
2.01.04.02	Debêntures	221.341	124.669
2.01.05	Outras Obrigações	39.587	53.861
2.01.05.02	Outros	39.587	53.861
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5	12.046
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	1.629	155
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	34.014	37.231
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	3.939	4.429
2.02	Passivo Não Circulante	1.910.628	1.776.694
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.492.480	1.359.313
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	77.932	81.431
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	77.932	81.431
2.02.01.02	Debêntures	1.414.548	1.277.882
2.02.02	Outras Obrigações	405.098	406.078
2.02.02.02	Outros	405.098	406.078
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	396.028	395.925
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.848	4.282
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	5.222	5.871
2.02.03	Tributos Diferidos	1.373	1.540
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.373	1.540
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.373	1.540
2.02.04	Provisões	11.677	9.763
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.677	9.763
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	11.677	9.763
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.954.514	2.940.243
2.03.01	Capital Social Realizado	1.632.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.663.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	-181.113	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	-181.113	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	135.050	48.713
2.03.04.01	Reserva Legal	50.400	50.400

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	84.650	-1.687
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	55.233	127.991
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.313.288	1.312.596

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	112.837	231.240	93.058	222.959
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-44.026	-89.320	-38.610	-85.134
3.03	Resultado Bruto	68.811	141.920	54.448	137.825
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.952	-20.723	-23.464	-34.637
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.682	-5.710	-3.766	-7.085
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.706	-15.257	-8.097	-15.446
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8.090	-15.125	-4.932	-11.145
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.034	-4.346	-2.320	-3.499
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.582	4.214	-845	-802
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.849	805	-12.242	-13.672
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	5.849	805	-12.242	-13.672
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-413	-561	641	1.566
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	60.859	121.197	30.984	103.188
3.06	Resultado Financeiro	-26.422	-49.921	-13.866	-41.151
3.06.01	Receitas Financeiras	7.446	10.967	7.716	14.339
3.06.02	Despesas Financeiras	-33.868	-60.888	-21.582	-55.490
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	34.437	71.276	17.118	62.037
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.276	-16.043	-6.676	-15.836
3.08.01	Corrente	-8.280	-16.113	-6.697	-15.868
3.08.02	Diferido	4	70	21	32
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	26.161	55.233	10.442	46.201
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	26.161	55.233	10.442	46.201
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.130	14.255	890	17.305
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.031	40.978	9.552	28.896
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,04671	0,09339	0,00745	0,10481
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
3.99.02.01	ON	0,04671	0,09339	0,00745	0,10481

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	26.161	55.233	10.442	46.201
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-2.011	-676	689	3.588
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-2.011	-676	689	3.588
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	24.150	54.557	11.131	49.789
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.119	13.579	1.579	20.893
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.031	40.978	9.552	28.896

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	86.309	35.494
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	163.127	151.702
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	71.276	62.037
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	951	674
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	33.704	32.543
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.053	969
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	51.239	42.693
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-972	11.719
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	1.243	1.217
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.914	-742
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	561	-1.566
6.01.01.16	Juros Capitalizados	2.158	2.158
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-36.324	-56.646
6.01.02.01	Contas a receber	-15.967	-25.284
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-1.851	15.705
6.01.02.04	Dividendos a receber	3.437	-82
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-3.213	0
6.01.02.07	Demais ativos	-2.497	671
6.01.02.08	Fornecedores	-873	-5.612
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	103	953
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-112	-8.668
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	1.474	-530
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-1.139	-2.784
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-3.651	-23.536
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	6	345
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	0	-32
6.01.02.19	Dividendos a pagar	-12.041	-7.792
6.01.03	Outros	-40.494	-59.562
6.01.03.01	Juros pagos	-25.451	-37.645
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-16.246	-24.311
6.01.03.03	Dividendos recebidos	1.203	2.394
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-23.203	83.873
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-17.769	139.112
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-2.231	151
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-3.187	-53.166
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-16	-2.224
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	162.308	-159.950
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	300.000	0
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-2.555	0
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-94.175	-62.992
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-40.286	-6.155
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-676	3.588
6.03.07	Gastos com emissão de Ações	0	-969

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
6.03.08	Ações em tesouraria	0	-93.422
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	225.414	-40.583
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	156.076	401.301
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	381.490	360.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-40.286	-40.286
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-40.286	-40.286
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	14.255	0	-676	13.579	40.978	54.557
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.255	0	14.255	40.978	55.233
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	14.255	-14.255	-676	-676	0	-676
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-676	-676	0	-676
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	14.255	-14.255	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	64.655	114.694	10.934	1.641.226	1.313.288	2.954.514

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-969	-93.422	0	0	0	-94.391	-6.155	-100.546
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-969	0	0	0	0	-969	0	-969
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-93.422	0	0	0	-93.422	0	-93.422
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-6.155	-6.155
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.305	3.588	20.893	28.896	49.789
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.305	0	17.305	28.896	46.201
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.588	3.588	0	3.588
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.588	3.588	0	3.588
5.07	Saldos Finais	1.632.079	-93.422	47.868	230.899	13.105	1.830.529	1.281.511	3.112.040

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020</b>
7.01	Receitas	239.526	231.402
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	239.526	231.402
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-59.217	-68.473
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-48.554	-45.590
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.412	-7.915
7.02.04	Outros	-3.251	-14.968
7.03	Valor Adicionado Bruto	180.309	162.929
7.04	Retenções	-35.912	-33.856
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-35.912	-33.856
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	144.397	129.073
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.338	12.183
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-561	1.566
7.06.02	Receitas Financeiras	10.967	14.339
7.06.03	Outros	-2.068	-3.722
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	152.735	141.256
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	152.735	141.256
7.08.01	Pessoal	12.204	15.183
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.975	9.923
7.08.01.02	Benefícios	-3.275	1.656
7.08.01.04	Outros	2.504	3.604
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.439	24.470
7.08.02.01	Federais	22.761	22.587
7.08.02.03	Municipais	1.678	1.883
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	60.859	55.403
7.08.03.01	Juros	51.399	44.060
7.08.03.03	Outras	9.460	11.343
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	55.233	46.200
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.255	17.304
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	40.978	28.896

2 T 2 1

# RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T21

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

2 T 2 1

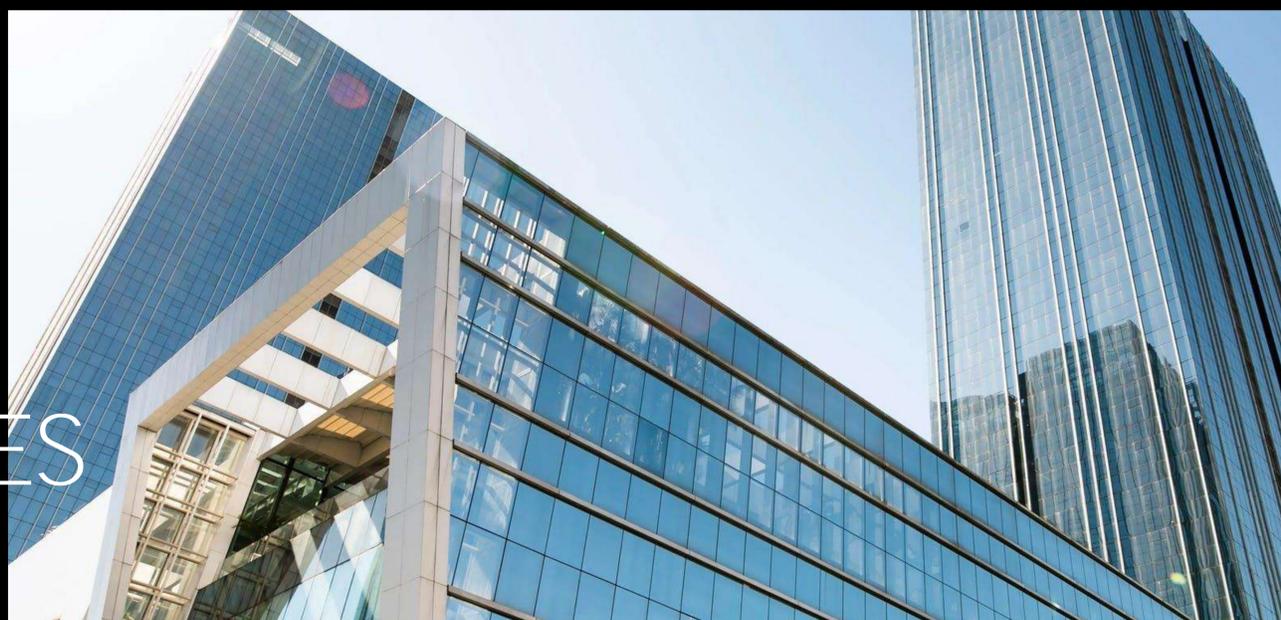
Teleconferência em Português  
(Tradução Simultânea para o Inglês)  
Horário: 15h00 Brasília | 14h00 NY  
Data: 13/08/2021

Videocast: Conecte-se via Voitel  
Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 3127-4971  
NY: +1 (516) 300-1066



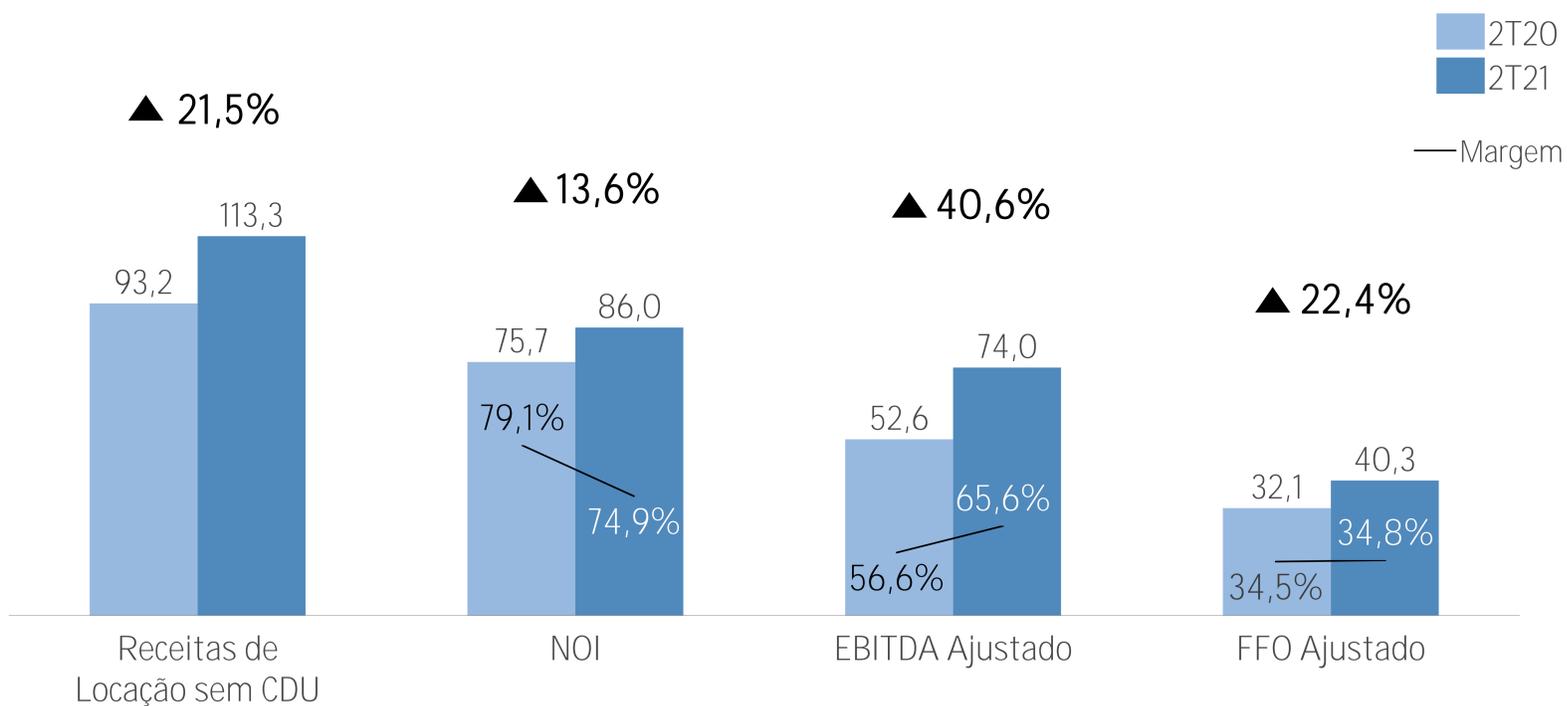
2 T 2 1

# DESTAQUES (IFRS)



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

# 01



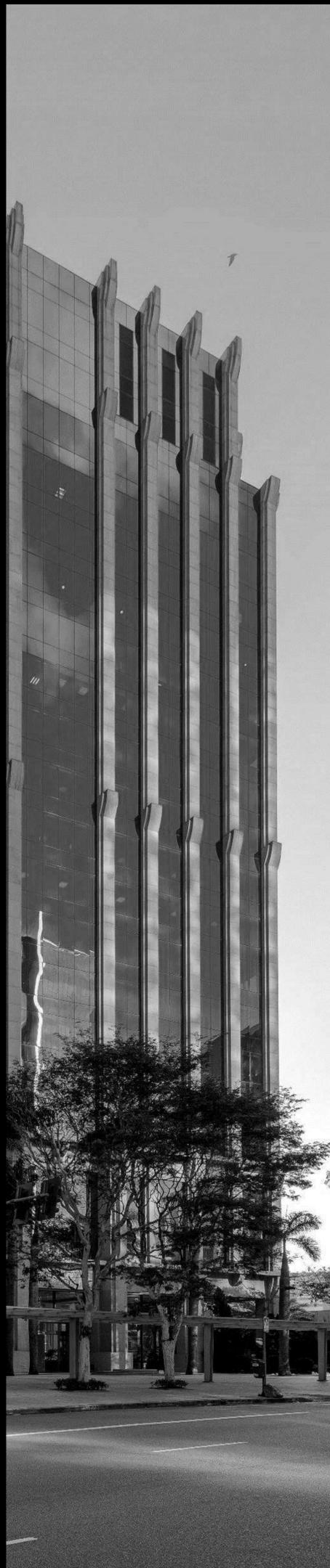
# DESTAQUES

- 1 RECEITAS DE LOCAÇÃO CRESCEM 21,5% SOBRE 2T20 E ATINGEM R\$ 113,3 MM
- 2 EBITDA AJUSTADO DE R\$ 74,0 MM NO 2º TRI DE 2021

2 T 2 1

# SUMÁRIO INDICADORES

02



## INDICADORES FINANCEIROS

IFRS R\$ milhões	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita Líquida	112,9	93,1	21,3%	231,3	223,0	3,7%
EBITDA Ajustado	74,0	52,6	40,6%	158,3	143,5	10,3%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>69,4%</i>	<i>59,8%</i>	<i>9,6 pp.</i>	<i>73,3%</i>	<i>71,0%</i>	<i>2,3 pp.</i>
NOI	86,0	75,7	13,6%	178,8	175,1	2,1%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>74,9%</i>	<i>79,1%</i>	<i>-4,2 pp.</i>	<i>77,3%</i>	<i>84,3%</i>	<i>-7,0 pp.</i>
FFO Ajustado	39,3	32,1	22,4%	92,4	86,5	6,8%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>34,8%</i>	<i>34,5%</i>	<i>0,3 pp.</i>	<i>39,9%</i>	<i>38,8%</i>	<i>1,1 pp.</i>
Lucro/Prejuízo do Período	26,2	10,4	150,8%	55,3	46,2	19,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>23,2%</i>	<i>11,2%</i>	<i>12,0 pp.</i>	<i>23,9%</i>	<i>20,7%</i>	<i>3,2 pp.</i>

## INDICADORES OPERACIONAIS

	2T21	2T20	2T21 x 2T20
Ocupação Física (portfólio Syn)	82,5%	90,2%	-7,7 pp.
Ocupação Financeira (portfólio Syn)	89,7%	92,2%	-2,5 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	251,9	247,6	1,7%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	395,7	454,7	-13,0%

2 T 2 1

# REALIZAÇÕES 2T21



03



# NOVA MARCA

Uma nova marca para um novo futuro. Em 15 de junho de 2021, o Conselho de Administração aprovou a nova marca da Companhia, idealizada após nove meses de muitas pesquisas e análises. A mudança na identidade corporativa objetiva valorizar e fortalecer o sentido de sinergia entre pessoas, negócios e tecnologia. A iniciativa simboliza um novo ciclo na trajetória da companhia. A Syn busca novos caminhos para mudar o segmento de propriedades comerciais no Brasil. Isso significa reinventar modelos de negócios e assegurar protagonismo, dando visibilidade a uma empresa atendida, moderna e jovem, mesmo dentro de um segmento tradicional. Embora novidade, a mudança do nome apenas reflete uma atitude presente na empresa há muitos anos: o compromisso com a inovação. Um exemplo concreto é o InovaCCP, programa criado em 2017 e que já implantou dezenas de projetos de inovação aberta em parceria com diversas startups, que agora também passa a ser denominado InovaSyn e tem um novo caminho permeado de muitos novos desafios.

Sob a marca Syn, o nosso propósito é seguir inovando por meio de modelos baseados na integração dos negócios e na realização de parcerias estratégicas. A nova marca chega para fortalecer ainda mais o espírito de uma empresa formada por profissionais curiosos, versáteis, interessados e criativos, determinados a assumir o protagonismo.

## PROPÓSITO

Entregar as melhores propriedades comerciais, serviços e tecnologia para facilitar a vida das pessoas.

## MISSÃO

Estabelecer relações estratégicas com nossos clientes, oferecendo as melhores soluções em tecnologia, serviços e propriedades comerciais.

## VISÃO

Tornar-se referência no mercado de propriedades e tecnologia e gerar valores para clientes, colaboradores e acionistas.

## VALORES

Ética, Filantropia, Democracia, Diversidade, Pioneirismo, Foco em resultados, Inovação, Parceria, Criatividade, Transformação, Agilidade, Transparência.

## EMISSÃO DA 13ª DEBÊNTURES

Em 05 de abril de 2021, ocorreu a liquidação do montante de R\$ 300.000.000,00, com a destinação para reforço de caixa da Companhia. O Conselho de Administração da Companhia aprovou em 03 de março de 2021 a realização da 13ª Emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 1.000. 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.

## OCUPAÇÃO 100% JK 1455 E FARIA LIMA SQUARE

Ao longo do 2T21, a Syn atingiu a marca de 100% de locação nos empreendimentos JK 1455 e no Faria Lima Square, ambos empreendimentos Triple A. Com o avanço da vacinação e retomada das atividades presenciais nos empreendimentos, a busca por ativos de alta qualidade tem se mostrado cada vez mais evidente e tende a intensificar em um horizonte de curto e médio prazo. O movimento de *flight to quality* é estrutural e a Syn encontra-se bem posicionada neste contexto. As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o segundo trimestre de 2021 em 84,6% e 71,0% respectivamente.



## EVENTOS SUBSEQUENTES

### ALTERAÇÕES NO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A SYN, empresa listada no segmento do Novo Mercado da B3, que vislumbra a adoção das melhores práticas de Governança Corporativa, possui o comprometimento de constantemente aperfeiçoar e adotar as melhores práticas de mercado. Recentemente, a Companhia elegeu 3 novos conselheiros, de forma que o atual número de conselheiros independentes representa 67% do *board*. Os perfis são bastante complementares e reforçam a nossa estratégia de geração de valor através da sinergia entre propriedade e tecnologia. As competências dos membros do Conselho de Administração poderão ser encontradas em nosso website de Relações com Investidores.

