

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	56
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	89
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	91
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	93
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	94
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	95
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.480.244	2.524.762
1.01	Ativo Circulante	163.642	241.006
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	558	20.411
1.01.01.01	Caixa e Bancos	295	621
1.01.01.02	Aplicações financeiras	263	19.790
1.01.02	Aplicações Financeiras	141.151	196.811
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	141.151	196.811
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	141.151	196.811
1.01.03	Contas a Receber	155	165
1.01.03.01	Clientes	155	165
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.003	9.988
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.003	9.988
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	4.003	9.988
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.775	13.631
1.01.08.03	Outros	17.775	13.631
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	655
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	17.343	12.751
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	297	225
1.02	Ativo Não Circulante	2.316.602	2.283.756
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	109.419	121.745
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	897	863
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	897	863
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	108.522	120.882
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	62.690	56.982
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	45.832	63.900
1.02.02	Investimentos	2.202.010	2.156.309
1.02.02.01	Participações Societárias	2.202.010	2.156.309
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.177.836	2.156.309
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	4.092	4.580
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.092	4.580
1.02.04	Intangível	1.081	1.122
1.02.04.01	Intangíveis	1.081	1.122
1.02.04.01.02	Softwares	1.081	1.122

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.480.244	2.524.762
2.01	Passivo Circulante	65.978	53.941
2.01.02	Fornecedores	935	14.435
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	935	14.435
2.01.03	Obrigações Fiscais	678	710
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	552	693
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	32	73
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	520	620
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	126	17
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	37.124	11.250
2.01.04.02	Debêntures	37.124	11.250
2.01.05	Outras Obrigações	27.241	27.546
2.01.05.02	Outros	27.241	27.546
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	43	46
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	26.232	25.550
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	966	1.950
2.02	Passivo Não Circulante	907.200	944.366
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	904.432	938.841
2.02.01.02	Debêntures	904.432	938.841
2.02.02	Outras Obrigações	2.739	5.473
2.02.02.02	Outros	2.739	5.473
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	3.214
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.739	2.259
2.02.04	Provisões	29	52
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	29	52
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	29	52
2.03	Patrimônio Líquido	1.507.066	1.526.455
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	114.735	121.777
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-68.974	-57.001
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.362	10.736

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.884	6.642	-5	49.916
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-287	-897	0	-53.539
3.03	Resultado Bruto	4.597	5.745	-5	-3.623
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	13.784	28.439	9.741	39.430
3.04.01	Despesas com Vendas	-346	-393	-171	-329
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.113	-14.374	-6.468	-9.776
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-3.948	-8.330	-3.173	-6.971
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-999	-2.655	-2.163	-3.745
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.166	-3.389	-1.132	940
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.990	-2.578	-2.582	-1.205
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	-2.990	-2.578	-2.582	-1.205
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.233	45.784	18.962	50.740
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.381	34.184	9.736	35.807
3.06	Resultado Financeiro	-22.573	-53.199	-38.894	-75.886
3.06.01	Receitas Financeiras	10.075	16.392	9.007	19.612
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.648	-69.591	-47.901	-95.498
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.192	-19.015	-29.158	-40.079
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	58	0	0	0
3.08.01	Corrente	58	0	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.134	-19.015	-29.158	-40.079
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-4.134	-19.015	-29.158	-40.079
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,02708	-0,12457	-0,19102	-0,26256
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,02708	-0,12457	-0,19102	-0,26256

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-4.134	-19.015	-29.158	-40.079
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-201	-374	356	-1.867
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-201	-374	356	-1.867
4.03	Resultado Abrangente do Período	-4.335	-19.389	-28.802	-41.946

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-29.520	53.132
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.925	-15.873
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-19.015	-40.079
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	532	533
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-45.784	-50.740
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	65.087	87.105
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	512	2.823
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	69	0
6.01.01.09	Amortizações	280	-280
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-23	154
6.01.01.11	Juros capitalizado	1.965	1.966
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-727	-34
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-10.821	-17.321
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-17.477	34.155
6.01.02.01	Contas a receber	10	2
6.01.02.02	Impostos a compensar	277	2.990
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	-34	3.622
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	-34
6.01.02.06	Demais ativos	-1.591	1.342
6.01.02.07	Fornecedores	-13.500	-3.091
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-32	-683
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-2.535	17.132
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	-72	12.875
6.01.03	Outros	-4.118	34.850
6.01.03.01	Juros pagos	-27.337	-52.050
6.01.03.02	Dividendos recebidos	23.219	86.900
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	57.411	352.102
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	66.481	-72.170
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-3	-3
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-9.067	424.275
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-47.744	-466.234
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-46.797	-384.367
6.03.04	Dividendos pagos	0	-80.000
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-374	-1.867
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-573	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.853	-61.000
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.411	209.168
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	558	148.168

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.015	-374	-19.389
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.015	0	-19.015
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-374	-374
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-374	-374
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-68.974	10.362	1.507.066

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	7.549	56.681
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.549	56.681
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.846	-56.291
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-53.539
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.391	-2.267
7.02.04	Outros	-455	-485
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.703	390
7.04	Retenções	-532	-813
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-532	-813
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.171	-423
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	59.901	69.274
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.784	50.740
7.06.02	Receitas Financeiras	16.392	19.612
7.06.03	Outros	-2.275	-1.078
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	62.072	68.851
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	62.072	68.851
7.08.01	Pessoal	10.555	6.629
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.668	7.110
7.08.01.02	Benefícios	3.887	-481
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	992	7.074
7.08.02.01	Federais	565	6.877
7.08.02.03	Municipais	427	197
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	69.540	95.227
7.08.03.01	Juros	65.087	87.105
7.08.03.03	Outras	4.453	8.122
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.015	-40.079
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.015	-40.079

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.010.509	4.075.078
1.01	Ativo Circulante	421.200	457.240
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	149.604	132.395
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.738	18.267
1.01.01.02	Aplicações financeiras	139.866	114.128
1.01.02	Aplicações Financeiras	162.886	196.811
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	162.886	196.811
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	162.886	196.811
1.01.03	Contas a Receber	60.669	72.594
1.01.03.01	Clientes	60.669	72.594
1.01.04	Estoques	463	1.066
1.01.04.01	Estoque	463	1.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.625	14.308
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.625	14.308
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	13.625	14.308
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.953	40.066
1.01.08.03	Outros	33.953	40.066
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	0	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	31.367	36.911
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	2.586	3.153
1.02	Ativo Não Circulante	3.589.309	3.617.838
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	225.326	251.733
1.02.01.04	Contas a Receber	27.687	34.873
1.02.01.04.01	Clientes	27.687	34.873
1.02.01.05	Estoques	52.189	51.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.625	1.940
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.625	1.940
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	143.825	163.137
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	60.686	62.683
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	79.673	96.988
1.02.02	Investimentos	3.350.818	3.352.258
1.02.02.01	Participações Societárias	182.424	172.691
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	158.250	149.340
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	23.351
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.168.394	3.179.567
1.02.03	Imobilizado	4.186	4.683
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.186	4.683
1.02.04	Intangível	8.979	9.164
1.02.04.01	Intangíveis	8.979	9.164
1.02.04.01.02	Softwares	8.979	9.164