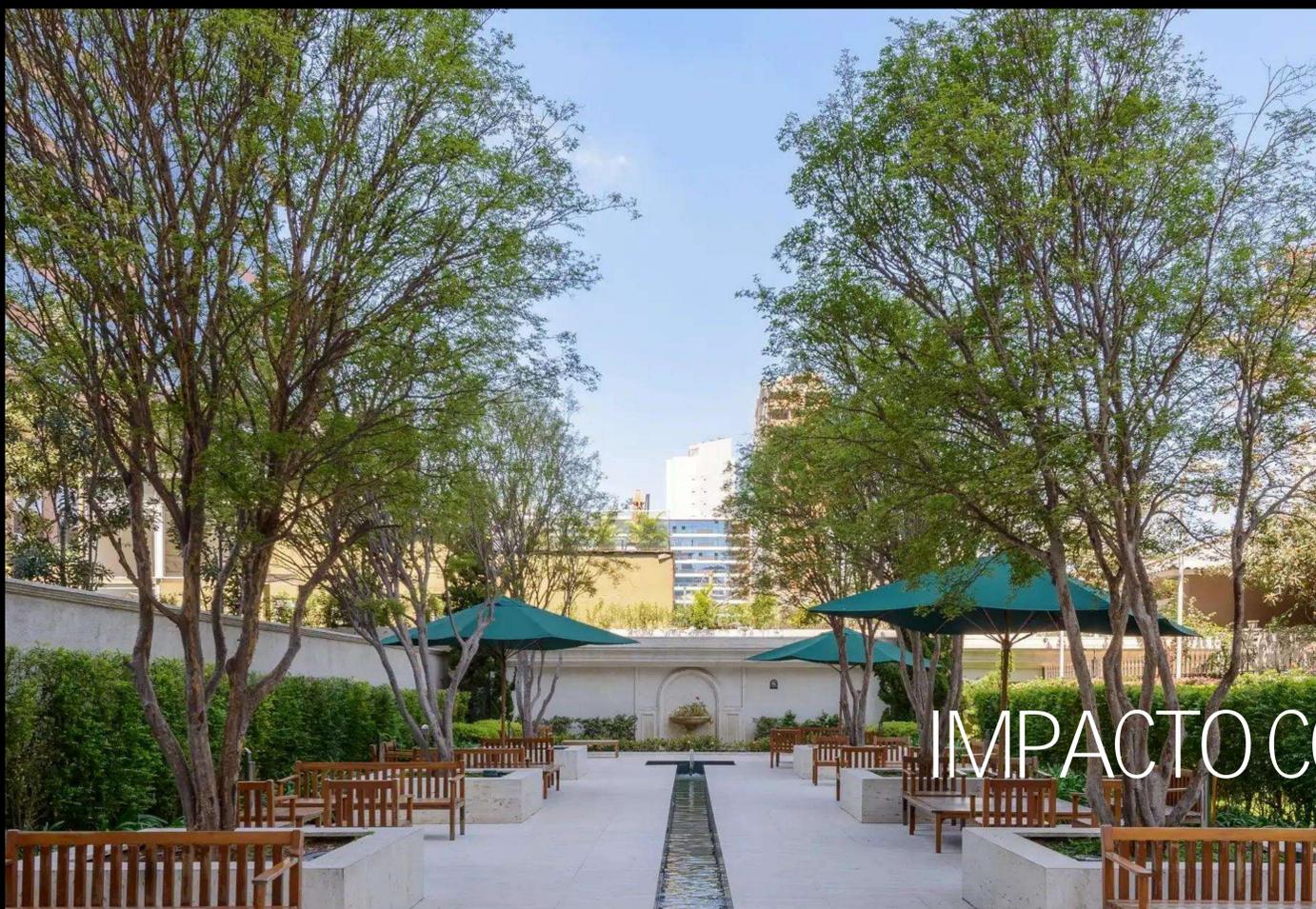
### NOVAS LOCAÇÕES

Além das locações anunciadas anteriormente, a SYN informa que novas locações realizadas após o término do período do 2T21 levaram a 100% da taxa de ocupação dos edifícios corporativos Faria Lima Financial Center e a Torre JK D, ambos empreendimentos Triple A.



2 T 2 1

# 04



IMPACTO COVID

# HISTÓRICO RESTRIÇÕES

Os shoppings da Syn tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais, a partir do dia 18 de março de 2020.

A partir do dia 11 de junho de 2020, os shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades, inicialmente na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Santo André, seguidos por Goiânia e, finalmente, Belo Horizonte. O Shopping Metropolitano Barra, no Rio de Janeiro, retornou às operações em horário integral de funcionamento a partir do dia 1º de setembro de 2020, enquanto os shoppings de São Paulo, Santo André e Goiânia somente a partir do dia 10 de outubro de 2020.

O Shopping Estação BH, em Belo Horizonte, permaneceu funcionando em horário reduzido. A operação de todos os empreendimentos observou em todo este período protocolos rígidos de limpeza e saúde. Além disso, os empreendimentos continuam trabalhando com limitação de capacidade de veículos e pessoas e restrições de operações que possam gerar aglomerações, de acordo com as recomendações das respectivas autoridades governamentais.

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

## 2T21

17% Shopping fechado      75% Funcionamento com Restrições      8% Funcionamento Normal

## 1T21

33% Shopping fechado      67% Funcionamento com Restrições      0% Funcionamento Normal

## YTD21

22% Shopping fechado      73% Funcionamento com Restrições      5% Funcionamento Normal



Em janeiro de 2021, o Shopping Estação BH teve novamente seu funcionamento impedido, retornando somente no final do mês. No mês de março, foram anunciadas novas restrições devido ao aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021.

O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês de Março até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. No Shopping Metropolitan Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais. O Shopping Estação BH (Belo Horizonte/MG) retomou suas atividades com restrições de funcionamento a partir de 22 de abril, após ter suas atividades interrompidas em 6 de março.

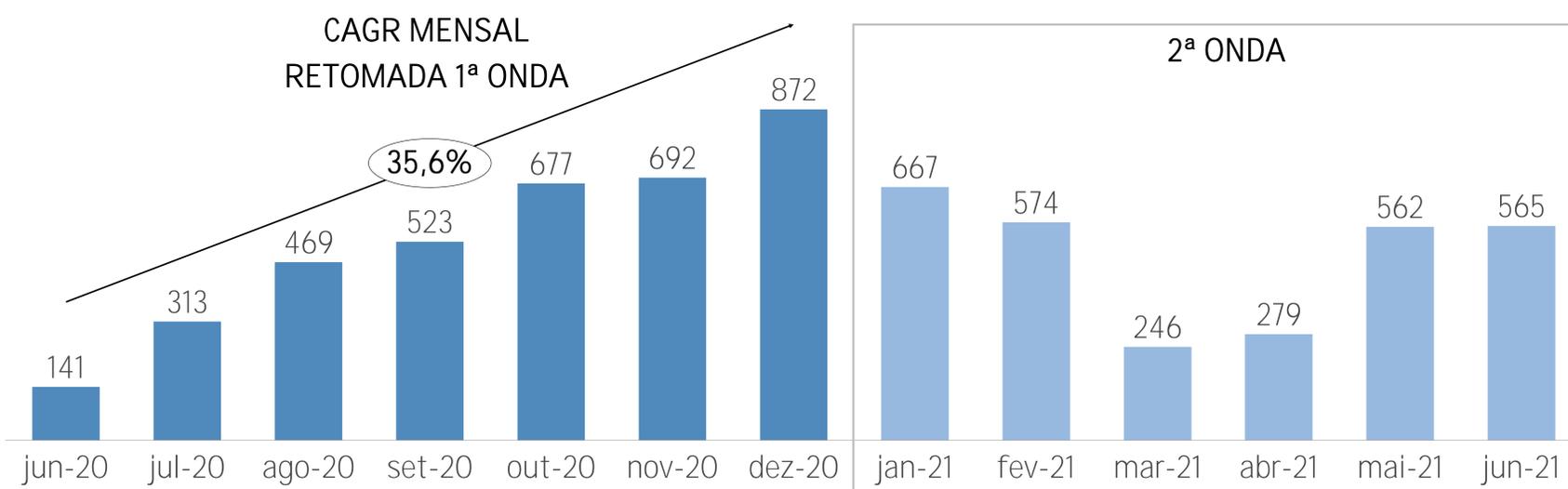
Em relação aos escritórios, o impacto até o momento foi baixo e não gerou impacto relevante no resultado da Companhia.





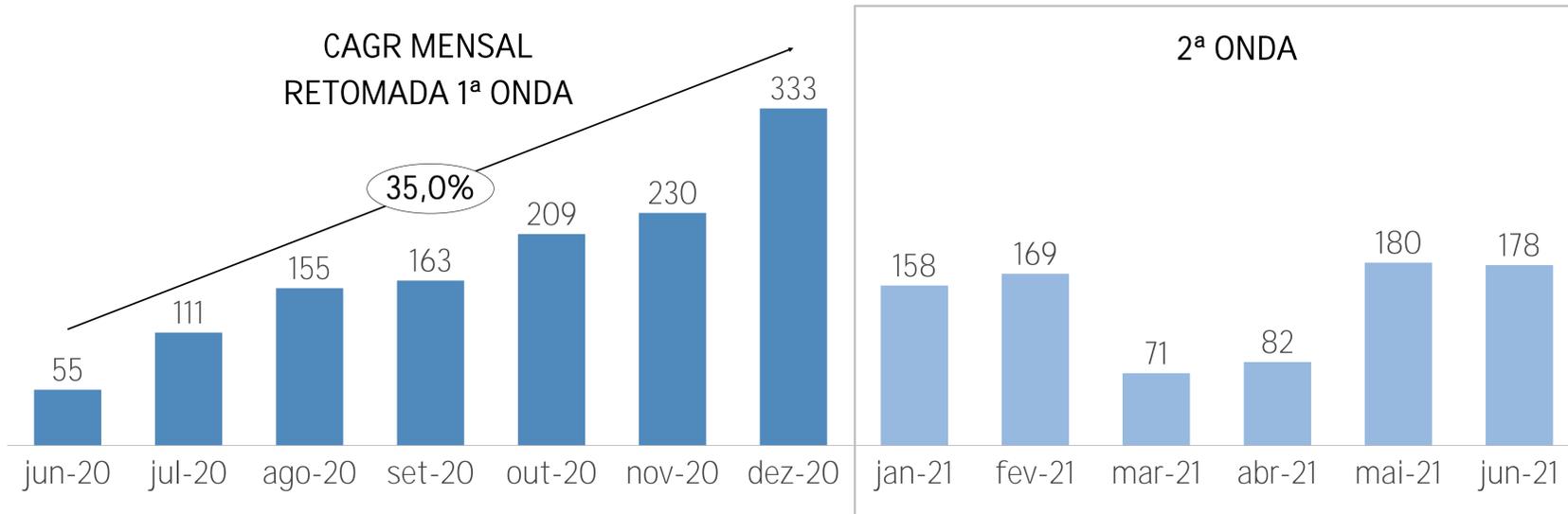
## RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE VEÍCULOS (mil)

Forte crescimento do fluxo de pessoas a cada semana e à medida que os horários de funcionamento dos shoppings foram sendo flexibilizados. No 2T21, o fluxo de veículos voltou a retomar após a liberação das atividades em abril.



# RECUPERAÇÃO DAS VENDAS (R\$ MM)

As vendas dos lojistas apresentaram crescimento mês a mês desde a reabertura até dezembro de 2020, reforçando a forte recuperação decorrente da abertura dos shoppings em junho de 2020 e da maior flexibilização das restrições de horário de funcionamento dos shoppings. No 2T21, foi observado o início de nova retomada após a flexibilização em abril de 2021, referente à segunda onda da pandemia.



2 T 2 1



# 05

## INICIATIVAS DIGITAIS

# PROJETO ON STORES

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

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

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

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

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



# BIG NUMBERS ON STORES

Ao longo do 2T21 a plataforma digital da SYN apresentou forte crescimento em diversos indicadores. O resultado expressivo ocorreu como resultado da experiência e constante investimento em tecnologia, operação e inovação. Além disso, a plataforma funcionou como mais um ponto de venda para aqueles lojistas que se encontraram em uma situação de restrição de suas atividades devido ao momento pandêmico.

## 2T21 X 1T21



## 2T21 X 2T20



## 1S21 x 1S20

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

### Dia das Mães



### Dia dos Namorados



2 T 2 1

06

# PRÁTICAS ESG



## ESG - AMBIENTAL

O comprometimento com as melhores práticas de Governança Corporativa e com práticas socioambientais sempre esteve presente dentro da Companhia desde o seu spin-off em 2007. A SYN reconhece que possui um longo caminho a ser trilhado para atingir os melhores padrões exigidos pelo mercado e reforça o seu comprometimento.

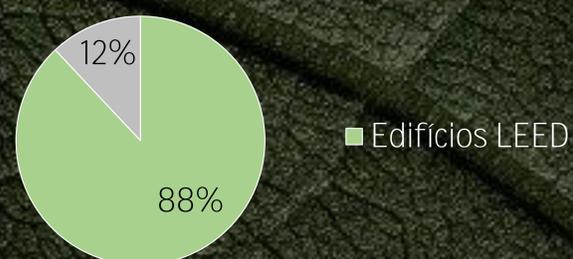
Em virtude de sua reformulação de marca, a SYN está comprometida em ser uma empresa mais transparente e tem o objetivo de se tornar uma empresa referência em ESG no setor de Real Estate no Brasil. A Companhia está determinada em aprimorar aquilo que já faz neste objetivo e desenvolver métricas que atendam as demandas do mercado e de seus stakeholders.

## INICIATIVAS SUSTENTÁVEIS

A SYN é um dos membros fundadores do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), associação da qual participamos e possuímos uma forte parceria. Somos comprometidos com um desenvolvimento sustentável e visamos reduzir ao máximo os impactos ambientais em nossos empreendimentos.

Todos os nossos edifícios AAA possuem a certificação LEED, sendo ~60% destes, certificação Gold, concebida pela organização não governamental United States Green Building Council, com intuito de promover e estimular práticas de construções sustentáveis.

% Receita de Edifícios Comerciais LEED (2T21)



## USO DE ENERGIA

A SYN utiliza o Mercado Livre de Energia em todos os seus shopping centers, sendo que 50% dessa é proveniente de fontes de energia incentivada. Nos edifícios AAA, a SYN utiliza o Mercado Livre para 90% desses empreendimentos, sendo que em torno de 70% é proveniente de fontes de energia incentivada.

No caso dos shoppings, atingimos a marca de redução de ~30% do consumo de energia, quando comparamos os dados de junho de 2021 com o mesmo mês em 2017. O resultado foi fruto de um trabalho realizado nos shoppings que envolveram retrofit de lâmpadas LED, Operação Blackout, que visou ajustar as operações nos shoppings reduzindo os trabalhos noturnos, retrofit dos aparelhos de ar condicionado, além de diversos ajustes operacionais adotadas com a finalidade de reduzir o consumo de energia nos shoppings.



## GESTÃO DE RESÍDUOS

O Shopping D, com o intuito de reafirmar o seu compromisso com o meio ambiente, realizou uma parceria com a [TrashIn](#), empresa especializada na gestão de resíduos. A TrashIn realiza treinamentos dos funcionários, implanta sinalização clara para identificação dos resíduos, coletas organizadas e destinação adequada. Além disso, a empresa projeta coletores personalizados para diferentes tipos de resíduos que são devolvidos à cadeia produtiva, evitando o envio para aterro sanitário, realizando a logística reversa e contribuindo para a economia circular.

## CONSUMO DE ÁGUA

Com relação ao consumo de água nos shoppings, vale ressaltar que 85% de todos os recursos hídricos são provenientes de fontes alternativas, o que não sobrecarrega a matriz hídrica local. Além disso, 75% de todo o esgoto produzido pelos empreendimentos é tratado. 75k m<sup>3</sup> de reuso de água foram consumidos em 2021 pelos shoppings da SYN.

## ESG - SOCIAL

A SYN possui forte comprometimento em fomentar o desenvolvimento das capacidades de indivíduos gerando prosperidade e mobilidade socioeconômica. Para viabilizar esse valor compartilhado, fortalecemos as potencialidades locais, promovendo a mobilidade social e o bem-estar das pessoas em suas comunidades. Nos propomos a ser um vetor do desenvolvimento socioeconômico.

## INSTITUTO SYN

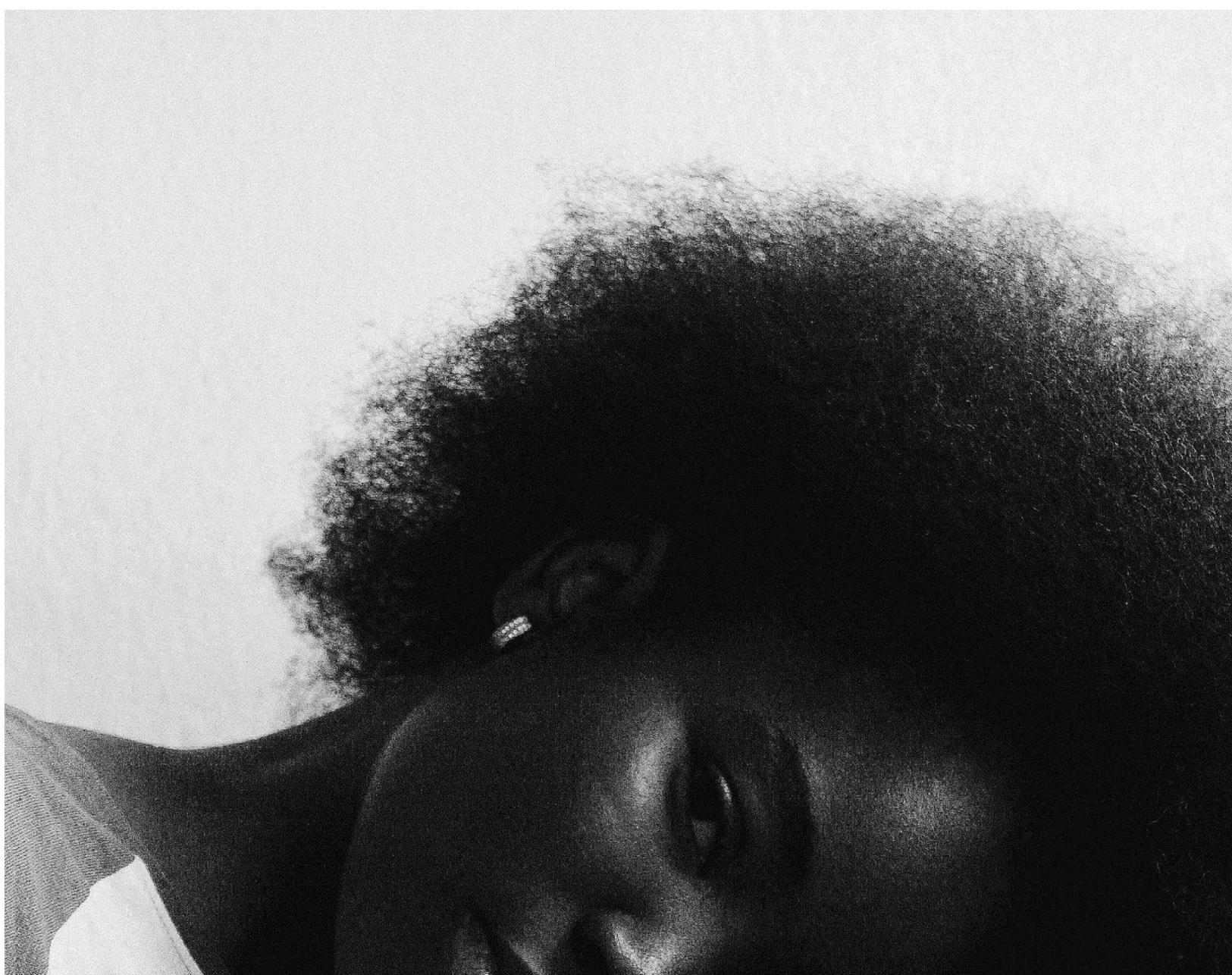
O Instituto SYN (ISYN) é o braço social da SYN. Com a visão de cidadania corporativa, a Companhia destina o montante de 1% de seu lucro líquido anual para a promoção das atividades do ISYN.