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.010.509	4.075.078
2.01	Passivo Circulante	100.047	94.551
2.01.02	Fornecedores	10.074	29.175
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.074	29.175
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.123	13.428
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.388	12.727
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.059	10.181
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	192	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.780	1.942
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	250	415
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	107	146
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	735	701
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.121	25.273
2.01.04.02	Debêntures	51.121	25.273
2.01.05	Outras Obrigações	25.729	26.675
2.01.05.02	Outros	25.729	26.675
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	43	46
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	886	886
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	694	203
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	966	1.950
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	20.048	21.619
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	3.092	1.971
2.02	Passivo Não Circulante	1.361.208	1.406.053
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	952.043	993.267
2.02.01.02	Debêntures	952.043	993.267
2.02.02	Outras Obrigações	402.578	407.039
2.02.02.02	Outros	402.578	407.039
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	395.776
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	3.214
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	4.063	5.790
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.739	2.259
2.02.03	Tributos Diferidos	1.134	1.207
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.134	1.207
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.134	1.207
2.02.04	Provisões	5.453	4.540
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.453	4.540
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	5.453	4.540
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.549.254	2.574.474
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	114.735	121.777
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-68.973	-57.001
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.361	10.736
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.042.188	1.048.019

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	103.973	203.222	100.717	253.947
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-48.230	-98.121	-49.476	-149.743
3.03	Resultado Bruto	55.743	105.101	51.241	104.204
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.656	-29.971	-17.758	-23.073
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.960	-3.551	-4.448	-6.388
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.734	-22.396	-10.740	-15.076
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.483	-15.046	-6.451	-12.894
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.060	-3.060	-2.347	-4.193
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.191	-4.290	-1.942	2.011
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-2.852	-2.323	-2.360	-819
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-2.852	-2.323	-2.360	-819
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.110	-1.701	-210	-790
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.087	75.130	33.483	81.131
3.06	Resultado Financeiro	-30.605	-71.398	-47.572	-91.000
3.06.01	Receitas Financeiras	17.264	29.549	14.777	31.271
3.06.02	Despesas Financeiras	-47.869	-100.947	-62.349	-122.271
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.482	3.732	-14.089	-9.869
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.100	-17.665	-7.126	-14.358
3.08.01	Corrente	-9.097	-17.683	-7.116	-14.330
3.08.02	Diferido	-3	18	-10	-28
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.618	-13.933	-21.215	-24.227
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.618	-13.933	-21.215	-24.227
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-4.134	-19.015	-29.158	-40.079
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.516	5.082	7.943	15.852
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,02708	-0,12457	-0,19102	-0,26256
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.99.02.01	ON	-0,02708	-0,12457	-0,19102	-0,26256

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.618	-13.933	-21.215	-24.227
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-201	-374	356	-1.867
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-201	-374	356	-1.867
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.819	-14.307	-20.859	-26.094
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-4.335	-19.389	-28.802	-41.946
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.516	5.082	7.943	15.852

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	54.029	62.510
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	131.071	100.811
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	3.732	-9.869
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	1.245	1.155
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	29.102	28.690
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	587	2.896
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	97.180	91.714
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	69	0
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-2.501	643
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	1.216	1.215
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	913	600
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	1.701	790
6.01.01.16	Juros Capitalizados	1.965	1.966
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-3.010	-10.476
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	11.318	8.842
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-727	-34
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-11.719	-17.321
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.611	41.551
6.01.02.01	Contas a receber	13.304	13.379
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	2.680	1
6.01.02.03	Estoques	197	0
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	-34
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	567	12.875
6.01.02.07	Demais ativos	7.271	13.824
6.01.02.08	Fornecedores	-19.101	-8.438
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	11
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-6.943	-651
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	491	-5
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-606	-679
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-4.786	8.669
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	315	3.620
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	0	-1.021
6.01.03	Outros	-70.431	-79.852
6.01.03.01	Juros pagos	-59.471	-56.642
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-11.101	-23.469
6.01.03.03	Dividendos recebidos	141	259
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	28.712	209.238
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	45.644	-83.126
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-563	-1.319
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-21.110	-58.278
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	4.741	351.961
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-65.532	-459.072
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-53.672	-391.242

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-10.913	14.037
6.03.05	Dividendos pagos	0	-80.000
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-374	-1.867
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-573	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	17.209	-187.324
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	132.395	447.021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	149.604	259.697

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-10.913	-10.913
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-10.913	-10.913
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.015	-374	-19.389	5.082	-14.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.015	0	-19.015	5.082	-13.933
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-374	-374	0	-374
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-68.974	10.362	1.507.066	1.042.188	2.549.254

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	87.044	12.566	1.665.288	1.109.207	2.774.495
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.044	12.566	1.665.288	1.109.207	2.774.495
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-80.000	0	-80.000	14.037	-65.963
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-80.000	0	-80.000	0	-80.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	14.037	14.037
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.079	-1.867	-41.946	15.852	-26.094
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.079	0	-40.079	15.852	-24.227
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.867	-1.867	0	-1.867
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.867	-1.867	0	-1.867
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-33.035	10.699	1.543.342	1.139.096	2.682.438

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	216.976	269.644
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	214.475	269.644
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	2.501	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-73.599	-120.929
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-61.764	-112.242
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.039	-4.391
7.02.04	Outros	-3.796	-4.296
7.03	Valor Adicionado Bruto	143.377	148.715
7.04	Retenções	-30.347	-31.668
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-30.347	-31.668
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	113.030	117.047
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.611	29.063
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.701	-790
7.06.02	Receitas Financeiras	29.549	31.271
7.06.03	Outros	-3.237	-1.418
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	137.641	146.110
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	137.641	146.110
7.08.01	Pessoal	21.671	17.971
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.623	15.520
7.08.01.02	Benefícios	5.554	-845
7.08.01.04	Outros	3.494	3.296
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.082	30.435
7.08.02.01	Federais	25.921	27.553
7.08.02.03	Municipais	3.161	2.882
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	100.821	121.931
7.08.03.01	Juros	69.587	91.714
7.08.03.03	Outras	31.234	30.217
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-13.933	-24.227
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.015	-40.079
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.082	15.852

RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

SUMÁRIO INDICADORES

01



INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Receita Líquida (ex vendas)	79,0	69,1	14,4%	152,9	137,8	11,0%
EBITDA Ajustado	42,2	36,9	14,3%	81,2	81,4	-0,2%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>63,4%</i>	<i>65,3%</i>	<i>-1,9 pp.</i>	<i>62,0%</i>	<i>70,5%</i>	<i>-8,4 pp.</i>
NOI	49,6	45,3	9,3%	97,3	90,0	8,0%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>84,6%</i>	<i>76,6%</i>	<i>8,0 pp.</i>	<i>82,8%</i>	<i>76,0%</i>	<i>6,8 pp.</i>
FFO Ajustado	12,1	-6,6	-282,4%	12,0	-2,9	-516,0%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>14,6%</i>	<i>-8,3%</i>	<i>22,9 pp.</i>	<i>7,4%</i>	<i>-1,9%</i>	<i>9,2 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	2,9	-15,1	-119,3%	-6,4	-20,1	-68,1%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>3,5%</i>	<i>-18,9%</i>	<i>22,4 pp.</i>	<i>-4,0%</i>	<i>-12,9%</i>	<i>9,0 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	2T23	2T22	2T23 x 2T22
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	91,9%	90,7%	1,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	92,1%	90,7%	1,3 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	173,1	172,8	0,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	397,7	397,2	0,1%

¹ Desconsiderando o ativo ITM.

DESEMPENHO
OPERACIONAL

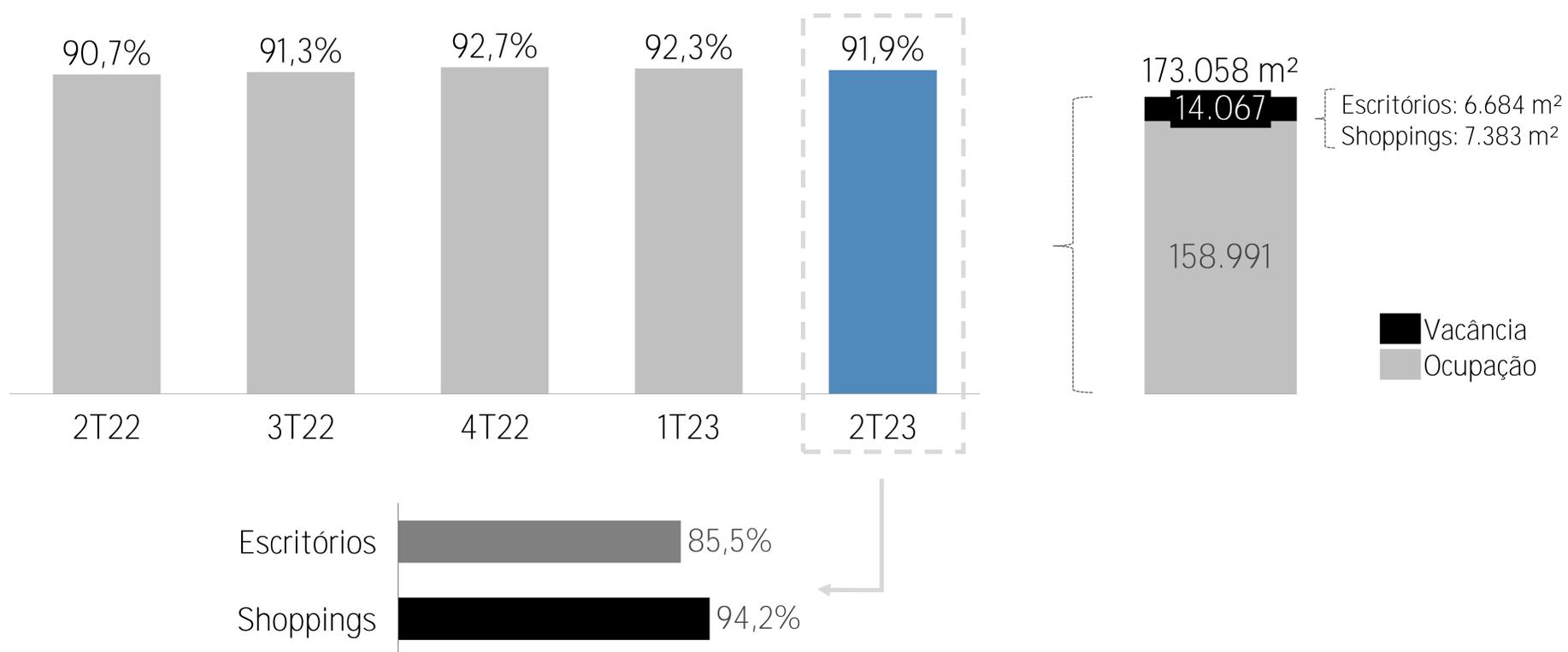


02

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

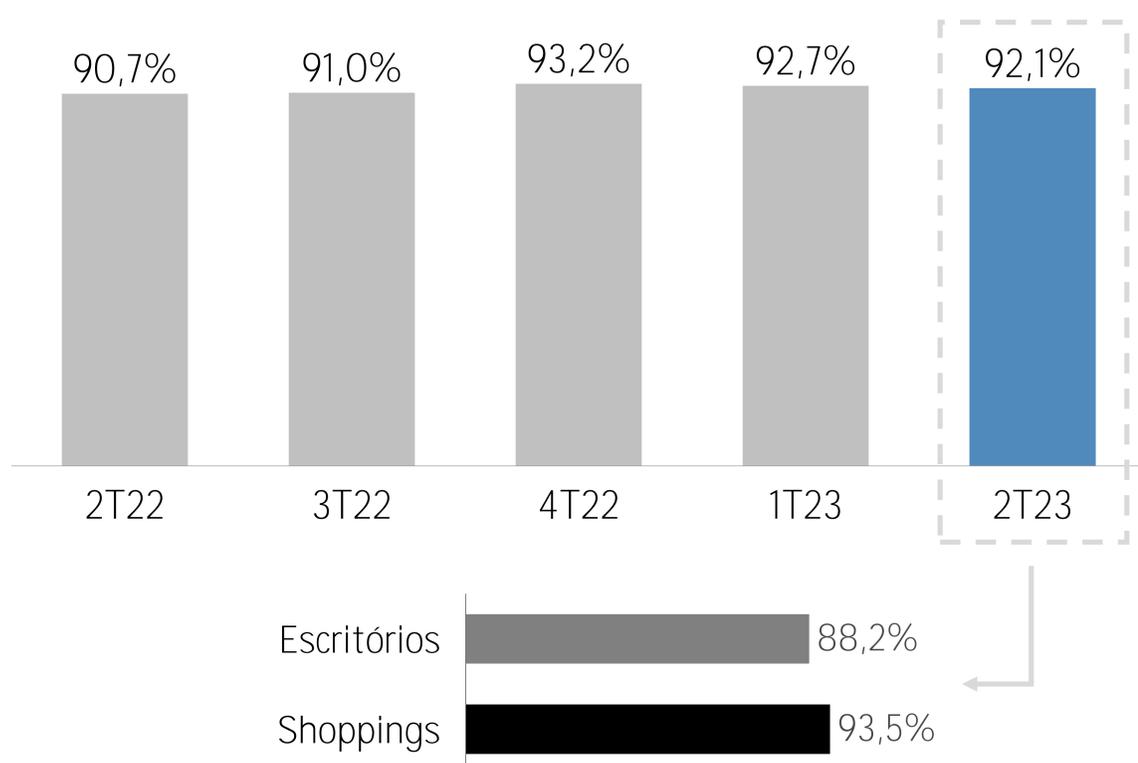
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 91,9% no 2T23.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 2T23 em 92,1%.



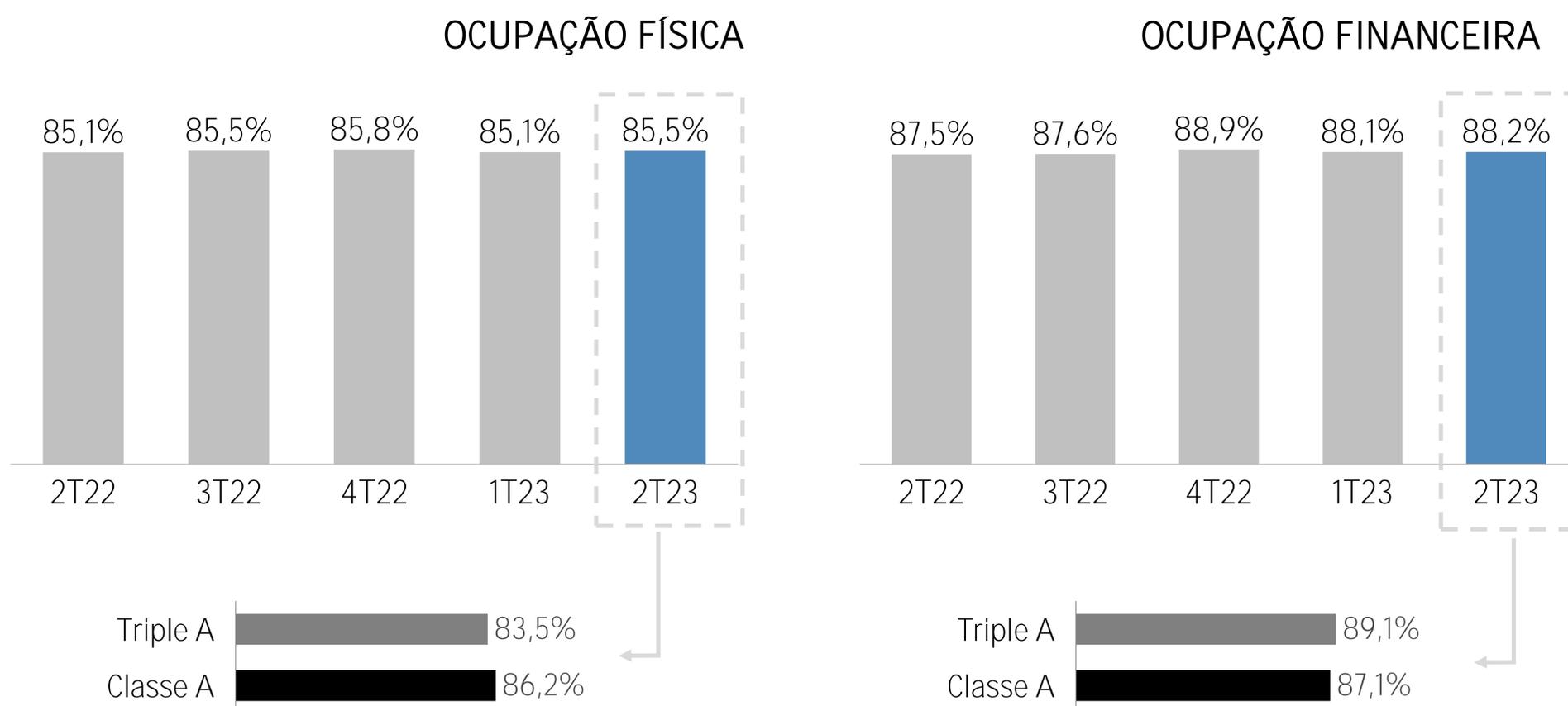
¹ A análise não considera o ativo ITM.