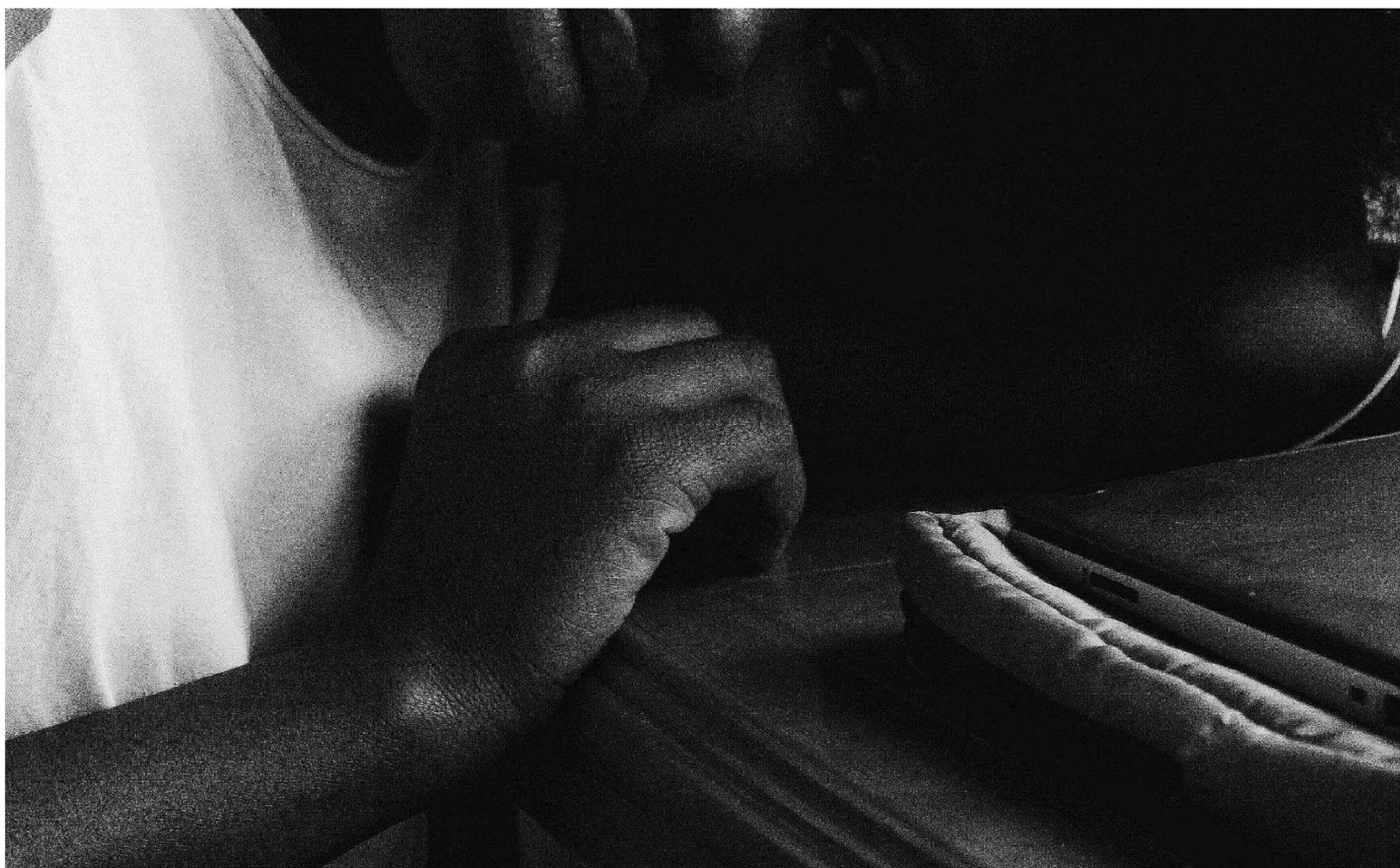
Vale ressaltar que a empresa é membro-fundadora do Green Building Council (GBC Brasil) que tem como premissa práticas de responsabilidade socioambiental para promover e maximizar o desenvolvimento sustentável.

## DIVERSIDADE

A SYN é uma aliada das pautas de diversidade, promovendo o respeito, inclusão, equidade entre os indivíduos e sinergia entre os grupos. Desde janeiro de 2020, a SYN conta com um Comitê de Diversidade que realiza reuniões mensais com a missão de fortalecer os pilares da diversidade, que são o respeito, a equidade, a inclusão e a sinergia.

O Comitê atua na revisão e estabelecimento de políticas sólidas que estão alinhadas aos pilares da diversidade. Atua também no engajamento interno, visando sempre promover e incluir os seus colaboradores em assuntos desta pauta.





## 1º OcupAÇÃO Consciência Negra

Promovido pela SYN, o evento buscou trazer visibilidade a artistas e empreendedores negros de forma a conscientizar a população e expor o nosso posicionamento para o público. Foram realizadas exposições de esculturas, quadros, vídeos e arte urbana, além de um desfile de moda, sarau de poesia e palestras sobre empreendedorismo e gestão financeira.



#SemanaDaConscienciaNegra  
novembro de 2020



## ESG - GOVERNANÇA

### POLÍTICAS

Como forma de constantemente aprimorar os nossos processos internos , a Companhia aproveitou o seu momento de reformulação de marca e de Objeto Social para atualizar e adequar suas políticas internas. As políticas da SYN podem ser encontradas na seção de [Políticas](#) em nosso [site](#) global de Relações com Investidores.

### LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

A SYN está comprometida a proteger os direitos fundamentais e as liberdades civis pertinentes à privacidade e ao livre desenvolvimento da personalidade dos colaboradores, clientes e parceiros. A Política Interna de Proteção de Dados Pessoais tem como objetivo apresentar as regras aplicáveis para o tratamento de dados pessoais, em atenção às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, bem como proteger a Companhia e todos os seus *stakeholders* de riscos relacionados à segurança de dados pessoais. A política se encontra disponível no site de RI neste [link](#).

### IMPACTO COVID

A SYN reafirmou o seu compromisso com o bem estar e desenvolvimento das regiões na qual está presente, realizando campanhas e doações para ajudar aqueles que passaram por maiores dificuldades ao longo de todo o período. Visando mitigar os impactos causados pela pandemia, a Companhia adotou diversas medidas de auxílio aos lojistas, tais como redução temporária das cobranças de aluguel, campanhas de incentivo à venda online com subsídio de frete e maior eficiência de custo na gestão condominial.

#### Drive-Thru para vacinação nos Shoppings SYN

A SYN reafirmou o seu comprometimento com a sociedade e disponibilizou o estacionamento dos Shoppings Tietê e Grand Plaza ao longo do período pandêmico para a vacinação e testes de Covid-19.



Unidade de vacinação no Grand Plaza Shopping

Mais de 100.000 doses foram administradas pelos shoppings da SYN

## CAMPANHA VAMOS FAZER O BEM, JUNTOS!

A SYN promoveu uma campanha que estimulasse a doação de forma que a cada R\$1,00 arrecadado, a SYN e o ISYN doariam R\$5,00. A campanha arrecadou mais R\$ 360 mil, resultando na compra de mais de 4.300 cestas básicas, totalizando mais de 80 toneladas de alimentos que foram distribuídos no entorno de nossos shoppings.



Arrecadação de alimentos nos Shoppings SYN na qual resultou na coleta de mais de 6 toneladas de alimentos que ajudaram mais de 16 mil pessoas

## PROJETOS CONECTIVIDADE NA PERIFERIA E FUNDO PERIFERIA EMPREENDEDORA

Ao longo da pandemia, o acesso ao ensino básico de forma online dificultou o acesso àqueles que não dispõem de conexão à internet, que segundo o IBGE, atinge 33% dos domicílios no Brasil. Além disso, a SYN buscou apoiar pequenos empreendedores que viram os seus negócios serem impactados.

A SYN realizou doações ao Fundo Conectividade na Periferia que tem como objetivo disponibilizar conexão à internet aos jovens atendidos pelo programa social.



A SYN realizou, também, doações ao Fundo Periferia Empreendedora, que visa auxiliar nano empreendedores das periferias a manterem seus negócios através de microcrédito e formação empreendedora.



## COMITÊ DE SAÚDE

Instaurado no mês de maio 2021, o Comitê de Saúde da SYN tem como principal objetivo, promover práticas na Companhia que visam o bem estar de seus funcionários e colaboradores. A proposta implica no desenvolvimento de um Programa de Gestão de Saúde, incluindo realização de eventos e workshops que irão estimular hábitos saudáveis a fim de reduzir as casualidades.

O Comitê conta com a participação de agentes do departamento de Gente & Gestão, do Plano de Saúde e da Saúde Ocupacional. A Companhia entende que o Comitê poderá estimular a prática de atividades esportivas, valorizar o direito a assistência medica de seus colaboradores e prevenir a disseminação de doenças.

2 T 2 1

# DESEMPENHO OPERACIONAL

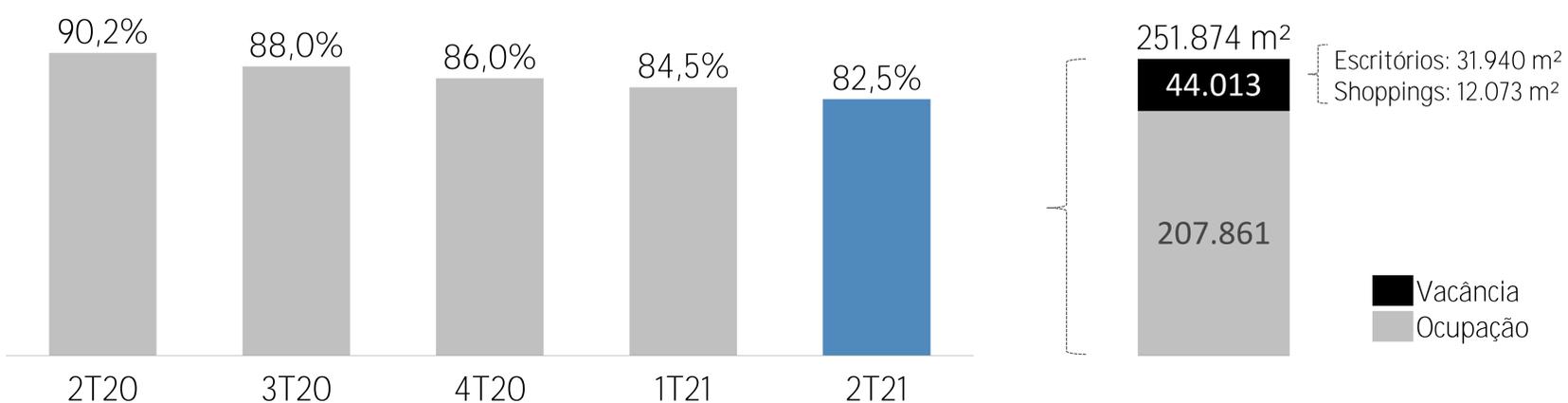


# 07

## 7.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

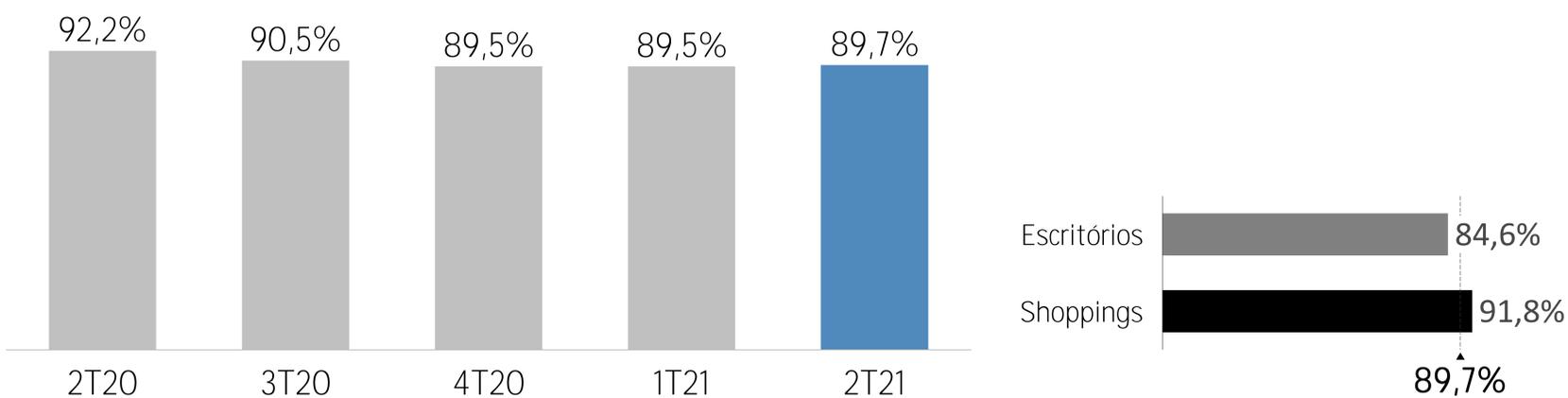
### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da Syn, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,5% no 2T21.



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

A ocupação financeira da Syn, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 2T21 em 89,7%.



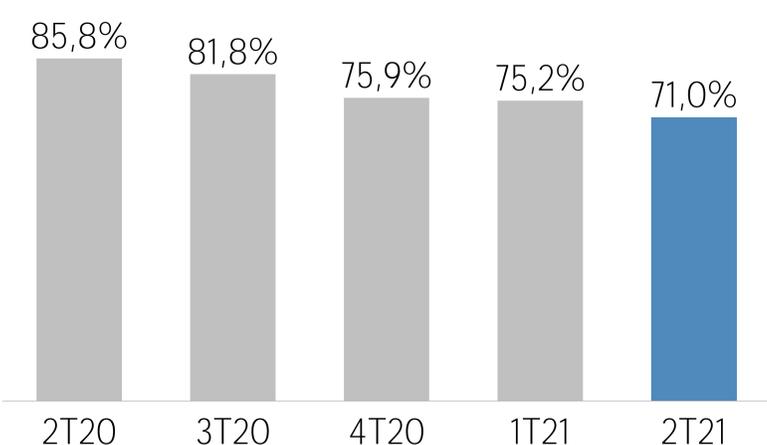
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

## 7.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

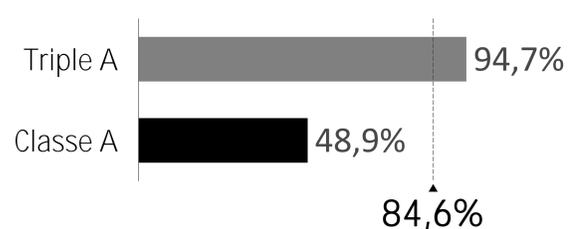
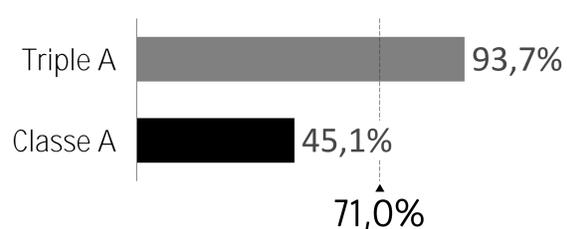
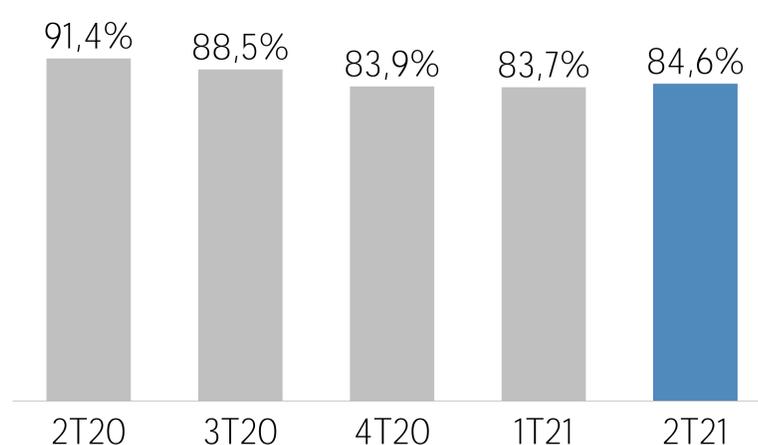
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o segundo trimestre de 2021 em 71,0% e 84,6% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 93,7% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 45,1%.

### OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

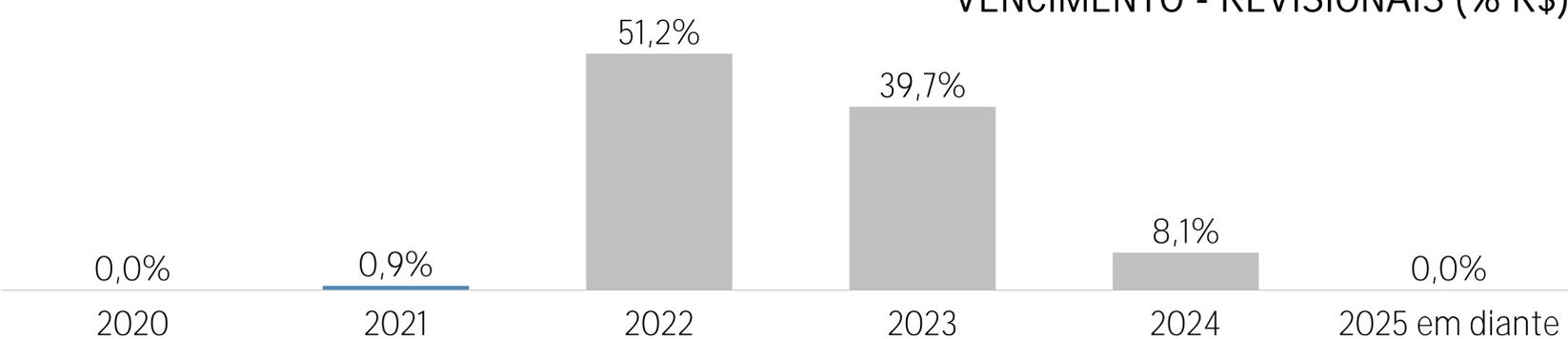


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

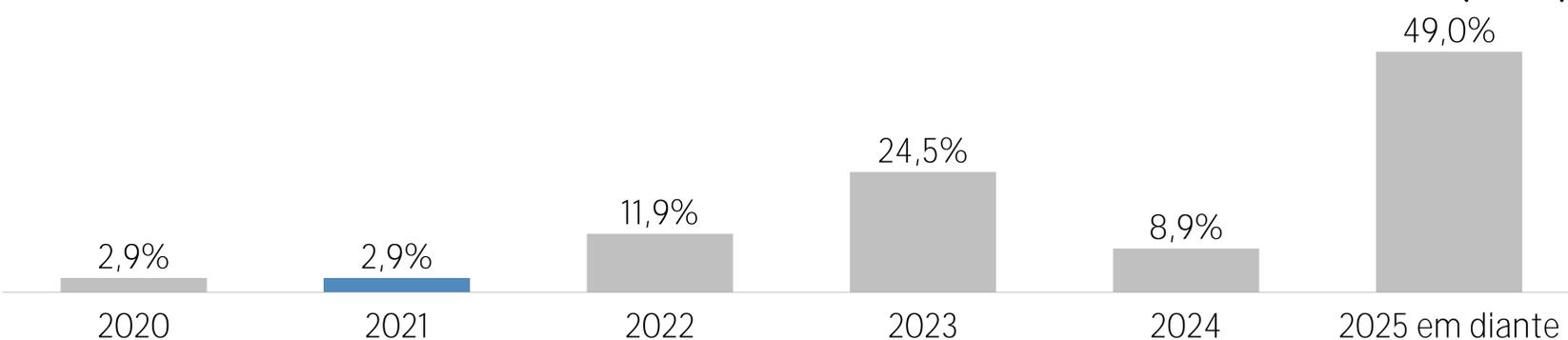


### VENCIMENTO DOS CONTRATOS

VENCIMENTO - REVISIONAIS (% R\$)