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

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

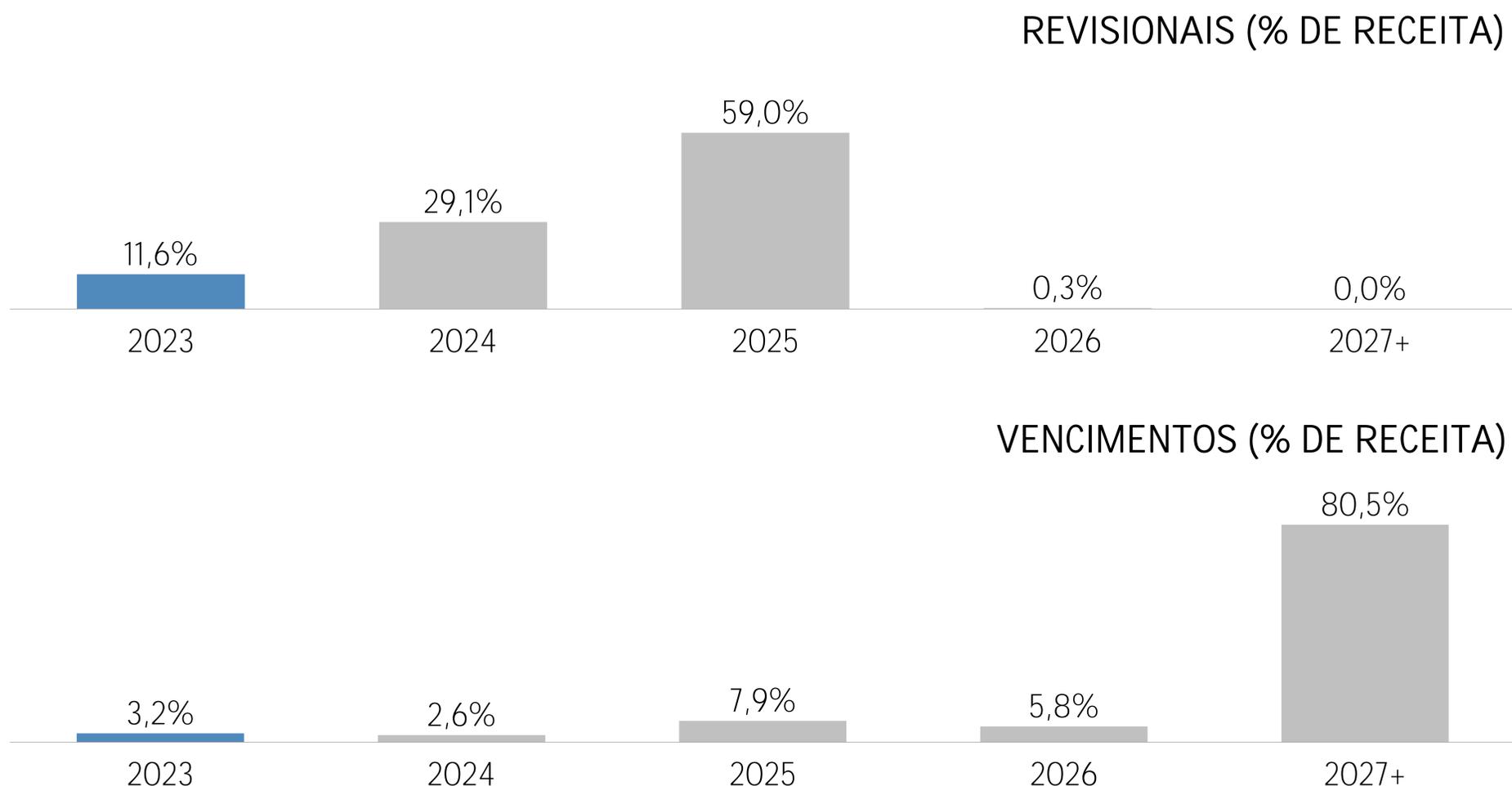
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 2T23 em 85,5% e 88,2% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 83,5% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,2%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



2.3 SHOPPING CENTERS

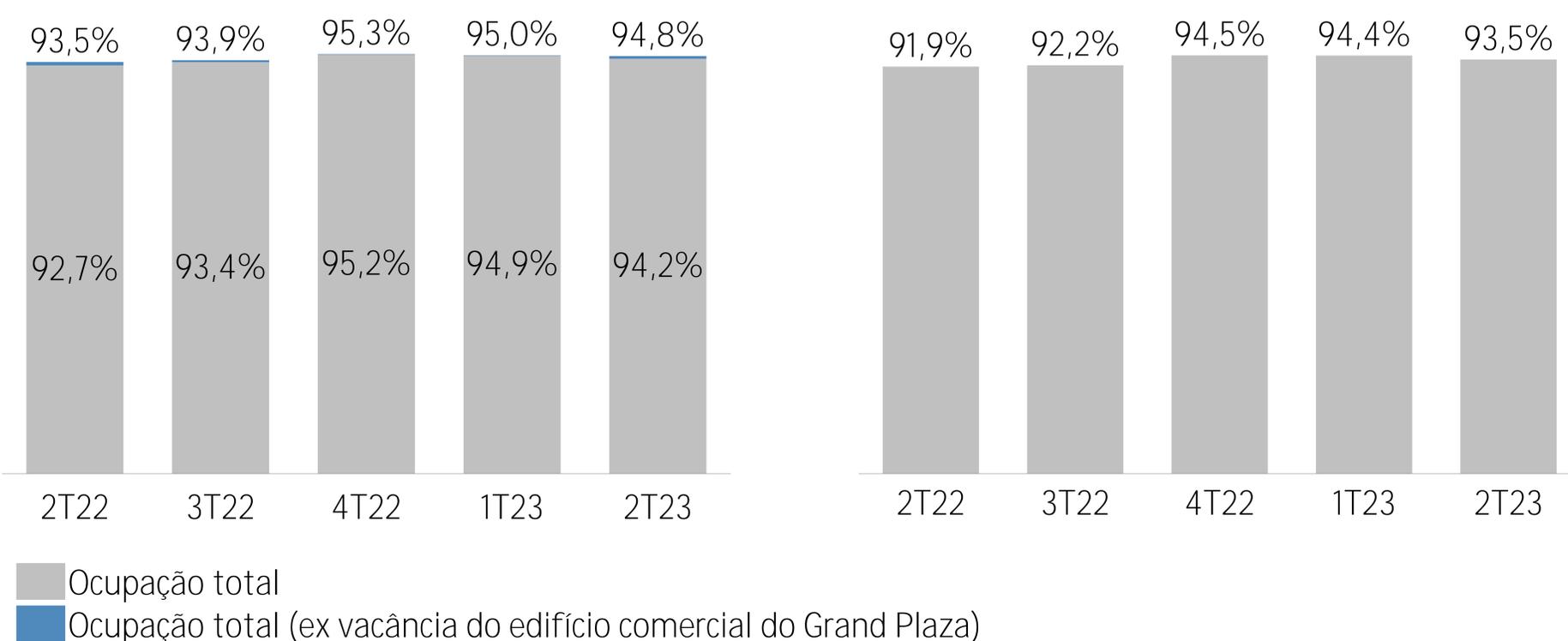
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 2T23 em 94,2% e 93,5%, respectivamente. Excluindo o efeito da vacância do prédio comercial do Grand Plaza Shopping, em Santo André/SP, a ocupação física do portfólio de shoppings da SYN no 2T23 é de 94,8%.

O maior impacto na redução da taxa de ocupação de shoppings no trimestre foi uma devolução de área no prédio comercial do Grand Plaza. Porém, concluímos a locação de 100% da área deste prédio comercial no mês de agosto.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

OCUPAÇÃO FINANCEIRA

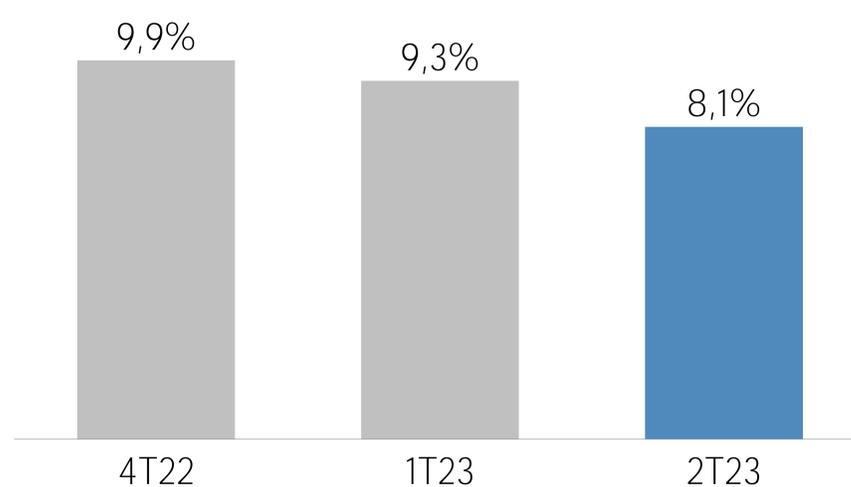
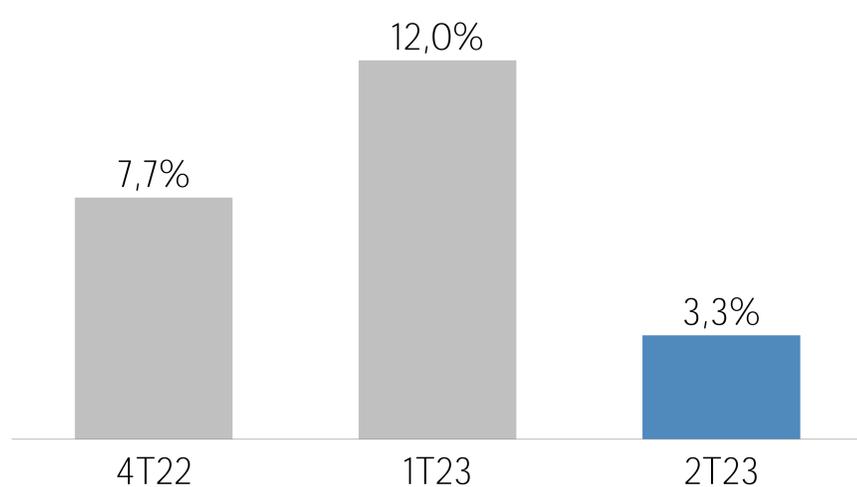


INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 2T23 apresentaram crescimento de 3,3% em relação ao 2T22 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 8,1%.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



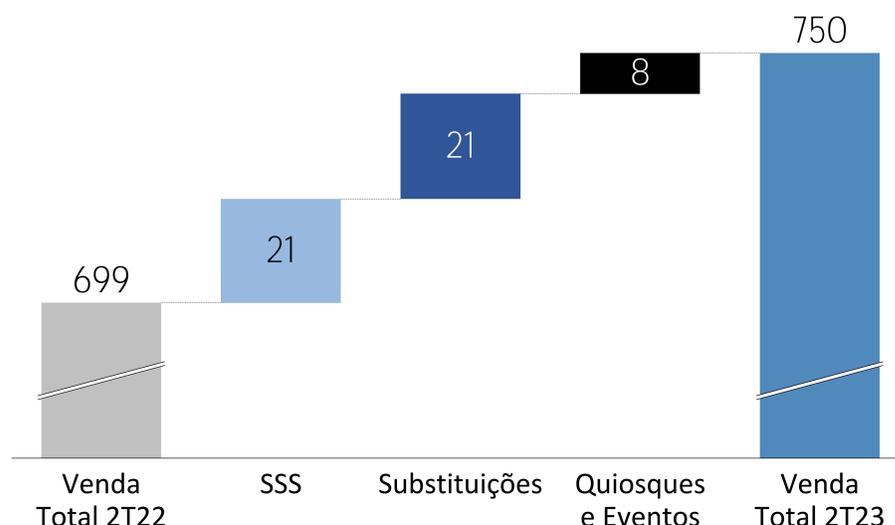
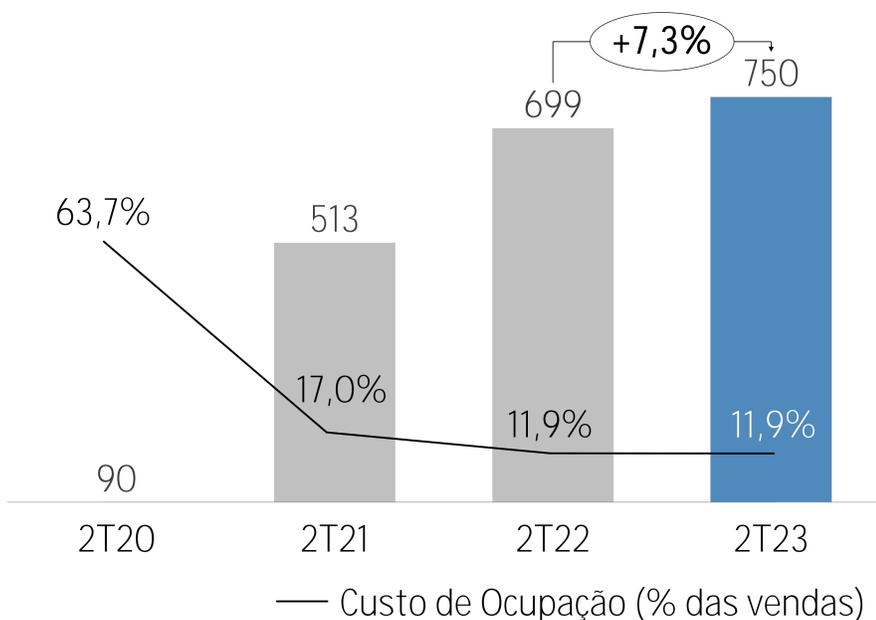
2.3 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

No 2T23, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 750 milhões, performance 7,3% maior em comparação ao 2T22.