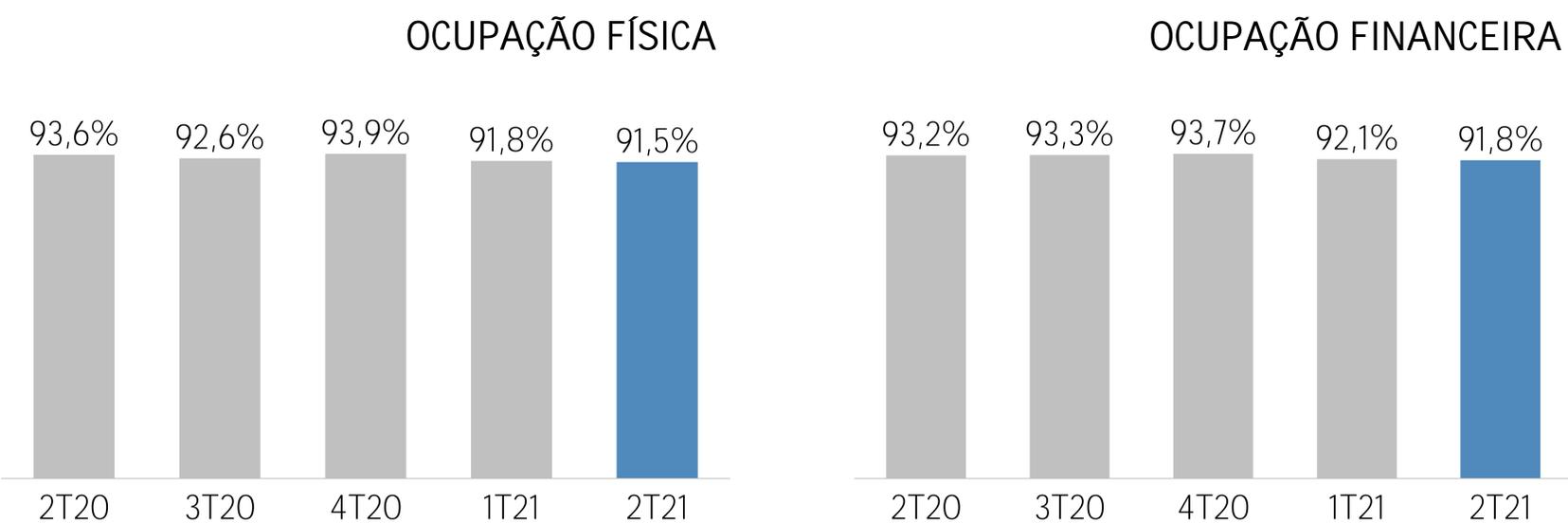
VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



## 7.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o segundo trimestre de 2021 em 91,5% e 91,8% respectivamente.

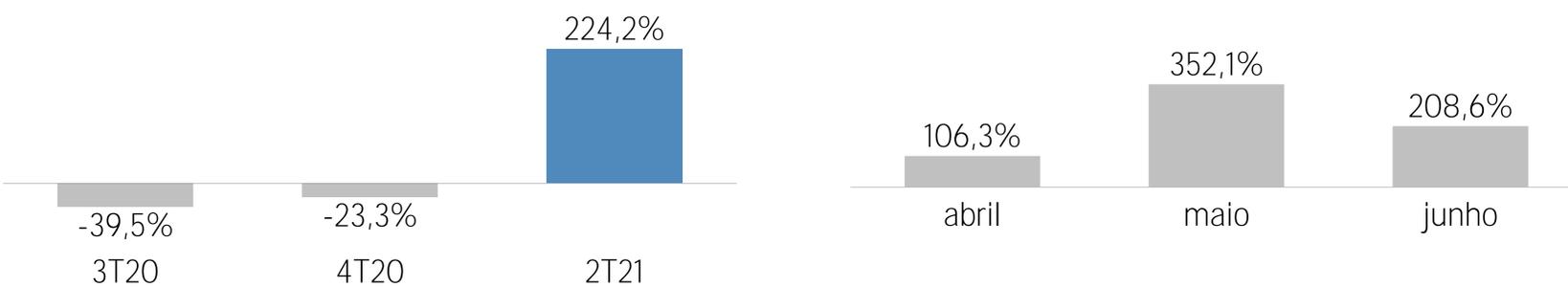
### OCUPAÇÃO



### INDICADORES OPERACIONAIS

#### VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 2T21 apresentaram crescimento devido à performance do 2T20, onde os shoppings permaneceram fechados durante a maior parte do tempo de acordo com as restrições da pandemia.



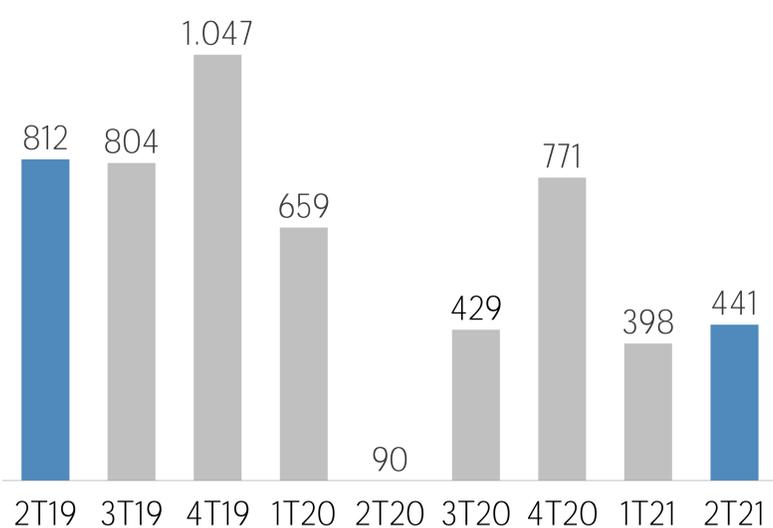
## 7.3 SHOPPING CENTERS

No 2T21, as vendas nos shoppings da Syn atingiram R\$ 441 milhões, 11% acima do nível de vendas do 1T21, indicando a recuperação das vendas à medida que a flexibilização das restrições de COVID-19 avança.

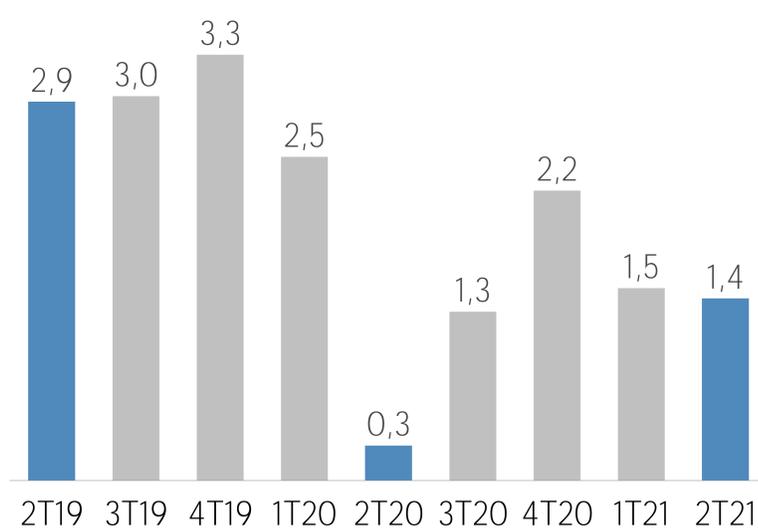
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,4 milhão de veículos no trimestre, indicador também impactado pela interrupção das atividades do comércio ao longo dos meses, desde março de 2020.

### INDICADORES OPERACIONAIS

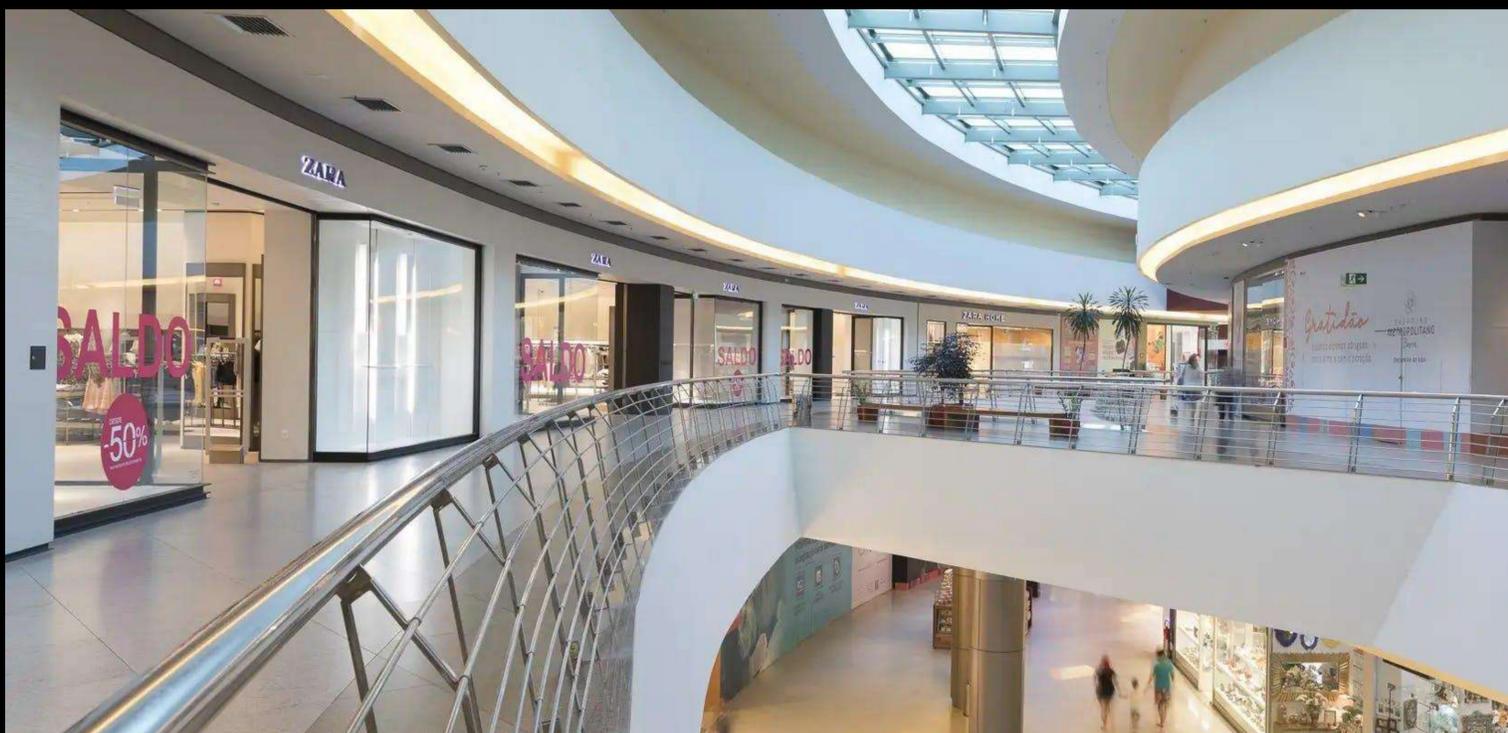
VENDAS (R\$ MM)



FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)



2 T 2 1



08

## DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

## 8.1 RECEITA BRUTA

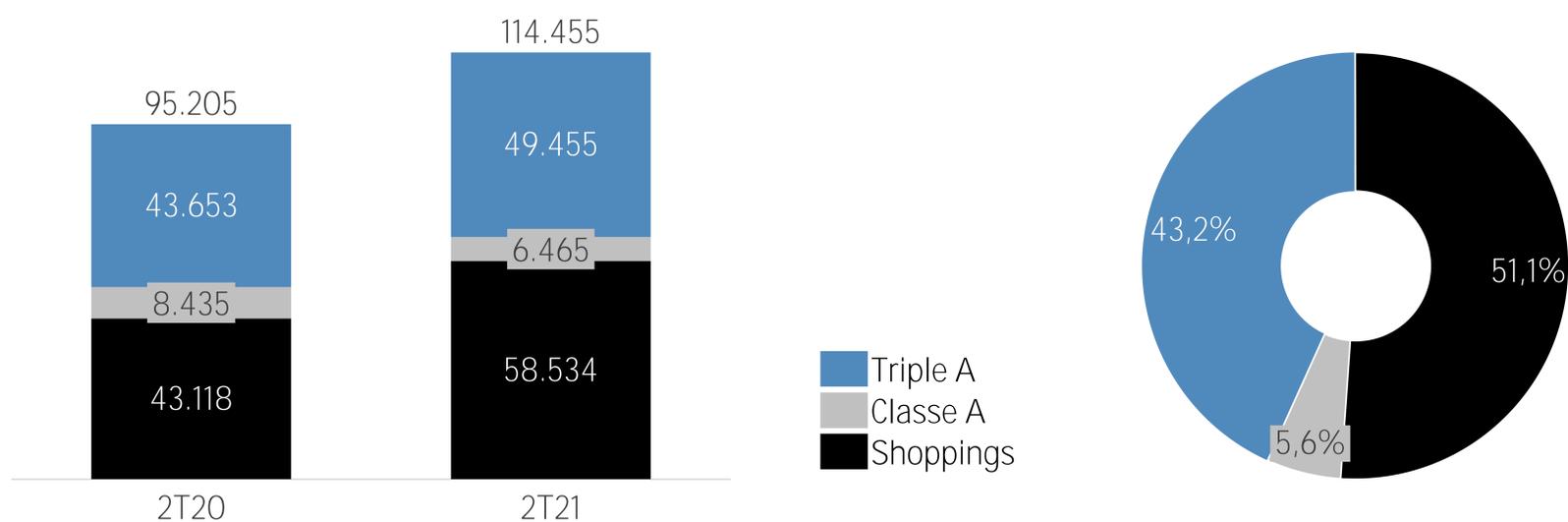
A Receita Bruta da Syn no 2T21 foi de R\$ 132,2 milhões, representando um crescimento de 28,5% em relação à receita bruta do 2T20.

A Receita Bruta de Locação superou o primeiro semestre de 2020, com crescimento de 13,2%, no montante de R\$ 228,3 milhões.

### RECEITA POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Locação de Edifícios Corporativos	55.921	52.088	7,36%	118.629	102.605	15,62%
Locação de Shopping Centers	57.360	41.112	39,52%	109.639	98.993	10,75%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>113.281</b>	<b>93.200</b>	<b>21,5%</b>	<b>228.267</b>	<b>201.598</b>	<b>13,2%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.174	2.005	-41,45%	2.400	5.268	-54,45%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>114.455</b>	<b>95.205</b>	<b>20,2%</b>	<b>230.667</b>	<b>206.866</b>	<b>11,5%</b>
Prestação de Serviços	8.224	5.568	47,70%	15.650	14.121	10,83%
Estacionamento	9.482	2.055	361,34%	17.767	18.416	-3,53%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>132.162</b>	<b>102.829</b>	<b>28,5%</b>	<b>264.084</b>	<b>239.403</b>	<b>10,3%</b>
Vendas e Incorporação	0	0	N/A	0	0	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>132.162</b>	<b>102.829</b>	<b>28,5%</b>	<b>264.084</b>	<b>239.403</b>	<b>10,3%</b>

### RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



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

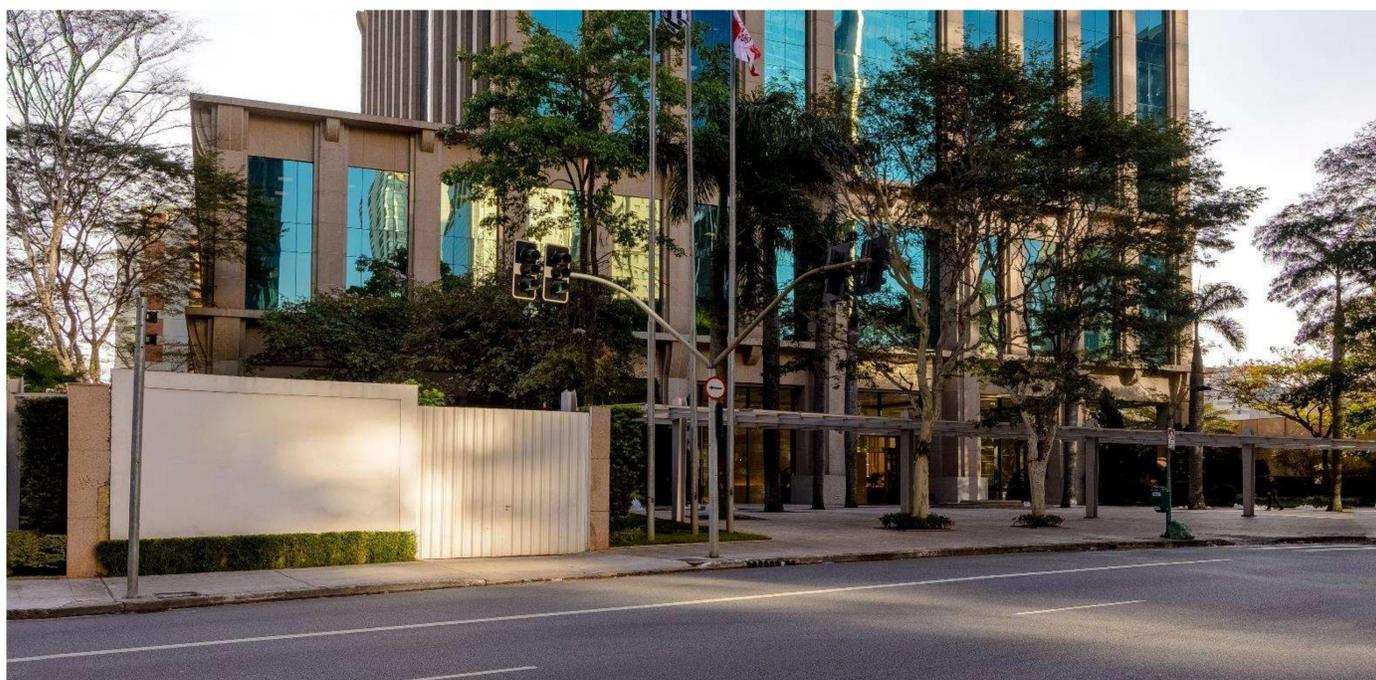
## 8.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no 2T21 foram de R\$ 43,0 milhões, valor 11,5% inferior aos mesmos custos no 2T20. No acumulado do semestre, houve crescimento de 3,8% em relação a 2020.

### CUSTO POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Edifícios Corporativos	4.035	1.331	203,1%	8.284	3.607	129,65%
Shopping Centers	9.504	11.456	-17,0%	19.240	20.112	-4,33%
Depreciação	17.540	17.008	3,1%	35.008	33.833	3,47%
Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	2.105	2.105	0,00%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>32.131</b>	<b>30.848</b>	<b>4,2%</b>	<b>64.637</b>	<b>59.657</b>	<b>8,3%</b>
Prestação de Serviços	4.001	3.965	0,9%	9.156	5.857	39,55%
Estacionamento	6.913	3.797	82,1%	15.527	19.619	-20,86%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>43.045</b>	<b>38.610</b>	<b>11,5%</b>	<b>89.320</b>	<b>85.133</b>	<b>3,8%</b>
Vendas de Propriedades	0	0	N/A	0	0	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>43.045</b>	<b>38.610</b>	<b>11,5%</b>	<b>89.320</b>	<b>85.133</b>	<b>3,8%</b>





## 8.3 NOI

O NOI da Syn no 2T21 foi de R\$ 86,0 milhões (+13,6% vs 2T20). Em relação ao primeiro semestre de 2021, o NOI ficou próximo do mesmo período de 2020, com crescimento de 2,1%.

O maior impacto na diminuição do NOI foi o crescimento dos descontos e dos custos diretos dos empreendimentos (aumento conjunto de R\$ 9 milhões), devido aos impactos da pandemia no setor de shopping centers.

### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita de Locação	113.281	93.200	21,5%	228.245	201.598	13,2%
Cessão de Direito de Uso	1.174	2.005	-41,4%	2.400	5.268	-54,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-13.539	-12.788	5,9%	-27.525	-23.794	16,0%
Descontos	-14.901	-6.691	122,7%	-24.535	-8.001	204,3%
<b>NOI</b>	<b>86.015</b>	<b>75.727</b>	<b>13,6%</b>	<b>178.584</b>	<b>175.072</b>	<b>2,1%</b>
NOI Edifícios Corporativos	51.460	49.954	3,0%	109.431	97.879	11,9%
NOI Shoppings	33.381	23.768	40,4%	66.754	71.999	-7,2%
Cessão de Direito de Uso	1.174	2.005	-41,4%	2.400	5.268	-54,4%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>74,9%</b>	<b>79,1%</b>	<b>-4,2 pp.</b>	<b>77,2%</b>	<b>84,3%</b>	<b>-7,0 pp.</b>

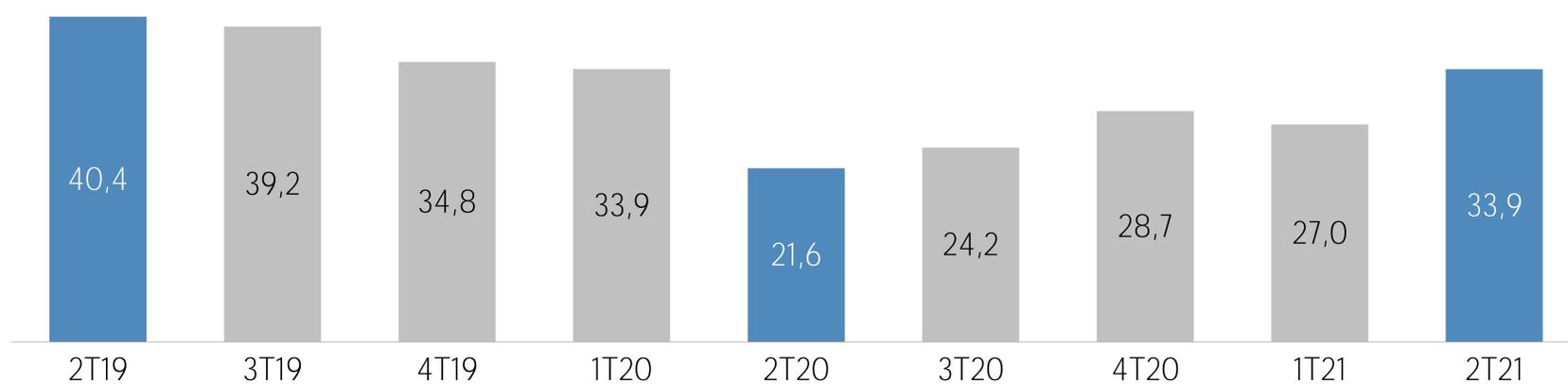
## 8.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T21 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 33,9 milhões, valor 56,9% superior ao registrado no 2T20. Esse aumento expressivo de aproximadamente R\$ 12 milhões deve-se à oscilação dos índices neste período. Onde IPCA e CDI estavam em níveis muito baixos no ano de 2020 e encontram-se atualmente em movimento de elevação.

### RESULTADO FINANCEIRO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Despesas Financeiras	-33.868	-21.582	56,9%	-60.888	-55.490	9,7%
Receita Financeira	7.446	7.716	-3,5%	10.967	14.339	-23,5%
<b>Total</b>	<b>-26.422</b>	<b>-13.866</b>	<b>90,6%</b>	<b>-49.921</b>	<b>-41.151</b>	<b>21,3%</b>

### DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



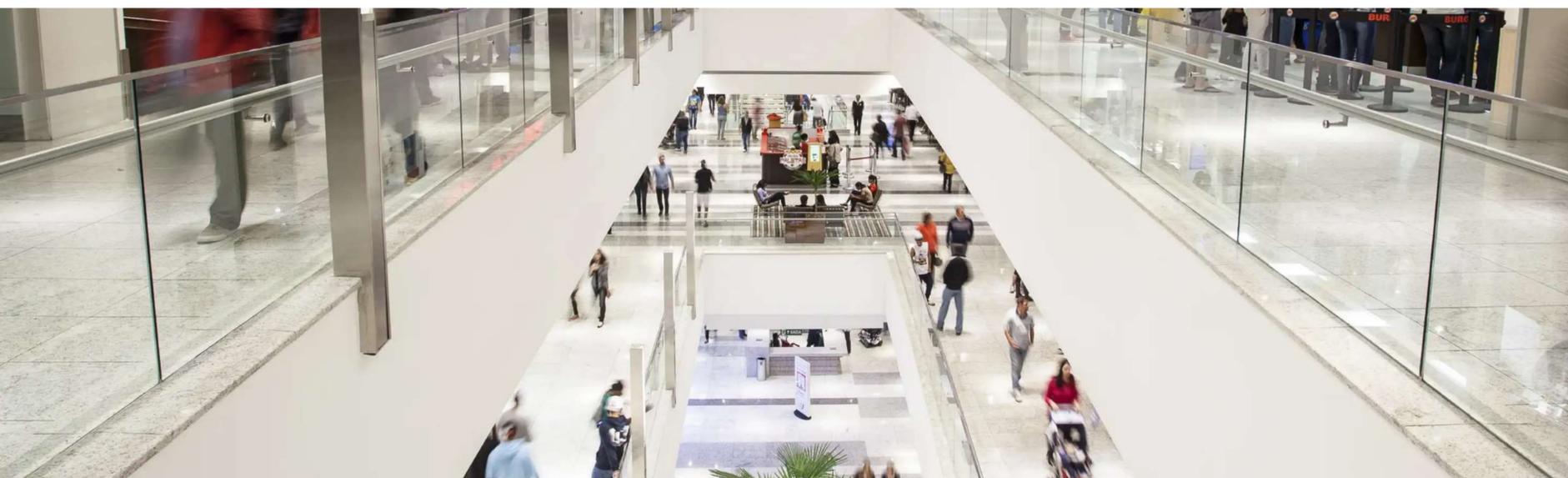
## 8.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da Syn registraram no segundo trimestre de 2021 o lucro de R\$ 26,2 milhões, representando crescimento de 150,8% em relação ao lucro do mesmo trimestre no ano anterior.

### LUCRO DO PERÍODO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Sócios da Empresa Controladora	7.130	890	700,9%	14.255	17.305	-17,6%
Sócios Não controladores	19.031	9.551	99,3%	40.978	28.896	41,8%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>26.161</b>	<b>10.441</b>	<b>150,6%</b>	<b>55.233</b>	<b>46.201</b>	<b>19,5%</b>
Receita Líquida	112.837	93.057	21,3%	231.240	222.959	3,7%
Margem Líquida	23,2%	11,2%	12,0 pp.	23,9%	20,7%	3,2 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,047	0,007	527,9%	0,093	0,145	-35,4%





## 8.6 FFO AJUSTADO

O FFO e FFO Ajustado da Companhia no 2T21 apresentaram crescimento de 59,3% e 25,7%, respectivamente, em relação ao mesmo trimestre no ano anterior. A margem FFO ajustada no 2T21 foi de 35,7%, com aumento de 1,3 ponto percentual em relação à margem registrada no 2T20.

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T21	1S21	1S20	1S21 x 1S21
Lucro / Prejuízo do Período	26.161	10.441	150,6%	55.233	46.201	19,5%
(+) Depreciação e Amortização	17.985	17.269	4,1%	35.898	34.435	4,3%
<b>FFO</b>	<b>44.146</b>	<b>27.710</b>	<b>59,3%</b>	<b>91.131</b>	<b>80.635</b>	<b>13,0%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-4.877	3.324	-246,7%	-805	3.769	-121,4%
(+) Resultado de Vendas	0	0	N/A	0	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	2.105	2.105	0,0%
<b>AFFO</b>	<b>40.321</b>	<b>32.087</b>	<b>25,7%</b>	<b>92.430</b>	<b>86.509</b>	<b>6,8%</b>
Receita Líquida Ajustada	112.837	93.057	21,3%	231.240	222.959	3,7%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>35,7%</b>	<b>34,5%</b>	<b>1,3 pp.</b>	<b>40,0%</b>	<b>38,8%</b>	<b>1,2 pp.</b>

## 8.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 74,0 milhões e o EBITDA foi de R\$ 78,9 milhões, ambos apresentando crescimento em relação ao 2T20. A margem EBITDA Ajustada no 2T21 foi de 65,6%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 69,4%, representando aumento de 3,8 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro/ Prejuízo do Período	26.161	10.441	150,6%	55.233	46.201	19,5%
(+) IRPJ e CSSL	8.276	6.676	24,0%	16.043	15.836	1,3%
(+) Resultado Financeiro	26.422	13.866	90,6%	49.921	41.151	21,3%
(+) Depreciação e Amortização	17.985	17.269	4,1%	35.898	34.435	4,3%
<b>EBITDA</b>	<b>78.844</b>	<b>48.252</b>	<b>63,4%</b>	<b>157.095</b>	<b>137.622</b>	<b>14,1%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.849	3.324	-276,0%	-805	3.769	-121,4%
(+) Resultado de Vendas	0	0	N/A	0	0	N/A
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	0,0%	2.105	2.105	0,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>74.048</b>	<b>52.629</b>	<b>40,7%</b>	<b>158.394</b>	<b>143.496</b>	<b>10,4%</b>
Receita Líquida Ajustada	112.837	93.057	21,3%	231.240	222.959	3,7%
Margem EBITDA Ajustada	<b>65,6%</b>	<b>56,6%</b>	<b>9,1 pp.</b>	<b>68,5%</b>	<b>64,4%</b>	<b>4,1 pp.</b>
Margem EBITDA Ex Park Place	<b>69,4%</b>	<b>59,8%</b>	<b>9,6 pp.</b>	<b>73,4%</b>	<b>71,0%</b>	<b>2,4 pp.</b>

2 T 2 1



# LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

09

## 9.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A Syn encerrou o segundo trimestre de 2021 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 659,4 milhões, representando 12,8% dos ativos totais.

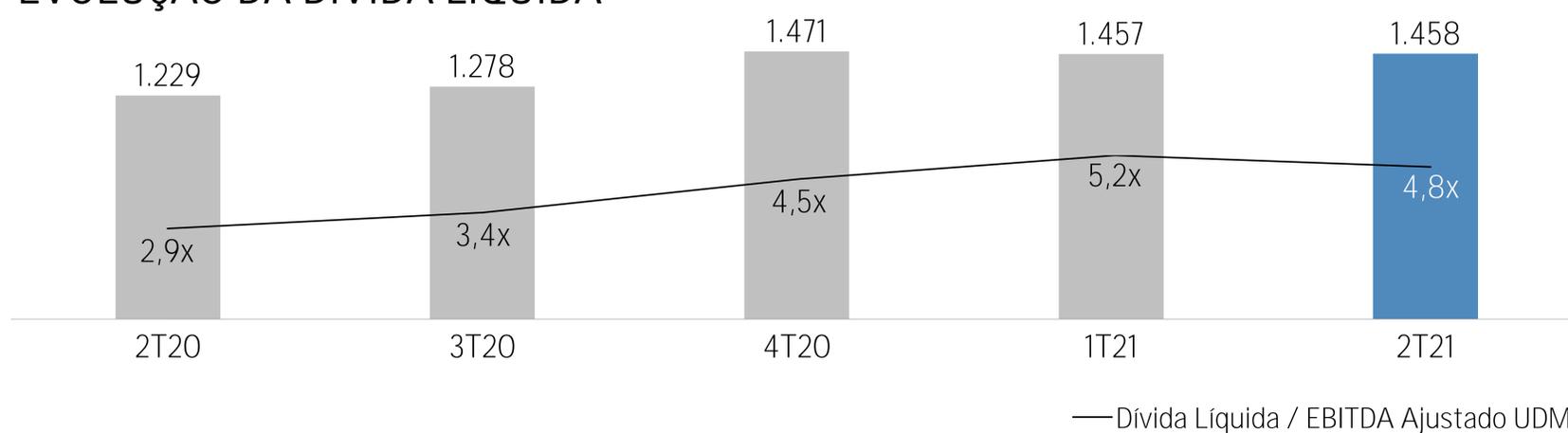
## 9.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da Syn totalizou R\$ 1.457,6 milhões ao final do 2T21, montante semelhante ao valor registrado no trimestre anterior.

### DÍVIDA LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	2T21	1T21	4T20
Financiamentos e Empréstimos	481.110	482.753	484.233
Debêntures e Notas Promissórias	1.635.889	1.327.101	1.402.551
<b>Endividamento</b>	<b>2.116.999</b>	<b>1.809.854</b>	<b>1.886.784</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	659.400	353.054	416.217
<b>Disponibilidades</b>	<b>659.400</b>	<b>353.054</b>	<b>416.217</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.457.599</b>	<b>1.456.800</b>	<b>1.470.567</b>
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	4,84x	5,21x	4,46x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	4,39x	4,83x	4,70x

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



Ao final do 2T21, a Syn possuía nove dívidas corporativas, um financiamento e duas obrigações por aquisição contratados. A companhia não possui endividamentos em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos.

## DÍVIDA CORPORATIVA

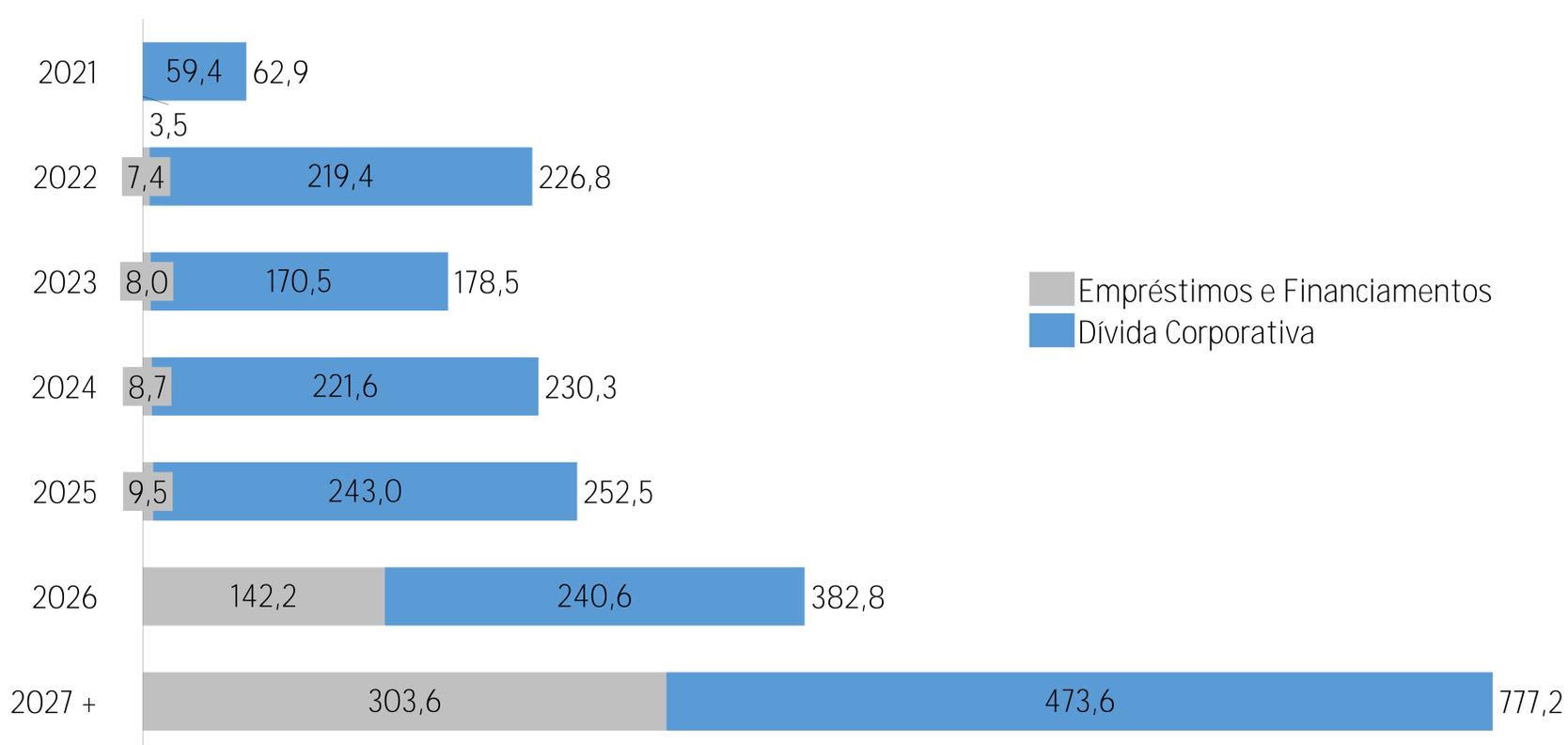
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Syn S.A.	7ª Debênture	92.000	36.868	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Syn S.A.	9ª Debênture	450.000	203.543	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Syn S.A.	10ª Debênture	300.000	340.402	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Syn S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.319	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
Syn S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	200.419	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
Syn S.A.	12ª Debênture	360.000	364.185	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Syn S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	100.567	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar-24
Syn S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.958	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	88.628	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>TOTAL</b>		<b>1.912.000</b>	<b>1.635.889</b>			

## EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	85.082	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.063	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	283.965	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>TOTAL</b>		<b>467.908</b>	<b>481.110</b>			

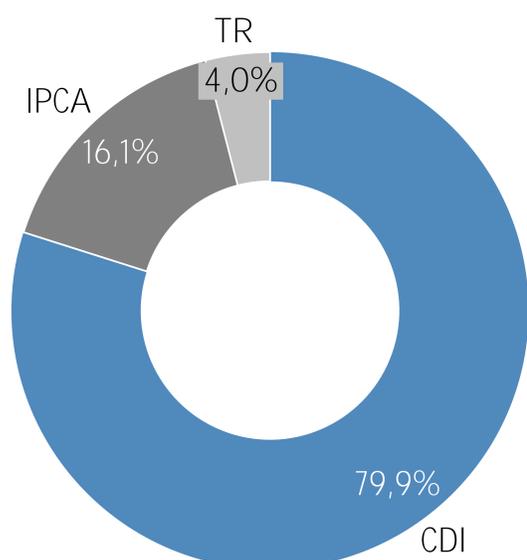
## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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

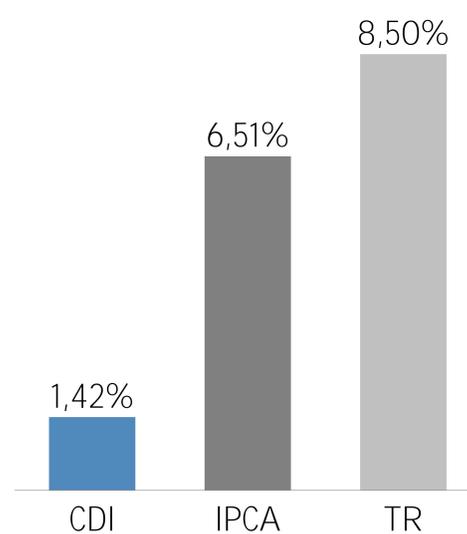


## INDEXADORES

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da Syn estão indexados em CDI e somente 4% em TR, que reflete a atualização do portfólio de dívidas para adequação ao cenário macroeconômico atual.



## SPREAD MÉDIO



2 T 2 1

# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11

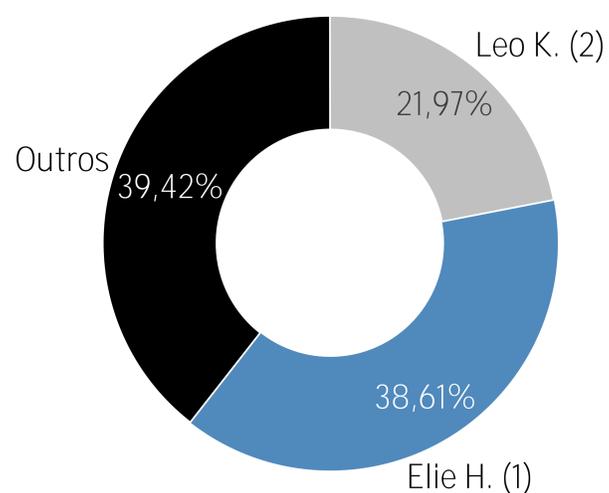


## 11.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2021, o capital social era de R\$ 1.632,1 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 trimestre com R\$ 1.641,2 milhões.