A evolução das vendas observada entre o 2T23 e o 2T22 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Além do incremento de performance das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 21 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 8 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

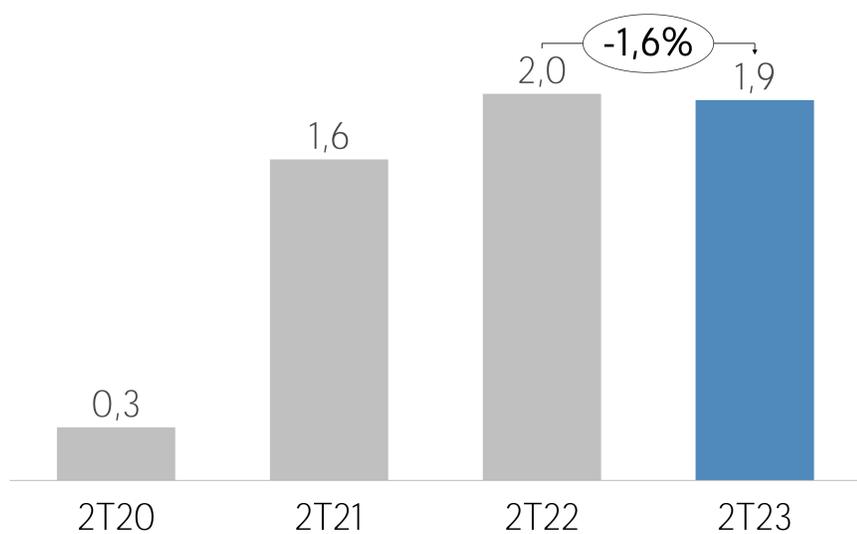
VENDAS (R\$ MM)



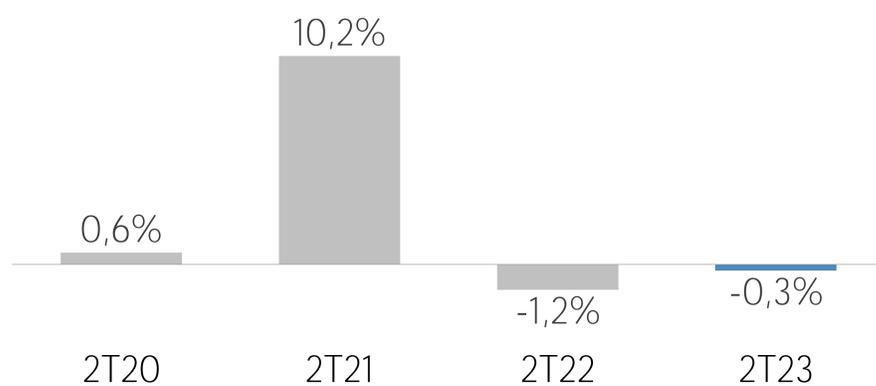
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,9 milhões de veículos no trimestre, indicador no mesmo patamar em relação ao 2T22.

A inadimplência líquida é a relação entre o aluguel recebido (no trimestre atual + recuperação de trimestres anteriores) e o faturamento de aluguel total do trimestre. No 2T23, esse indicador ficou em -0,3%, indicando recuperação de inadimplência no período.

FLUXO VEÍCULOS (milhões veículos)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA





03

DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

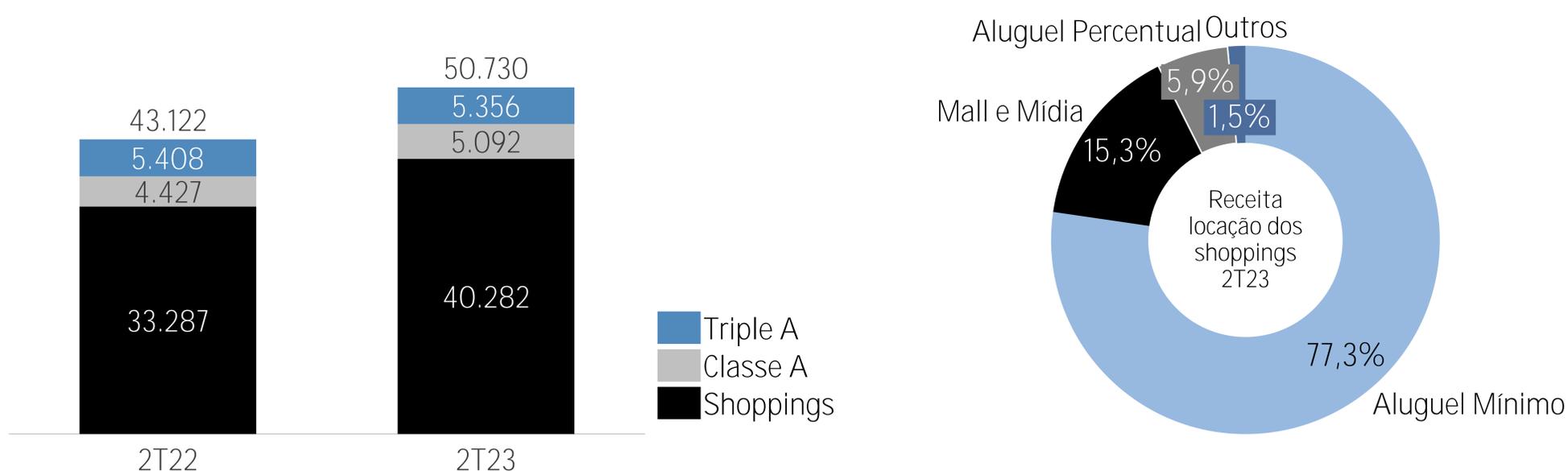
A Receita Líquida Recorrente da SYN foi de R\$ 77,7 milhões, um aumento de 12,4% em comparação com o mesmo trimestre de 2022. No geral, a receita líquida de locação no trimestre foi 17,6% maior que a receita do 2T22. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 8,8% maior no 2T23 em relação ao ano passado.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	10.448	9.835	6,2%	20.176	20.800	-3,0%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	40.282	33.287	21,0%	77.419	70.563	9,7%
Subtotal Locação de Imóveis	50.730	43.122	17,6%	97.595	91.363	6,8%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	621	950	-34,6%	1.265	2.377	-46,8%
Locação de Imóveis + CDU	51.351	44.072	16,5%	98.860	93.740	5,5%
Prestação de Serviços	11.968	11.404	4,9%	23.790	22.526	5,6%
Estacionamento	21.004	19.313	8,8%	40.365	36.186	11,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	84.323	74.789	12,7%	163.015	152.452	6,9%
Vendas e Incorporação	-1.226	90	-1468,4%	-990	53.545	-101,8%
Dedução de impostos	-5.343	-5.724	-6,7%	-10.072	-14.671	-31,3%
TOTAL	77.755	69.154	12,4%	151.953	191.326	-20,6%

¹ As receitas de locação dos edifícios e dos shoppings são apresentadas líquidas dos descontos do período e da linearização dos descontos concedidos na pandemia do COVID-19.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)

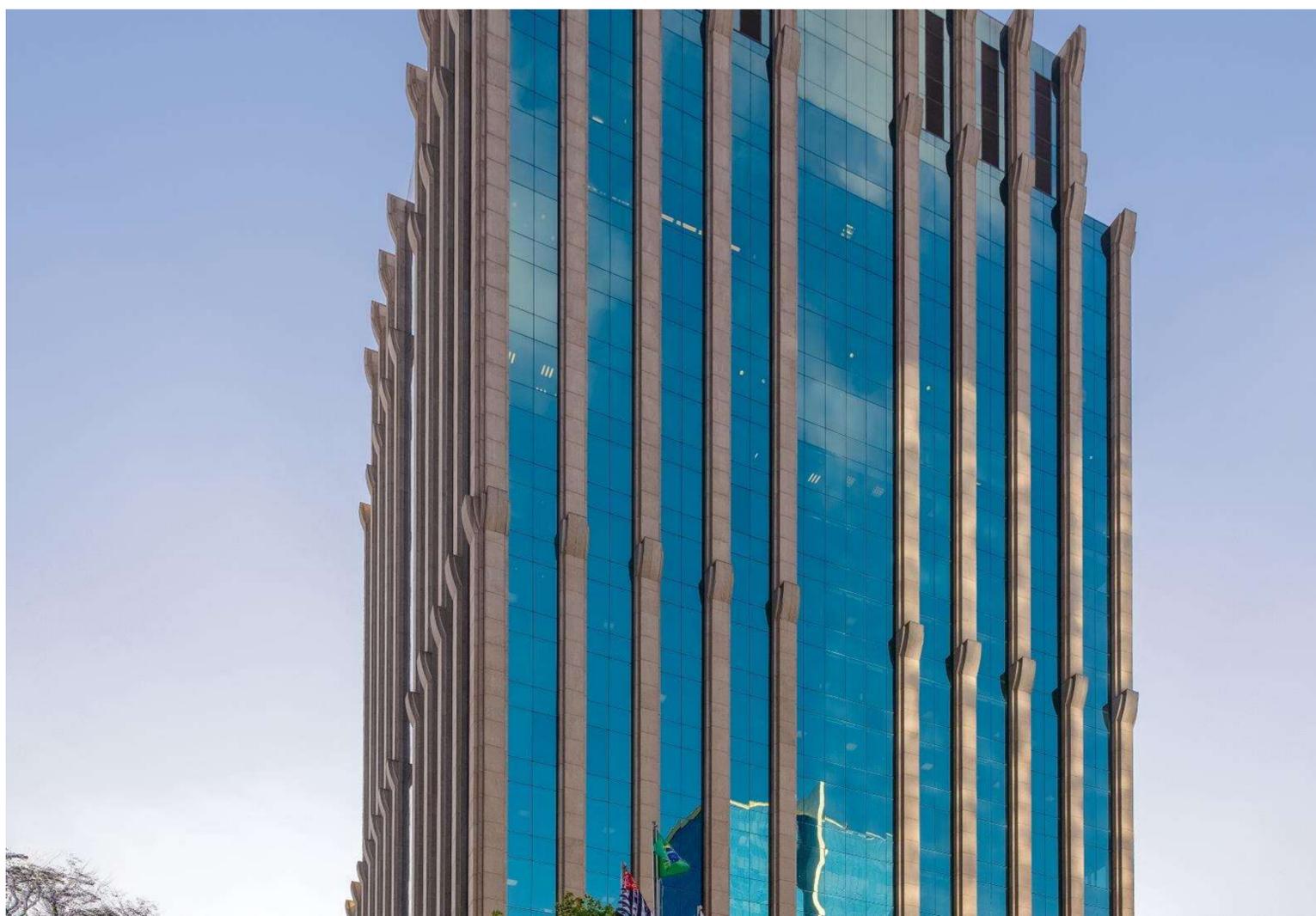


3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no segundo trimestre de 2023 foram de R\$ 37,5 milhões, valor 3,2% menor em comparação ao 2T22. Um destaque cabe para o custo relacionado ao Estacionamento, que cresce em função da retomada do fluxo. É válido reforçar que o custo de estacionamentos inclui o repasse do resultado de cada operação aos respectivos empreendimentos. Logo, um custo maior nesta linha é efeito direto de uma receita maior de estacionamento nos prédios e shoppings da Companhia.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Edifícios Corporativos	4.651	3.830	21,4%	9.274	7.613	21,8%
Shopping Centers	12.357	10.668	15,8%	25.008	23.481	6,5%
Subtotal Imóveis	17.008	14.498	17,3%	34.283	31.094	10,3%
Prestação de Serviços	3.236	8.366	-61,3%	9.976	12.621	-21,0%
Estacionamento	17.273	15.897	8,7%	33.067	30.573	8,2%
Subtotal Custos ex Vendas	37.516	38.761	-3,2%	77.325	74.287	4,1%
Vendas de Propriedades	0	15	-100,0%	661	53.492	-98,8%
TOTAL	37.516	38.775	-3,2%	77.987	127.779	-39,0%





3.3 NOI

O NOI da SYN no 2T23 foi de R\$ 49,6 milhões, 9,3% maior em relação ao 2T22. Destaque para o NOI dos shoppings, que aumentou 11,2%, refletindo o melhor desempenho operacional, com destaque para a redução dos descontos concedidos no trimestre, quando comparado ao 2T22. Em relação aos escritórios corporativos, o NOI aumentou 5,8% em comparação ao 2T22.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Receita Líquida de Locação ¹	50.730	43.122	17,6%	97.595	91.363	6,8%
Cessão de Direito de Uso	621	950	-34,6%	1.265	2.377	-46,8%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-6.198	-5.601	10,7%	-13.936	-13.093	6,4%
(+) Linearização dos descontos	3.820	8.412	-54,6%	9.579	10.050	-4,7%
(+) PDD	593	-1.535	-138,6%	2.757	-661	-517,1%
NOI	49.566	45.348	9,3%	97.260	90.036	8,0%
NOI Edifícios Corporativos	8.452	7.992	5,8%	16.206	17.464	-7,2%
NOI Shoppings	40.493	36.405	11,2%	79.789	70.195	13,7%
Cessão de Direito de Uso	621	950	-34,6%	1.265	2.377	-46,8%
Margem NOI ex CDU	84,6%	76,6%	8,0 pp.	82,8%	76,0%	6,8 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	79,3%	78,1%	1,2 pp.	77,0%	81,8%	-4,7 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	85,8%	76,3%	9,5 pp.	84,1%	74,7%	9,4 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 12.

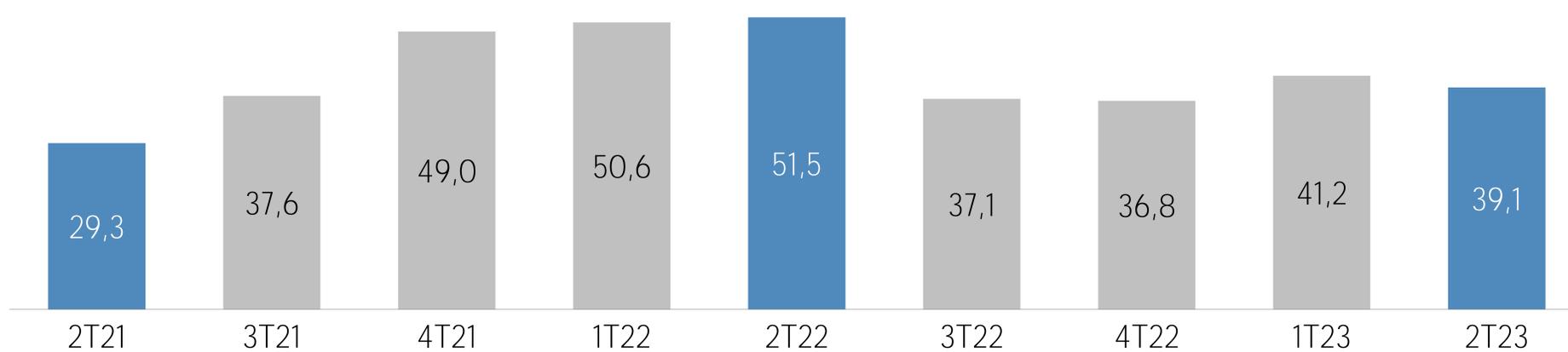
3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T23 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 39,1 milhões, valor 24,0% menor em relação ao 2T22, impacto direto dos pré-pagamentos realizados ao longo do ano passado (apesar de um CDI médio 1,3 p.p. mais elevado que 2T22), que demonstra a eficiente gestão de passivos da SYN. A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados a ganhos de eficiência de sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Despesas Financeiras	-39.121	-51.485	-24,0%	-80.324	-102.078	-21,3%
Receita Financeira	18.097	13.588	33,2%	28.553	29.182	-2,2%
Total	-21.023	-37.897	-44,5%	-51.772	-72.897	-29,0%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