CCPR3	2T21		2T21	2T20	Var. %
Valor da Ação (R\$)	11,90	CCPR3	11,9	15,17	-21,56%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	126.802	95.056	33,40%
Market Cap (R\$)	1816,5	IMOB	978,71	975,25	0,35%
Free Float	39,1%	IFIX	2.755	2.806	-1,83%



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

### CCPR3



2 T 2 1



# DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

12

## 12.1 RECEITA BRUTA

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Locação Edifícios Corporativos	31.925	30.870	3,42%	65.804	59.962	9,74%
Locação Shopping Centers	38.985	30.173	29,20%	74.746	70.682	5,75%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>70.910</b>	<b>61.043</b>	<b>16,2%</b>	<b>140.550</b>	<b>130.644</b>	<b>7,6%</b>
Cessão Direito de Uso (CDU)	899	1.727	-47,95%	2.400	5.268	-54,45%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>71.809</b>	<b>62.770</b>	<b>14,4%</b>	<b>142.950</b>	<b>135.912</b>	<b>5,2%</b>
Prestação de Serviços	8.205	5.552	47,78%	15.612	14.090	10,81%
Estacionamento	9.482	2.055	361,34%	17.767	18.416	-3,53%
<b>Subtotal Receita Recorrente</b>	<b>89.496</b>	<b>70.378</b>	<b>27,2%</b>	<b>176.329</b>	<b>168.418</b>	<b>4,7%</b>
Vendas e Incorporação	828	17	4744,67%	1.972	43	4476,38%
<b>TOTAL</b>	<b>90.323</b>	<b>70.395</b>	<b>28,3%</b>	<b>178.301</b>	<b>168.461</b>	<b>5,8%</b>

## 12.2 CUSTO

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Edifícios Corporativos	6.875	4.908	40,1%	13.974	10.078	38,7%
Shopping Centers	13.662	15.537	-12,1%	27.381	29.075	-5,8%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>20.536</b>	<b>20.445</b>	<b>0,4%</b>	<b>41.355</b>	<b>39.153</b>	<b>5,6%</b>
Prestação de Serviços	4.001	3.965	0,9%	8.174	5.857	39,6%
Estacionamento	6.913	3.797	82,1%	15.527	19.619	-20,9%
<b>Subtotal Custos Recorrentes</b>	<b>31.451</b>	<b>28.207</b>	<b>11,5%</b>	<b>65.056</b>	<b>64.630</b>	<b>0,7%</b>
Vendas de Propriedades	1.002	12	8061,4%	2.468	17	14369,5%
<b>TOTAL</b>	<b>32.452</b>	<b>28.219</b>	<b>15,0%</b>	<b>67.524</b>	<b>64.647</b>	<b>4,5%</b>

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

## 12.3 NOI

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita de Locação	70.910	61.043	16,2%	140.565	130.644	7,6%
Cessão de Direito de Uso	899	1.727	-48,0%	2.400	5.268	-54,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-9.415	-9.312	1,1%	-19.024	-17.373	9,5%
Descontos	-9.923	-4.685	111,8%	-16.362	-5.646	189,8%
<b>NOI</b>	<b>52.470</b>	<b>48.772</b>	<b>7,6%</b>	<b>107.579</b>	<b>112.892</b>	<b>-4,7%</b>
NOI Edifícios Corporativos	28.842	29.233	-1,3%	59.453	56.331	5,5%
NOI Shoppings	22.730	17.813	27,6%	48.125	56.562	-14,9%
Cessão de Direito de Uso	899	1.727	-48,0%	2.400	5.268	-54,4%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>72,7%</b>	<b>77,1%</b>	<b>-4,3 pp.</b>	<b>76,5%</b>	<b>86,4%</b>	<b>-9,9 pp.</b>

## 12.4 FFO AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro / Prejuízo do Período	7.136	896	696,4%	14.266	17.316	-17,6%
(+) Depreciação e Amortização	10.479	10.326	1,5%	21.041	20.436	3,0%
<b>FFO</b>	<b>17.615</b>	<b>11.222</b>	<b>57,0%</b>	<b>35.307</b>	<b>37.752</b>	<b>-6,5%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-4.552	3.319	-237,2%	-1.382	3.775	-136,6%
(+) Resultado de Vendas	243	6	3849,4%	648	3	22282,1%
(+) Impostos sobre Vendas	0	1	-100,0%	0	-	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	2.158	2.160	-0,1%
<b>AFFO</b>	<b>14.384</b>	<b>15.627</b>	<b>-8,0%</b>	<b>36.731</b>	<b>43.690</b>	<b>-15,9%</b>
Receita Líquida Ajustada	76.129	63.370	20,1%	153.277	155.972	-1,7%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>18,9%</b>	<b>24,7%</b>	<b>-576,6%</b>	<b>24,0%</b>	<b>28,0%</b>	<b>-4,0 pp.</b>

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

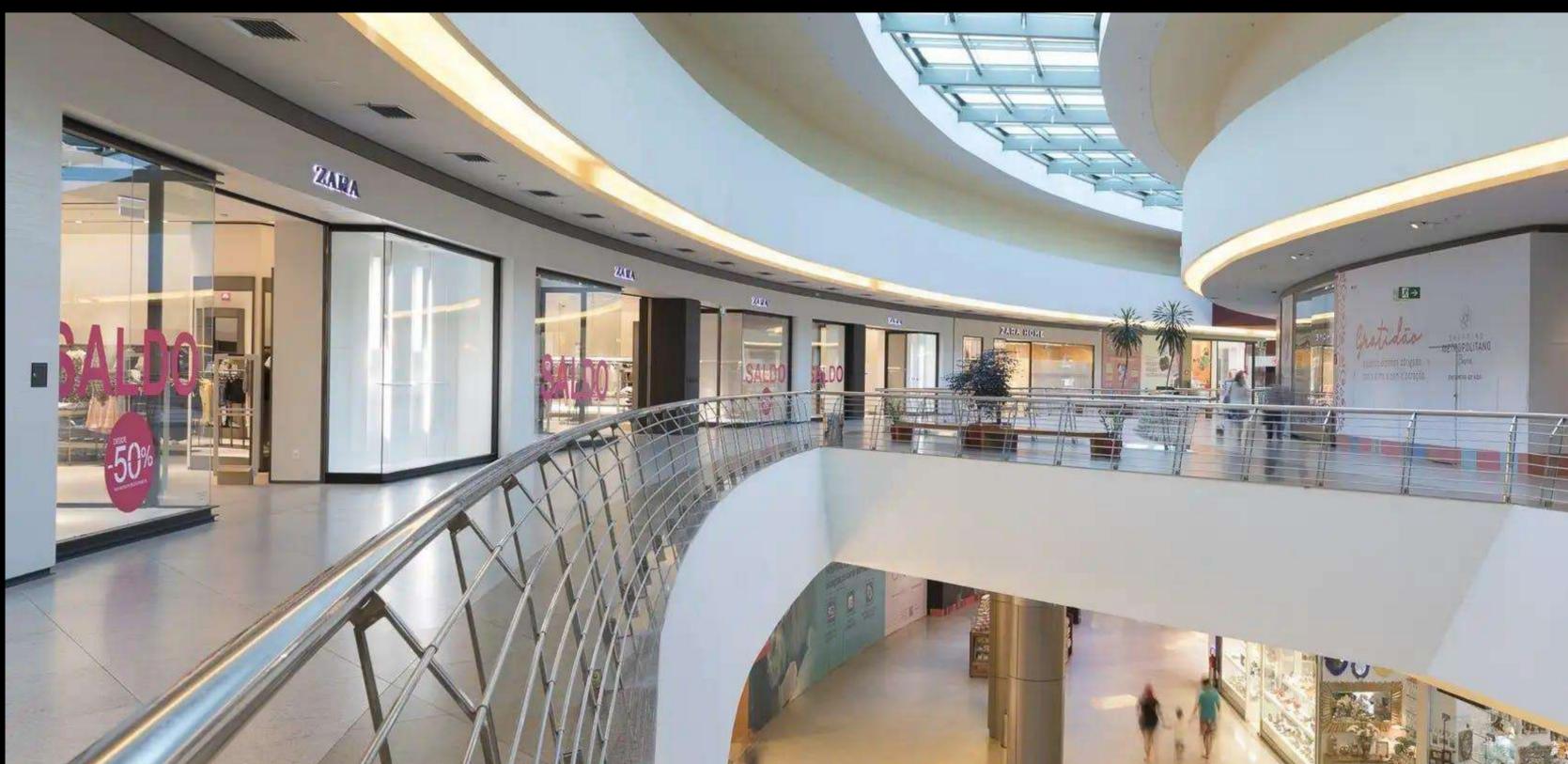
## 12.5 EBITDA AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro/ Prejuízo do Período	7.136	896	696,4%	14.266	17.316	-17,6%
(+) IRPJ e CSSL	5.781	4.967	16,4%	11.442	11.975	-4,5%
(+) Resultado Financeiro	22.884	10.220	123,9%	43.633	33.052	32,0%
(+) Depreciação e Amortização	10.479	10.326	1,5%	21.041	20.436	3,0%
<b>EBITDA</b>	<b>46.280</b>	<b>26.409</b>	<b>75,2%</b>	<b>90.382</b>	<b>82.779</b>	<b>9,2%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-4.552	3.319	-237,2%	-1.005	3.775	-126,6%
(+) Resultado de Vendas	217	6	3764,2%	587	2	37299,0%
(+) Imposto sobre Vendas	0	1	-100,0%	0	-	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	2.158	2.160	-0,1%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>43.024</b>	<b>30.814</b>	<b>39,6%</b>	<b>92.121</b>	<b>88.716</b>	<b>3,8%</b>
Receita Líquida Ajustada	76.129	63.370	20,1%	153.277	155.972	-1,7%
Margem EBITDA Ajustada	<b>56,5%</b>	<b>48,6%</b>	<b>7,9 pp.</b>	<b>60,1%</b>	<b>56,9%</b>	<b>3,2 pp.</b>
Margem EBITDA Ex Park Place	<b>61,3%</b>	<b>53,2%</b>	<b>8,0 pp.</b>	<b>66,7%</b>	<b>65,8%</b>	<b>0,9 pp.</b>

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

2 T 2 1

13



# LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

## DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T21	1T21	4T20
Financiamentos e Empréstimos	175.448	176.543	177.565
Debêntures e Notas Promissórias	1.569.418	1.258.110	1.331.032
<b>Endividamento</b>	<b>1.744.866</b>	<b>1.434.653</b>	<b>1.508.597</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	619.004	321.635	388.988
<b>Disponibilidades</b>	<b>619.004</b>	<b>321.635</b>	<b>388.988</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>1.125.862</b>	<b>1.113.018</b>	<b>1.119.609</b>
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	6,34x	6,87x	6,42x
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM</b>	<b>5,83x</b>	<b>6,43x</b>	<b>6,04x</b>

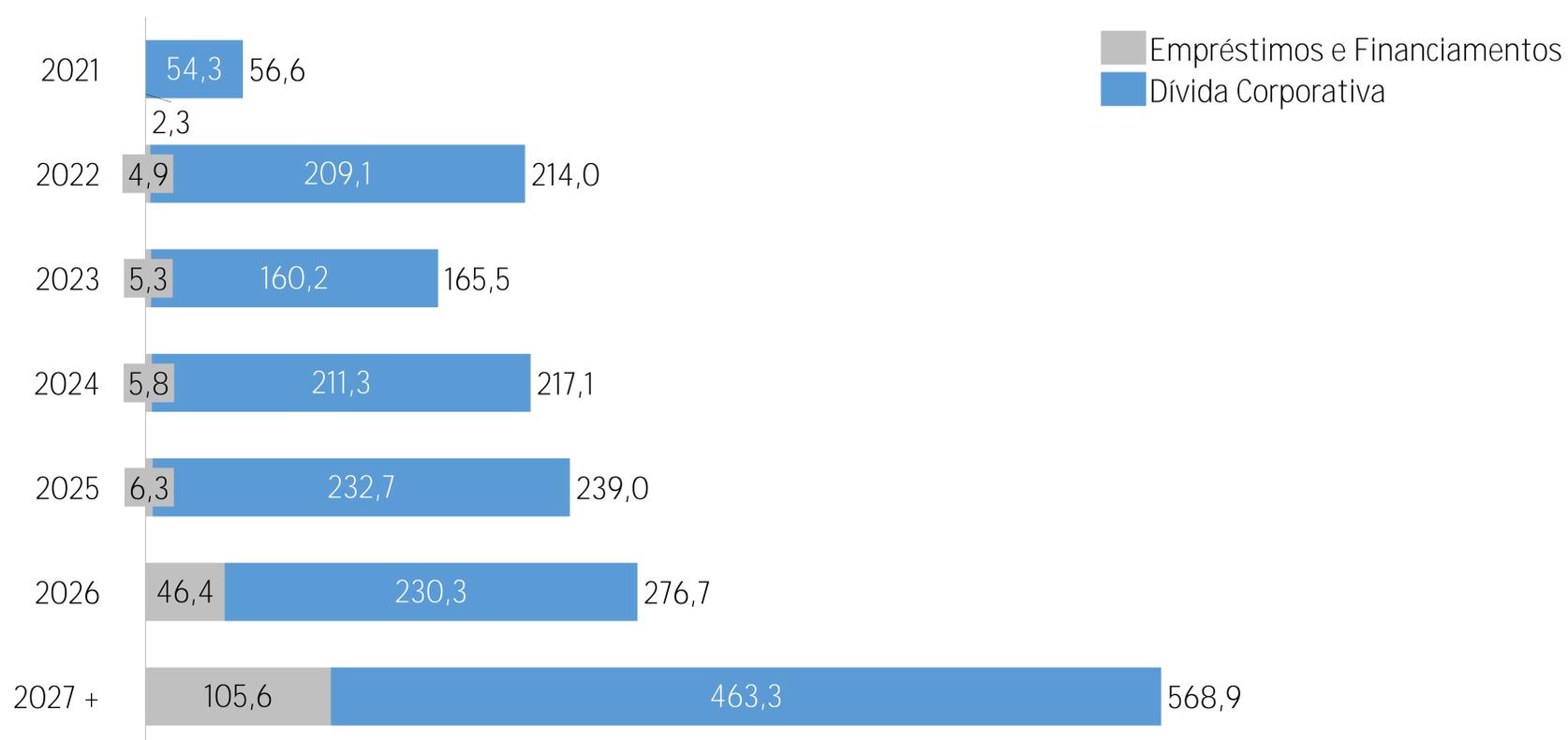
## DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Syn S.A.	7ª Debênture	92.000	36.868	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Syn S.A.	9ª Debênture	450.000	203.543	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Syn S.A.	10ª Debênture	300.000	340.402	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Syn S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.319	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
Syn S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	200.419	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
Syn S.A.	12ª Debênture	360.000	364.185	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Syn S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	100.567	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar-24
Syn S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.958	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	22.157	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>TOTAL</b>		<b>1.829.500</b>	<b>1.569.418</b>			

## EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	56.639	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.619	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.190	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>Total</b>		<b>178.405</b>	<b>175.448</b>			

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



2 T 2 1

15

SOBRE A SYN



A Syn é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 251.874 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação.

Com mais de 18 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin off realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty e apresenta, recorrentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCPR3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa.

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

Em setembro de 2020, a Syn teve a divulgação do seu Inventário de emissões de gases de efeito estufa 2020 pelo Programa Brasileiro do GHG Protocol. O inventário elaborado pela Syn foi 100% aceito e o selo Bronze do inventário parcial foi alcançado.

# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN m²
<b>Triple A</b>		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	14.650
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	17.560
Brasília Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP- São Paulo	9.414
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.985
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.362
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.355
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

## São Paulo, SP - Edifícios

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

## Goiânia, GO

Shopping Cerrado

## Santo André, SP

Grand Plaza Shopping

## Salvador, BA

Suarez Trade

## Belo Horizonte, BH

Shopping Estação BH

## Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra  
 Leblon Corporate  
 CEO

## São Paulo, SP - Shoppings

Shopping Cidade São Paulo  
 Shopping D  
 Tietê Plaza Shopping



2 T 2 1

# ANEXOS

16

## OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		<b>141.378</b>	<b>109.720</b>	<b>58.875</b>	<b>6,31%</b>	<b>5,33%</b>
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,00%	0,00%
FL Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	23.206	14.650	12,96%	11,40%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	0,00%	0,00%
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	0,00%	0,00%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	50,00%	50,00%
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,00%	0,00%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	5,56%	5,56%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	4,81%	4,81%
<b>Classe A</b>		<b>112.073</b>	<b>81.593</b>	<b>51.413</b>	<b>54,90%</b>	<b>51,10%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,00%	0,00%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,00%	0,00%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.808	34.356	17.560	96,27%	96,27%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,08%	73,08%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,00%	0,00%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	50,00%	50,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	52,49%	52,49%
<b>TOTAL</b>		<b>253.450</b>	<b>191.313</b>	<b>110.288</b>	<b>28,96%</b>	<b>15,38%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



## OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
Shopping D	SP - São Paulo	29.799	29.799	9.414	18,93%	25,13%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	8,92%	8,96%
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.448	37.463	14.985	2,15%	0,63%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	4,92%	8,12%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.448	37.448	9.362	9,93%	10,13%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.691	16.691	15.355	6,02%	6,11%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	17,61%	35,13%
<b>TOTAL</b>		<b>262.370</b>	<b>262.385</b>	<b>141.587</b>	<b>8,53%</b>	<b>8,19%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

## TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

**Syn:** SYN Prop e Tech S/A.

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

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

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

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

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

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

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

**Margem EBITDA:** EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

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

2 T 2 1

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

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

Bruno Silvestre  
Analista RI e Funding  
[bruno.silvestre@syn.com.br](mailto:bruno.silvestre@syn.com.br)

Eduardo Ganino  
Analista RI e Funding  
[eduardo.ganino@syn.com.br](mailto:eduardo.ganino@syn.com.br)

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

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



## Notas Explicativas

### Notas explicativas das informações financeiras intermediárias

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

#### 1 Informações gerais

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), atual Syn prop e tech S.A., é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]<sup>3</sup> pela sigla “CCPR3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

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

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

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

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

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de agosto de 2021.

## Notas Explicativas

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

### 2.2 Base de elaboração

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

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

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

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

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

### 2.3 Base de consolidação

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

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

## Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

### 3 Pronunciamentos contábeis

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### 4 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.071	211	18.338	29.182
CDB	229.054	39.821	363.152	126.894
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>230.125</b>	<b>40.032</b>	<b>381.490</b>	<b>156.076</b>

### 5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Debêntures	72.227	51.105	72.227	53.519
CDB	35.315	42.157	35.315	44.148
Compromissadas	43.858	-	43.959	948
Letras Financeiras	83.280	119.842	84.147	124.560
Letras Financeiras do Tesouro	42.253	35.289	42.253	36.956
Fundos de Investimentos	-	-	10	10
<b>Total títulos e valores mobiliários</b>	<b>276.932</b>	<b>248.393</b>	<b>277.910</b>	<b>260.141</b>

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.

## Notas Explicativas

### 6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Locações	177	156	85.230	88.427
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.744	10.582
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.750	1.619
Serviços de administração	913	-	5.470	4.361
<b>Sub-total saldo a receber</b>	<b>1.090</b>	<b>156</b>	<b>103.194</b>	<b>104.989</b>
Linearização (b)	-	-	40.182	33.695
Descontos a apropriar (c)	-	-	57.096	44.244
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(40.139)	(39.534)
<b>Total do grupo contas a receber</b>	<b>1.090</b>	<b>156</b>	<b>160.333</b>	<b>143.394</b>
Circulante	1.090	156	90.348	88.302
Não circulante	-	-	69.985	55.092

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

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

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

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

## Notas Explicativas

A provisão para créditos de liquidação duvidosa estava sendo apresentada na rubrica de “Despesas com Vendas”. No decorrer de 2021, a Administração optou por apresentar essa provisão na rubrica de “Outras despesas operacionais líquidas”, veja nota 25, para melhor apresentação das informações financeiras intermediárias, efetuando a reclassificação do saldo comparativo referente ao período de 2020.

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

À Vencer	119.465
Operações vencidas < 360 dias	13.868
Operações vencidas > 360 dias	27.000
<b>Saldo a Receber</b>	<b>160.333</b>

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

2022	14.726
2023	24.586
2024	15.884
2025	9.649
2026	4.068
2027	1.072
<b>Saldo em 30/06/2021</b>	<b>69.985</b>

## 7 Estoques

Circulante	30/06/2021	31/12/2020
Thera Residencial e Saletas	944	944
<b>Total circulante</b>	<b>944</b>	<b>944</b>
<b>Não circulante</b>		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
<b>Total não circulante</b>	<b>42.618</b>	<b>42.618</b>

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

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

<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>43.562</b>
Custos Incorridos	-
<b>Saldo 30/06/2021</b>	<b>43.562</b>

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

## Notas Explicativas

### 8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	51.990	49.823	54.257	52.382
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	102	101	503	533
PIS e COFINS	9	9	707	701
<b>Total</b>	<b>52.101</b>	<b>49.933</b>	<b>55.467</b>	<b>53.616</b>
Circulante	6.980	6.322	9.248	8.537
Não circulante	45.121	43.611	46.219	45.079

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

## Notas Explicativas

### 9 Investimentos

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

Investidas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Carcavelos	1	1	9.650	9.612	1	-	-	13	9.650	9.600
CCP Canela	7	13	32.224	32.116	-	51	-	-	32.231	32.078
CCP Sandalo	1.305	1.461	148	151	507	505	-	926	946	181
CLD	46.634	43.282	-	-	838	922	-	-	45.796	42.360
Cyrela Tururin	250	238	27	44	3	21	-	-	274	261
Fundo Brasílio Machado	1.143	1.726	8.046	8.265	284	251	-	-	8.905	9.740
SPE Azione	19.505	10.578	246.373	250.594	(661)	(873)	5	-	266.534	262.045

Investidas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Carcavelos	-	-	(13)	1	13	(1)
CCP Canela	-	-	1	1	(1)	(1)
CCP Sandalo	11	19	146	(98)	(135)	117
CLD	-	1	11	13	(11)	(12)
Cyrela Tururin	341	-	114	3	227	3
Fundo Brasílio Machado	1.310	1.229	1.867	1.223	(557)	76
SPE Azione	5.994	12.375	4.231	7.697	1.763	4.678

## Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2020	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	30/06/2021
	2020	2021							
<b>Investimentos em Controladas</b>									
Aquarius	66,57%	66,57%	56.126	-	(7.322)	7.036	-	-	55.840
CCP Acácia	100,00%	100,00%	12.822	-	-	(794)	-	-	12.028
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.752	-	(1.531)	1.677	-	-	7.898
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	6.858	-	(2.200)	4.791	-	-	9.449
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.410	-	(1.280)	1.459	-	-	33.589
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.986	-	(2.263)	1.657	-	-	9.380
CCP Asset	100,00%	100,00%	13.848	(677)	-	1.186	-	-	14.357
CCP Aurora	66,57%	66,57%	66.944	-	-	605	-	(139)	67.410
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	24.396	-	(638)	203	-	(70)	23.891
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	200.761	1.871	-	(3.358)	-	(421)	198.852
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	1	-	(1)	1	-	2
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	-	-	(0)	-	-	35.164
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.322	1.246	-	(895)	-	-	33.673
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.679	1.355	-	(1.141)	-	-	102.893
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(654)	386	-	(246)	-	-	(514)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.513	-	-	(67)	-	-	19.446
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	539.250	-	-	2.545	-	(572)	541.223
CCP Marfim	25,00%	25,00%	88.597	153	(250)	1.614	-	(106)	90.008
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.953	(1)	(466)	592	-	-	2.078
CCP Mogno	99,90%	99,90%	74	-	-	-	-	-	74
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.374	-	-	3	-	-	5.377
CCP Participações	100,00%	100,00%	81	-	-	1	-	-	82
ON Digitais	99,99%	99,99%	2.615	6.702	-	(4.336)	-	-	4.981
CCP Propriedades	61,29%	61,29%	49.242	-	(5.210)	5.360	-	-	49.392
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	406	1.132	-	(232)	-	-	1.306
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.054	162	(689)	317	-	-	15.844
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	133.725	(841)	(13.474)	15.617	-	(14)	135.013
Micônia	100,00%	100,00%	563.261	-	(13.000)	10.865	-	(783)	560.343
Millennium	66,57%	66,57%	62.643	-	(9.919)	11.004	-	-	63.728
YM Investimentos	100,00%	100,00%	75.284	-	(3.801)	4.001	-	-	75.484
Colorado Emp e Part Ltda. a)	50,00%	50,00%	83.099	-	(125)	160	-	-	83.134
JK D - FII b)	30,00%	30,00%	75.281	(850)	(1.395)	2.263	-	-	75.299
JK E - FII b)	30,00%	30,00%	119.230	(2.106)	(2.535)	3.160	(1)	-	117.748
Nebraska	100,00%	100,00%	1	2	-	(1)	-	-	1
Kansas	0,00%	100,00%	-	1	-	-	-	-	1
Condado	0,00%	100,00%	-	1	-	-	-	-	1
California	0,00%	100,00%	-	1	-	-	-	-	1
Montana	0,00%	100,00%	-	1	-	-	-	-	1
TCB	0,00%	100,00%	-	3	-	(1)	-	-	2
Ágio na aquisição de participações c)			23.179	(321)	-	-	-	-	22.858
<b>Subtotal - investidas controladas</b>			<b>2.462.281</b>	<b>8.221</b>	<b>(66.098)</b>	<b>65.042</b>	<b>-</b>	<b>(2.105)</b>	<b>2.467.346</b>
<b>Investimentos em Coligadas</b>									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	3	-	2	-	-	1.221
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	40	-	(0)	-	-	16.457
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	(67)	-	-	474
CLD	60,00%	60,00%	26.436	1.246	-	(8)	-	-	27.674
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	124	-	(100)	114	-	-	138
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.729	-	-	(279)	-	-	4.450
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.765	-	-	705	(2)	(53)	110.415
<b>Subtotal - investidas coligadas</b>			<b>159.228</b>	<b>1.288</b>	<b>(100)</b>	<b>467</b>	<b>(2)</b>	<b>(53)</b>	<b>160.829</b>
<b>Total de investimentos</b>			<b>2.621.511</b>	<b>9.509</b>	<b>(66.198)</b>	<b>65.509</b>	<b>(2)</b>	<b>(2.158)</b>	<b>2.628.175</b>

## Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora	
	30/06/2021	31/12/2020
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.397	1.411
Fundo Centro Textil	718	726
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	17.670	17.942
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.073	3.100
<b>Total</b>	<b>22.858</b>	<b>23.179</b>

## 9.2 Investimentos em coligadas

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

Coligadas	Participação Direta		Saldo em 31/12/2020	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 30/06/2021	
	2020	2021								
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.216	3	-	2	-	-	1.221	
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.417	40	-	-	-	-	16.457	
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	541	-	-	(67)	-	-	474	
CLD	60,00%	60,00%	26.436	1.248	-	(7)	-	-	27.677	
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	5.244	-	(1.103)	(801)	-	-	3.340	
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	124	-	(100)	114	-	-	138	
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.729	-	-	(279)	1	-	4.451	
Parallel	0,20%	0,20%	2.031	-	-	23	(231)	-	1.821	
SPE Azione	40,00%	40,00%	109.765	-	-	705	(2)	(53)	110.415	
JK D - FII	b)	30,00%	30,00%	13.130	-	-	-	(649)	-	12.481
JK E - FII	c)	30,00%	30,00%	25.802	-	-	-	(2.949)	-	22.853
Outros Investimentos	a)	-	-	13.656	183	-	(250)	-	-	13.589
Ágio na aquisição de participações	-	-	1.743	-	-	-	(26)	-	1.717	
<b>Total investimentos</b>			<b>220.833</b>	<b>1.474</b>	<b>(1.203)</b>	<b>(561)</b>	<b>(3.856)</b>	<b>(53)</b>	<b>216.633</b>	

## Notas Explicativas

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

### 9.3 Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		30/06/2021	31/12/2020
	2021	2020		
Delivery Center Holding S.A a)	7,48%	7,48%	13.150	10.750
<b>Total investimentos a valor justo</b>			<b>13.150</b>	<b>10.750</b>

- a) A Companhia não possui controle da investida, mensurando portanto o seu investimento a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2). A Companhia tem como prática efetuar anualmente a marcação do valor justo do investimento, que é mensurado através do método de fluxo de caixa descontado elaborado por empresa especializada, uma vez que não há variações relevantes nos trimestres.

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

### 9.4 Outros Investimentos

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

#### Assinatura da carta de intenção de venda (MOU) junto a XP

Em 20 de abril de 2021, a CCP celebrou um Memorando de Entendimentos não vinculante com a XP Vista Asset Management Ltda (“XP”) para transferência, direta ou indireta, de participações detidas pela Companhia em três empreendimentos imobiliários (7,00% do Shopping Cidade São Paulo, 31,59% do Shopping D e 40,00% do Shopping Estação BH – nos dois últimos compreendendo sua participação total nos empreendimentos) a um fundo de investimento gerido pela XP, pelo valor inicial de R\$ 265 milhões.

A finalização da Transação está sujeita à celebração dos documentos definitivos e ao cumprimento de determinadas condições precedentes, sendo elas: a aprovação da Transação pelas autoridades públicas aplicáveis, e a realização, pela XP, de diligência legal, contábil e financeira dos ativos e das partes envolvidas.

## Notas Explicativas

### Acordo de Investimento – CCP e SPX

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

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

## 10 Propriedades para investimento

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

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		30/06/2021	31/12/2020
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.858.370	3.861.095
Terrenos	-	361.065	361.065
Benfeitorias em imóveis	2%	59.825	57.261
<b>Total custo</b>		<b>4.279.260</b>	<b>4.279.421</b>
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(351.550)	(317.846)
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>3.927.710</b>	<b>3.961.575</b>

Em 30 de junho de 2021, a companhia possui o montante de R\$ 2.502.403, dados em garantias das dívidas.

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

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Adições	Amortização de ágio	Depreciação	Capitalização	Saldo em 30/06/2021
Edifícios e construções	3.553.925	575	(1.243)	(33.212)	(2.105)	3.517.940
Terrenos	361.065	-	-	-	-	361.065
Benfeitorias em imóveis	46.585	2.611	-	(491)	-	48.705
<b>Total</b>	<b>3.961.575</b>	<b>3.186</b>	<b>(1.243)</b>	<b>(33.703)</b>	<b>(2.105)</b>	<b>3.927.710</b>

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

## Notas Explicativas

<b>Propriedades</b>	<b>Valor justo em 30/06/2021</b>	<b>Valor contábil em 30/06/2021</b>	<b>Mais valia bruta não registrada</b>
Edifícios	4.039.991	1.856.160	2.183.831
Shoppings	4.607.047	2.042.299	2.564.748
Outros	131.395	29.251	102.144
<b>Total</b>	<b>8.778.433</b>	<b>3.927.710</b>	<b>4.850.723</b>

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

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

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

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

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

<b>Indicadores</b>	<b>Média Ponderada</b>
Crescimento da Receita Bruta	3,86%
Inadimplência	-2,00%
Desconto médio sobre aluguel	6,28%
Vacância Financeira	3,65%
Taxa de Adm./Receita	-2,31%
Taxa de desconto	6,90%

Utilizamos como premissa para os shoppings a taxa de descontoreal.

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

- **Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento

## Notas Explicativas

apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 8,36% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,67% ao ano.

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

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

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita de Locação	4,64%
Inadimplência	0,00%
Desconto médio sobre aluguel	-0,55%
Vacância Financeira	3,03%
Taxa de Adm./Receita	1,74%
Taxa de desconto	8,36%

## 11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Imobilizado</b>					
Móveis e utensílios	10%	126	126	128	128
Equipamentos de processamento dados	20%	773	770	3.577	3.574
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	5.062	5.467	5.062	5.467
<b>Total custo</b>		<b>5.961</b>	<b>6.363</b>	<b>9.171</b>	<b>9.573</b>
(-) Depreciação acumulada		(698)	(676)	(1.867)	(1.674)
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>5.263</b>	<b>5.687</b>	<b>7.304</b>	<b>7.899</b>
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	95	4.082	1.034
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		884	884	2.759	3.578
<b>Total custo</b>		<b>1.317</b>	<b>979</b>	<b>6.851</b>	<b>4.622</b>
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(70)	(51)	(903)	(549)
<b>Intangível líquido</b>		<b>1.247</b>	<b>928</b>	<b>5.948</b>	<b>4.073</b>

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

## Notas Explicativas

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

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

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/06/2021
<b>Imobilizado</b>				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	94	-	(7)	87
Equipamentos processamento de dados	2.228	3	(146)	2.085
Benfeitorias	108	-	(40)	68
Direito de uso	5.467	-	(405)	5.062
<b>Total</b>	<b>7.899</b>	<b>3</b>	<b>(598)</b>	<b>7.304</b>
<b>Intangível</b>				
Software	484	3.048	(353)	3.179
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	10
Projetos em andamento	3.579	(820)	-	2.759
<b>Total</b>	<b>4.073</b>	<b>2.228</b>	<b>(353)</b>	<b>5.948</b>

## 12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

### 12.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				30/06/2021	31/12/2020
Banco Itaú	03/08/2015	8,5% a.a. + TR	(a)	85.082	88.308
<b>Total</b>				<b>85.082</b>	<b>88.308</b>
Passivo circulante				7.150	6.877
Passivo não circulante				77.932	81.431

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

Ano	Consolidado
2022	3.650
2023	7.778
2024	8.461
2025	9.202
2026	10.007
Acima de 6 anos	38.834
<b>Total</b>	<b>77.932</b>

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

## Notas Explicativas

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

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

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

Descrição	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>88.308</b>
Pagamento de principal	(3.344)
Pagamentos juros	(3.647)
Juros provisionados	3.636
Comissões apropriadas	129
<b>Saldo em 30/06/2021</b>	<b>85.082</b>

### 12.2 Debêntures

	Data da contratação	Encargos Ref	Controladora		Consolidado	
			30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Debêntures</b>						
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI (a)	36.868	70.964	36.868	70.964
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI (b)	203.543	253.687	203.543	253.687
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA (c)	340.402	325.560	340.402	325.560
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI (d)	300.738	299.906	300.738	299.906
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI (e)	364.185	357.075	364.185	357.075
Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI (f)	-	-	88.628	95.359
Debêntures – 13ª emissão	15/03/2021	CDI (g)	301.525	-	301.525	-
<b>Total</b>			<b>1.547.261</b>	<b>1.307.192</b>	<b>1.635.889</b>	<b>1.402.551</b>
Passivo circulante			207.538	110.941	221.341	124.669
Passivo não circulante			1.339.723	1.196.251	1.414.548	1.277.882

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

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2021 é de R\$ 36.868 (R\$ 70.964 em 31 de dezembro de 2020).

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

## Notas Explicativas

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2021 é de R\$ 203.543. (R\$ 253.687 em 31 de dezembro de 2020).

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

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2021 é de R\$ 340.402. (R\$ 325.560 em 31 de dezembro de 2020).

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

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2021 é de R\$ 300.738. (R\$ 299.906 em 31 de dezembro de 2020).

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

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2021 é de R\$ 364.185 (R\$ 357.075 em 31 de dezembro de 2020).

- f) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 110.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,13% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos mensalmente a partir de janeiro de 2020.

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2021 é de R\$ 88.628. (R\$ 95.359 em 31 de dezembro de 2020).

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

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

O saldo desta debêntures em 30 de junho de 2021 é de R\$ 301.525.

Com exceção da 11ª emissão de debêntures, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual

## Notas Explicativas

poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

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

Descrição	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>1.307.192</b>	<b>1.402.551</b>
Pagamentos juros	(20.201)	(21.804)
Pagamento de principal	(83.957)	(90.831)
Adição principal	300.000	300.000
Juros provisionados	45.928	47.603
Comissões apropriadas	854	924
Pagamento de Comissão	(2.555)	(2.555)
<b>Saldo em 30/06/2021</b>	<b>1.547.261</b>	<b>1.635.889</b>

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

Descrição	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<b>Ano</b>		
2022	52.032	58.831
2023	156.254	169.858
2024	207.843	221.447
2025	238.112	251.715
2026	225.994	239.598
6 anos ou mais	459.488	473.099
<b>Saldo em 30/06/2021</b>	<b>1.339.723</b>	<b>1.414.548</b>

### 9º, 11º e 13ª emissão - “Covenants”

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

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	30.06.2021 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a: <b>(a)</b>	1.2x	4,39
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: <b>(b)</b>	7x	3,13
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a: <b>(b)</b>	1.4x	3,57

## Notas Explicativas

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

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

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

### ***Sobre as Garantias***

#### *7ª emissão - Garantias*

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

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

#### *9ª emissão - Garantias*

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

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

#### *10ª emissão - Garantias*

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

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

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

#### *11ª emissão - Garantias*

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

#### *12ª emissão - Garantias*

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

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

## Notas Explicativas

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

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

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

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

### 12.3 Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				30/06/2021	31/12/2020
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.063	112.034
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	283.965	283.891
<b>Total</b>				<b>396.028</b>	<b>395.925</b>
Passivo circulante				-	-
Passivo não circulante				396.028	395.925

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

Descrição	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>395.925</b>
Pagamento de juros	(7.325)
Juros provisionados	7.428
<b>Saldo em 30/06/2021</b>	<b>396.028</b>

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

Ano	Consolidado
2026	132.178
Acima de 6 anos	263.850
<b>Total</b>	<b>396.028</b>

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

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

## Notas Explicativas

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2021 é de R\$ 112.063 (R\$ 112.034 em 31 de dezembro de 2020)

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2021 é de R\$ 283.965 (R\$ 283.891 em 31 de dezembro de 2020).

### 13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
PIS	31	27	265	274
COFINS	189	165	1.251	1.305
ISS	47	20	380	476
IRPJ	-	-	6.110	6.191
CSLL	-	-	2.247	2.295
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	71	32	1.142	975
Demais	-	-	170	43
<b>Total</b>	<b>338</b>	<b>244</b>	<b>11.565</b>	<b>11.559</b>

### 14 Impostos e contribuições diferidos

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

Base de apuração	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Contas a receber – locação	7.426	11.104
Res sperata (cessão de direito de uso)	9.451	10.598
<b>Total</b>	<b>16.877</b>	<b>21.702</b>

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

## Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>	
	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Imposto Diferido</b>		
Contas a receber – locação	105	259
<b>Total circulante</b>	<b>105</b>	<b>259</b>
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.373	1.540
<b>Total não circulante</b>	<b>1.373</b>	<b>1.540</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>1.478</b>	<b>1.799</b>
PIS	71	93
COFINS	331	434
IRPJ	787	925
CSLL	289	347

## 15 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

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

Descrição	<u>Consolidado</u>	
	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
PIS e COFINS (a)	(9.481)	(9.481)
IPTU	(2.294)	(2.294)
<b>Subtotal</b>	<b>(11.775)</b>	<b>(11.775)</b>
Depósitos judiciais (b)	15.164	11.951
<b>Total Ativo não circulante</b>	<b>3.389</b>	<b>176</b>

a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2020), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 15.164 (R\$ 11.951 em 31 de dezembro de 2020).

b) Depósito judicial em abril/21 no valor de R\$ 3.213 correspondente a uma causa trabalhista da empresa CCP Administração de Propriedades.

## 16 Partes relacionadas

### a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Partes relacionadas</b>				
CLD (a)	46	46	46	46
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

## Notas Explicativas

(a) AFAC Desproporcional

### b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
<b>Partes relacionadas</b>		
Shopping D (a)	205	205
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>205</b>	<b>205</b>

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:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Partes relacionadas</b>				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	26	50	26	50
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	20	23	20
CSC Serviços Administrativos Ltda.	24	42	24	42
Tietê Administradora Ltda.	-	-	872	1.089
Demais empresas	37	1	37	1
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>110</b>	<b>113</b>	<b>982</b>	<b>1.202</b>

### d. Receita de Aluguel

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

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	387
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	107

### e. Remuneração da Administração

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

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

## Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Remuneração aos administradores	3.877	9.579	4.604	11.251
Remuneração aos conselheiros	481	1.010	481	1.010
<b>Total</b>	<b>4.358</b>	<b>10.589</b>	<b>5.085</b>	<b>12.261</b>

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

### 17 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 11.677 (R\$ 9.763 em 31 de dezembro de 2020) no consolidado e R\$ 11 (R\$ 703 em 31 de dezembro de 2020) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 209.909 em 30 de junho de 2021 (R\$ 208.161 em 31 de dezembro de 2020), no consolidado e R\$ 4.149 na controladora (R\$ 9.287 em 31 de dezembro de 2020).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora	Consolidado
	30/06/2021	30/06/2021
Cível	-	8.810
Trabalhista	11	2.867
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>11.677</b>

Possíveis	Controladora	Consolidado
	30/06/2021	30/06/2021
Tributária (*)	1.705	180.633
Cível	-	13.348
Trabalhista	2.444	15.928
<b>Total</b>	<b>4.149</b>	<b>209.909</b>

(\*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 – OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detem 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do

## Notas Explicativas

auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$ 158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de junho de 2021 soma o montante de R\$ 162.822 (R\$158.915 em 31 de dezembro de 2020), sendo o mesmo no valor de R\$ 99.989 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$97.589 em 31 de dezembro de 2020).

### 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.

	<u>Consolidado</u>	
	30/06/2021	31/12/2020
<b>Empreendimento</b>		
Shopping Tiete	926	1.170
Shopping Metropolitan	885	1.078
Shopping Cidade São Paulo	6.214	6.561
Shopping Cerrado	54	250
Grand Plaza	1.082	1.241
<b>Total</b>	<b>9.161</b>	<b>10.300</b>
<b>Total circulante</b>	<b>3.939</b>	<b>4.429</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>5.222</b>	<b>5.871</b>

### 19 Patrimônio líquido

#### a. Capital social

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

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

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

## Notas Explicativas

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

### b. Reserva de retenção de lucros

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

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

Em milhares de reais:

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

### 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.

### d. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração foi aprovado em 29 de julho de 2020 o cancelamento, sem redução do capital social, de 6.531.468 ações ordinárias no montante de R\$ 92.788 de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, adquiridas no âmbito do Programa de Recompra

## Notas Explicativas

de Ações aprovado em 12 de março de 2020 e alterado em 24 de maio de 2020, cujo encerramento se deu em 12 de setembro de 2020.

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

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

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

## 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 30 de junho de 2021 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 3.162 (R\$ 3.969 em 30 de junho de 2020), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

## Notas Explicativas

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

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

#### b. Riscos de liquidez

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

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

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

Período findo em 30 de junho de 2021	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	695	-	-	-	695
Debêntures	207.538	416.129	464.106	459.488	1.547.261
	<b>208.233</b>	<b>416.129</b>	<b>464.106</b>	<b>459.488</b>	<b>1.547.956</b>

## Notas Explicativas

### Total dos passivos financeiros

Período findo em 30 de junho de 2021	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	9.936	-	-	-	9.936
Empréstimos e financiamentos	7.150	19.889	19.209	38.834	85.082
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	132.178	263.850	396.028
Debêntures	<u>221.341</u>	<u>450.136</u>	<u>491.313</u>	<u>473.099</u>	<u>1.635.889</u>
	<u>238.427</u>	<u>470.025</u>	<u>642.700</u>	<u>775.783</u>	<u>2.126.935</u>

#### c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

#### d. Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

#### e. Categoria dos instrumentos financeiros

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	230.125	40.032	381.490	156.076	Valor justo por meio do resultado
Titulos e valores mobiliários	276.932	248.393	277.910	260.141	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	1.090	156	160.333	143.394	Custo Amortizado
Demais contas a receber	631	627	58.992	56.107	Custo Amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>508.778</b>	<b>289.208</b>	<b>878.725</b>	<b>615.718</b>	
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e Financiamentos	-	-	85.082	88.308	Custo Amortizado
Debêntures	1.547.261	1.307.192	1.635.889	1.402.551	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.028	395.925	
Fornecedores	695	1.315	9.936	10.809	Custo Amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>1.547.956</b>	<b>1.308.507</b>	<b>2.126.935</b>	<b>1.897.593</b>	

### f. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

### g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 30/06/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<b>Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	<b>507.057</b>	6,50% 32.959	4,88% 24.719	3,25% 16.479
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	<b>(1.206.859)</b>	6,50% (78.446)	8,13% (98.057)	9,75% (117.669)
IPCA	Acréscimo do Índice	<b>(340.402)</b>	5,97% (20.322)	7,46% (25.402)	8,96% (30.483)

## Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado			
		Base 30/06/2021	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<b>Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	<b>659.400</b>	6,50% 42.861	4,88% 32.146	3,25% 21.431
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	<b>(1.295.487)</b>	6,50% (84.207)	8,13% (105.258)	9,75% (126.310)
IPCA	Acréscimo do Índice	<b>(340.402)</b>	5,97% (20.322)	7,46% (25.402)	8,96% (30.483)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 6,50% 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 5,97% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

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

## 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 30 de junho de 2021 e de 31 de dezembro de 2020.

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

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Dívida bruta</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	-	85.082	88.308
Debêntures	1.547.261	1.307.192	1.635.889	1.402.551
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.028	395.925
Obrigação com investidores	5	12.046	5	12.046
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>1.547.266</b>	<b>1.319.238</b>	<b>2.117.004</b>	<b>1.898.830</b>
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(507.057)	(288.425)	(659.400)	(416.217)
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.040.209</b>	<b>1.030.813</b>	<b>1.457.604</b>	<b>1.482.613</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.641.226</b>	<b>1.627.647</b>	<b>2.954.514</b>	<b>2.940.243</b>
Dívida líquida/PL	63,38%	63,33%	49,33%	50,42%

## 23 Receita líquida

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
<b>Receita bruta</b>	<b>2.362</b>	<b>1.037</b>	<b>264.062</b>	<b>239.403</b>
Locação de imóveis	-	-	230.645	206.866
Prestação de serviços	2.362	1.037	33.417	32.537
<b>Deduções sobre a receita</b>	<b>(134)</b>	<b>(68)</b>	<b>(32.822)</b>	<b>(16.444)</b>
Descontos Concedidos (a)	-	-	(24.535)	(8.001)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (b)	(134)	(68)	(8.287)	(8.443)
<b>Receita líquida</b>	<b>2.228</b>	<b>969</b>	<b>231.240</b>	<b>222.959</b>

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

## Notas Explicativas

### 24 Custos e despesas por natureza

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
<b>Custos de Locação</b>	-	-	<b>(64.294)</b>	<b>(59.657)</b>
Áreas Vagas	-	-	(23.060)	(18.848)
Manutenção	-	-	(1.756)	(2.618)
Demais custos	-	-	(2.364)	(2.326)
Depreciação e Amortização	-	-	(35.009)	(33.759)
Juros Capitalizados	-	-	(2.105)	(2.106)
<b>Custos de Prestação de Serviços</b>	-	-	<b>(25.026)</b>	<b>(25.477)</b>
<b>Custos de Estacionamento</b>	-	-	<b>(15.527)</b>	<b>(19.619)</b>
Custos de Pessoal	-	-	(169)	(204)
Demais Custos	-	-	(15.358)	(19.415)
<b>Custos de Serviços de Gestão</b>	-	-	<b>(6.791)</b>	<b>(5.858)</b>
Custos de Pessoal	-	-	(4.607)	(3.402)
Demais Custos	-	-	(2.184)	(2.456)
<b>Custo de vendas</b>	-	-	<b>(2.708)</b>	-
<b>Total Custos</b>	-	-	<b>(89.320)</b>	<b>(85.134)</b>
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(486)</b>	<b>(674)</b>	<b>(5.710)</b>	<b>(7.085)</b>
Comissões	-	-	(2.504)	(3.339)
Allowance	-	-	(2.543)	(2.850)
Despesas com Pessoal	(486)	(409)	(650)	(569)
Demais Despesas Comerciais	-	(265)	(12)	(327)
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(8.621)</b>	<b>(6.455)</b>	<b>(15.125)</b>	<b>(11.145)</b>
Despesas com Pessoal	(3.226)	(2.965)	(4.142)	(3.103)
Depreciação e Amortização	(447)	(432)	(890)	(676)
Aluguéis e Condomínios	134	164	(20)	(142)

**Notas Explicativas**

Serviços Profissionais e Contratados	(4.461)	(3.521)	(6.181)	(5.824)
Outras Despesas	(621)	299	(3.892)	(1.400)
<b>Remuneração da Administração</b>	<b>(3.738)</b>	<b>(3.051)</b>	<b>(4.346)</b>	<b>(3.499)</b>
Despesas com Pessoal	(3.738)	(3.051)	(4.346)	(3.499)
<b>Participação de Empregados e Administradores</b>	<b>3.343</b>	<b>(333)</b>	<b>4.214</b>	<b>(802)</b>
Provisão PLR	(1.745)	(3.032)	(2.831)	(3.969)
Reversão da provisão PLR	5.088	2.699	7.045	3.168
<b>Total despesas</b>	<b>(9.503)</b>	<b>(10.513)</b>	<b>(20.967)</b>	<b>(22.531)</b>
<b>Total Custos e Despesas</b>	<b>(9.502)</b>	<b>(10.513)</b>	<b>(110.287)</b>	<b>(107.665)</b>

**25 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas**

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	972	(9.903)
Outras receitas (despesas)	(119)	(5.138)	(167)	(3.769)
<b>Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas</b>	<b>(119)</b>	<b>(5.138)</b>	<b>805</b>	<b>(13.672)</b>

## Notas Explicativas

### 26 Resultado financeiro

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
<b>Receitas financeiras:</b>				
Receita de aplicações financeiras	6.075	9.183	7.650	11.537
Outros	(561)	(796)	3.317	2.802
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>5.514</b>	<b>8.387</b>	<b>10.967</b>	<b>14.339</b>
<b>Despesas financeiras:</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(12.538)	(17.227)
Juros e atualização sobre debêntures	(45.928)	(36.336)	(47.608)	(36.336)
Outros	(1.288)	(1.172)	(689)	(1.874)
Juros capitalizados	(2.158)	(2.158)	(53)	(53)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(49.374)</b>	<b>(39.666)</b>	<b>(60.888)</b>	<b>(55.490)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(43.860)</b>	<b>(31.280)</b>	<b>(49.921)</b>	<b>(41.151)</b>

Noconsolidado, os juros capitalizados são realocados para custo.

### 27 Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

	Controladora	Consolidado
<b>Reconciliação dos impostos</b>		
LAIR	14.255	71.276
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(4.847)	(24.234)
<b>Diferenças permanentes</b>	<b>22.688</b>	<b>(964)</b>
- MEP	22.273	(191)
- Outras diferenças permanentes	415	(773)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(17.841)	(22.160)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	22.160
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	9.085
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(16.113)
Alíquota efetiva	-	22,61%

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

## Notas Explicativas

possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de junho de 2021, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de junho de 2021 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 521.248 (R\$ 482.934 em 31 de dezembro de 2020).

### 28 Informações por segmento

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

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

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

Informação por Segmento - Junho/2021						
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	118.567	-	112.038	-	40	230.645
Venda	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	2.362	-	-	31.055	-	33.417
<b>Total</b>	<b>120.929</b>	<b>-</b>	<b>112.038</b>	<b>31.055</b>	<b>40</b>	<b>264.062</b>
<b>Deduções da receita</b>						
Locação	(3.820)	-	(25.874)	-	(55)	(29.749)
Venda	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(134)	-	-	(2.939)	-	(3.073)
<b>Total</b>	<b>(3.954)</b>	<b>-</b>	<b>(25.874)</b>	<b>(2.939)</b>	<b>(55)</b>	<b>(32.822)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>116.975</b>	<b>-</b>	<b>86.164</b>	<b>28.116</b>	<b>(15)</b>	<b>231.240</b>
<b>Custo</b>						
Locação	(26.609)	-	(38.016)	-	(13)	(64.638)
Venda	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(23.701)	-	(23.701)
<b>Total</b>	<b>(26.609)</b>	<b>-</b>	<b>(38.016)</b>	<b>(23.701)</b>	<b>(13)</b>	<b>(88.339)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>90.366</b>	<b>-</b>	<b>48.148</b>	<b>4.415</b>	<b>(28)</b>	<b>142.901</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>1.926.829</b>	<b>-</b>	<b>2.042.299</b>	<b>-</b>	<b>2.143</b>	<b>3.971.271</b>

## Notas Explicativas

### Informações por região - Junho2021

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

### Informação por segmento de atuação – Junho/2020

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Total
Locação	102.605	104.261	-	206.866
Prestação de serviços	1.037	-	31.500	32.537
<b>Total</b>	<b>103.642</b>	<b>104.261</b>	<b>31.500</b>	<b>239.403</b>
<b>Deduções da receita</b>				
Locação	(4.091)	(9.333)	-	(13.424)
Prestação de serviços	-	-	(3.020)	(3.020)
<b>Total</b>	<b>(4.091)</b>	<b>(9.333)</b>	<b>(3.020)</b>	<b>(16.444)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>99.551</b>	<b>94.928</b>	<b>28.480</b>	<b>222.959</b>
<b>Custo</b>				
Locação	(20.829)	(38.828)	-	(59.657)
Prestação de serviços	-	-	(25.477)	(25.477)
<b>Total</b>	<b>(20.829)</b>	<b>(38.828)</b>	<b>(25.477)</b>	<b>(85.134)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>78.722</b>	<b>56.100</b>	<b>3.003</b>	<b>137.825</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>1.885.394</b>	<b>2.073.656</b>	<b>-</b>	<b>3.959.050</b>

### Informações por região - Junho/2020

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	214.479	23.199	437	1.288	239.403
Deduções da receita	(9.782)	(6.639)	(23)	-	(16.444)
<b>Receita líquida</b>	<b>204.697</b>	<b>16.560</b>	<b>414</b>	<b>1.288</b>	<b>222.959</b>
Custos	(71.622)	(13.126)	(386)	-	(85.134)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>133.075</b>	<b>3.434</b>	<b>28</b>	<b>1.288</b>	<b>137.825</b>
<b>Ativos Operacionais</b>	<b>3.342.912</b>	<b>608.755</b>	<b>7.383</b>	<b>-</b>	<b>3.959.050</b>

## Notas Explicativas

### 29 Lucro por ação

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

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

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

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

	<u>Controladora</u>	
<b>Lucro por Ação</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Lucro líquido	14.255	17.305
Quantidade de ações	152.644	165.114
Lucro por ação	0,093	0,105

### 30 Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- |                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| a) Estrutura e incêndio, shopping centers:       | R\$ 3.090.103 |
| b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: | R\$ 2.118.190 |

### 31 Relacionamento com auditores independentes

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

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

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

## Notas Explicativas

### 32 Outros Assuntos

**Sobre o impacto do COVID:** Os shoppings da CCP tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais, a partir da segunda metade de março, mais especificamente no dia 18 de março de 2020. A partir do dia 11 de junho de 2020, os shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades, inicialmente na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Santo André, seguidos por Goiânia e, finalmente, Belo Horizonte. O Shopping Metropolitano Barra, no Rio de Janeiro, retornou às operações em horário integral de funcionamento a partir do dia 1º de setembro de 2020, enquanto os shoppings de São Paulo, Santo André e Goiânia somente a partir do dia 10 de outubro de 2020. O Shopping Estação BH, em Belo Horizonte, permaneceu funcionando em horário reduzido. A operação de todos os empreendimentos observou em todo este período protocolos rígidos de limpeza e saúde. Além disso, os empreendimentos continuam trabalhando com limitação de capacidade de veículos e pessoas e restrições de operações que possam gerar aglomerações, de acordo com as recomendações das respectivas autoridades governamentais.

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

No mês de março de 2021, foram anunciadas novas restrições devido ao aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021. O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. Em abril, a partir da segunda quinzena, foi decretado pelas autoridades que o shopping funcionará somente nos dias úteis da semana. No Shopping Metropolitano Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais. A situação poderá ser estendida por um período maior a depender das determinações das entidades governamentais, bem como novas restrições poderão ser implementadas de acordo com o desenvolvimento da pandemia. Por conta disso, espera-se um impacto na performance dos lojistas em geral em vista dos dias sem funcionamento e, conseqüentemente, a negociação de descontos e condições especiais de aluguel aos lojistas com base em sua performance individual, semelhantemente ao ocorrido ao longo do ano de 2020.

A taxa de ocupação contabilizada no dia 30 de junho de 2021 diminuiu 1,5 ponto percentual quando comparada ao final do 1T21. Como impactos da COVID-19 no 2T21, destacamos o acréscimo de descontos em 59,2% em relação ao trimestre anterior, devido principalmente às restrições dos meses de março e abril de 2021, além da redução da receita de estacionamentos em 31,6% comparado ao 1T21. Esse resultado foi parcialmente compensado pelo estorno de provisão de devedores obtido por meio do trabalho de renegociação das dívidas dos nossos lojistas, em um volume de R\$ 5,7 milhões no 2T21. O custo de shopping centers reduziu R\$ 0,2 milhão em relação ao trimestre anterior.

## Notas Explicativas

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

### 33 Eventos Subsequentes

#### **Nova Marca – SYN prop & tech e eleição de novos conselheiros**

Em ata da assembleia geral ordinária realizada em 09 de agosto de 2021, foi deliberado a alteração da denominação social da Companhia para Syn prop e tech S.A. utilizando como nova marca “SYN prop & tech” que objetiva valorizar e fortalecer o sentido de sinergia entre pessoas, negócios especialmente, propriedades e tecnologia. A iniciativa simboliza a intenção da Companhia de revolucionar o segmento de propriedades comerciais no Brasil, sua principal área de atuação, através da utilização de tecnologia. Isso significa reinventar modelos de negócios e assegurar protagonismo, dando visibilidade a uma empresa atendida, moderna e jovem, mesmo dentro de um segmento tradicional.

Adicionalmente, foi aprovado a eleição de 3 (três) novos membros efetivos para o Conselho de Administração da Companhia.

#### **Reunião do Conselho de Administração**

Em 10 de agosto de 2021 a Companhia publicou, no DOESP e em jornal de grande circulação, ata de Reunião do Conselho de Administração (RCA) ocorrida em 07 de julho de 2021, na qual informou a deliberação da rerratificação das deliberações tomadas em RCAs realizadas em 28 de outubro de 2019 e 29 de novembro de 2019, a fim de reajustar a alocação dos recursos da capitalização da Companhia, conforme aprovado naquela oportunidade, de modo que, do total de R\$ 760.000 objeto de tal capitalização, (i) R\$ 560.000 fica destinado para o capital social e (ii) R\$ 200.000 fica destinado para a reserva de capital da Companhia.

\*\*\*

**Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão – Superintendente Financeiro**  
**Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães – Contador – CRC: SP-291608/08**

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

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA</b>				
<b>Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações</b>			<b>Posição em 30/06/2021 (Em unidades de Ações)</b>	
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.540.074	21,97%	33.540.074	21,97%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Asa Asset Gestão e Investimentos LTDA	8.882.900	5,82%	8.882.900	5,82%
Verde Asset Management (**)	8.490.350	5,56%	8.490.350	5,56%
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	42.798.887	28,04%	42.798.887	28,04%
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Empresas constituída no exterior

(\*\*) Administradora de fundos

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 30/06/2021</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
<b>Administradores</b>	<b>34.052.087</b>	<b>22,31%</b>	-	-	<b>34.052.087</b>	<b>22,31%</b>
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>	-	-	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>	-	-	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>

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

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 30/06/2020</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>35,69%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>35,69%</b>
Elie Horn	35.994.296	21,80%	-	-	35.994.296	21,80%
Danubio	14.043.013	8,51%	-	-	14.043.013	8,51%
Eirenor S.A.	4.871.074	2,95%	-	-	4.871.074	2,95%
EH Capital Management	4.023.851	2,44%	-	-	4.023.851	2,44%
<b>Administradores</b>	<b>34.335.225</b>	<b>20,79%</b>	-	-	<b>34.335.225</b>	<b>20,79%</b>
Conselho de Administração	34.064.739	20,63%	-	-	34.064.739	20,63%
Diretoria	270.486	0,16%	-	-	270.486	0,16%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>6.576.068</b>	<b>3,98%</b>	-	-	<b>6.576.068</b>	<b>3,98%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>65.270.085</b>	<b>39,53%</b>	-	-	<b>65.270.085</b>	<b>39,53%</b>
<b>Total</b>	<b>165.113.612</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>165.113.612</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>65.270.085</b>	<b>39,53%</b>	-	-	<b>65.270.085</b>	<b>39,53%</b>

Em 30/06/2020 a companhia não tem conselho fiscal

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

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

Aos Acionistas e Administradores da  
Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações  
(Atual denominação Syn Prop e Tech S.A)  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

### Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 12 de agosto de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

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

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

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

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

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 2º trimestre de 2021.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

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

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 2º trimestre de 2021.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

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