3,24%	4,86%	7,63%	10,27%	12,38%	13,47%	13,65%	13,65%	13,65%
8,60%	9,86%	14,30%	9,51%	13,35%	-1,47%	2,88%	8,26%	6,38%

CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram prejuízo de R\$ 4,1 milhões no segundo trimestre de 2023, principalmente impactadas pela alta do CDI, que variou de 12,38% no 2T22 para 13,65% (considerando as taxas médias do trimestre, anualizadas)

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Lucro antes da participação dos minoritários	-4.126	-29.152	-85,8%	-18.998	-40.065	-52,6%
(+) Participação dos sócios minoritários	-8	-7	25,1%	-16	-13	22,4%
Lucro / Prejuízo do período	-4.134	-29.159	-85,8%	-19.015	-40.078	-52,6%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	697	2.244	-68,9%	-986	586	-97,5%
(+) Resultado de Vendas	-81	-75	8,0%	345	-53	-753,2%
(+) Impostos sobre Vendas	0	2.492	-100,0%	74	7.447	-99,0%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	1.965	1.965	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	0	3	-100,0%	7	5	51,1%
(+) Linearização dos descontos	3.820	8.412	-54,6%	9.579	10.050	-4,7%
(+) Outros ¹	1.624	0	0	1.624	0	0
Lucro Líquido Ajustado	2.910	-15.100	-119,3%	-6.406	-20.079	-68,1%
Receita Líquida Ajustada	82.800	79.969	3,5%	161.885	155.277	4,3%
Margem Líquida Ajustada	3,5%	-18,9%	-1,2 pp.	-4,0%	-12,9%	-0,7 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,019	-0,099	-119,3%	-0,042	-0,132	-68,1%

¹ Custos não recorrentes, em sua maioria referentes aos projetos de expansão dos shoppings.





3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 2T23 foi de R\$ 5,1 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 12,1 milhões. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

PROFORMA R\$ mil	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Lucro / Prejuízo do Período	-4.126	-29.152	-85,8%	-18.998	-40.065	-52,6%
(+) Depreciação e Amortização	9.184	8.459	8,6%	18.361	17.188	6,8%
FFO	5.058	-20.693	-124,4%	-637	-22.877	-97,2%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	697	2.244	-68,9%	-986	586	-268,3%
(+) Resultado de Vendas	-81	-75	8,0%	345	-53	-753,2%
(+) Impostos sobre Vendas	0	2.492	-100,0%	74	7.447	-99,0%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	1.965	1.965	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	0	3	-100,0%	7	5	51,1%
(+) Linearização dos descontos	3.820	8.412	-54,6%	9.579	10.050	-4,7%
(+) Outros ¹	1.624	0	0	1.624	0	0
AFFO	12.102	-6.634	-282,4%	11.972	-2.878	-516,0%
Receita Líquida Ajustada	82.800	79.969	3,5%	161.885	155.277	4,3%
Margem FFO Ajustado	14,6%	-8,3%	22,9 pp.	7,4%	-1,9%	9,2 pp.

¹ Custos não recorrentes, em sua maioria referentes aos projetos de expansão dos shoppings.

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 42,2 milhões, 14,3% acima da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 2T23 foi de 50,9%, em linha com o 2T22. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 63,4%, representando aumento de 12,5 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	2T23	2T22	2T23 x 2T22	1S23	1S22	1S23 x 1S22
Lucro/ Prejuízo do Período	-4.126	-29.152	-85,8%	-18.998	-40.065	-52,6%
(+) IRPJ e CSSL	7.492	5.606	33,6%	14.521	11.355	27,9%
(+) Resultado Financeiro	21.023	37.897	-44,5%	51.772	72.897	-29,0%
(+) Depreciação e Amortização	9.184	8.459	8,6%	18.361	17.188	6,8%
EBITDA	33.573	22.810	47,2%	65.655	61.374	7,0%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	931	2.244	-58,5%	648	586	10,6%
(+) Resultado de Vendas	1.226	-75	-1741,1%	1.651	-53	-3226,3%
(+) Impostos sobre Vendas	0	2.492	-100,0%	74	7.447	-99,0%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	1.965	1.965	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	0	3	-100,0%	7	5	51,1%
(+) Linearização dos descontos	3.820	8.412	-54,6%	9.579	10.050	-4,7%
(+) Outros ¹	1.624	0	0	1.624	0	0
EBITDA Ajustado	42.157	36.869	14,3%	81.204	81.374	-0,2%
Receita Líquida Ajustada	82.800	79.969	3,5%	161.885	155.277	4,3%
Margem EBITDA Ajustada	50,9%	46,1%	4,8 pp.	50,2%	52,4%	-2,2 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	63,4%	65,3%	-1,9 pp.	62,0%	70,5%	-8,4 pp.

¹ Custos não recorrentes, em sua maioria referentes aos projetos de expansão dos shoppings.



LIQUIDEZ E
ENDIVIDAMENTO
(PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 2T23 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 292,3 milhões, representando 11,0% dos ativos totais.

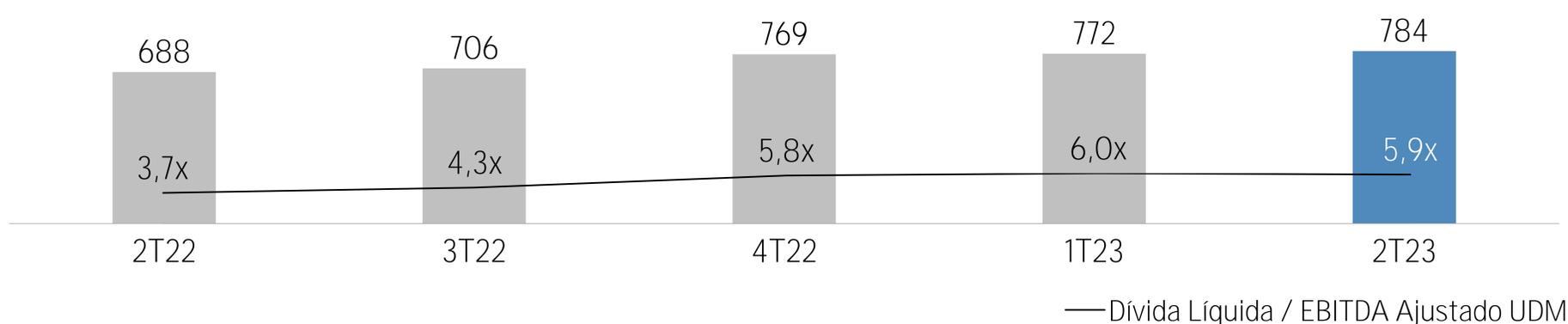
4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 783,6 milhões ao final do 2T23. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 1.086,4 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de 210,4 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 5,16 x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T23	1T23	2T22
Financiamentos e Empréstimos	118.999	118.999	118.926
Debêntures e Notas Promissórias	956.958	980.860	1.190.778
Endividamento	1.075.957	1.099.859	1.309.704
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	292.324	327.710	621.329
Disponibilidades	292.324	327.710	621.329
Dívida Líquida Total	783.633	772.149	688.375
EBITDA Ajustado UDM	133.441	128.153	187.445
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	5,87x	6,03x	3,67x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

IFRS	2T23	1T23	2T22
Dívida Líquida Total	1.086.450	1.074.190	989.549
EBITDA UDM	210.454	196.698	1.663.794
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	5,16x	5,46x	0,59x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	3,38x	3,44x	4,10x

Ao final do 2T23, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 957,0 mil. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

DÍVIDA CORPORATIVA

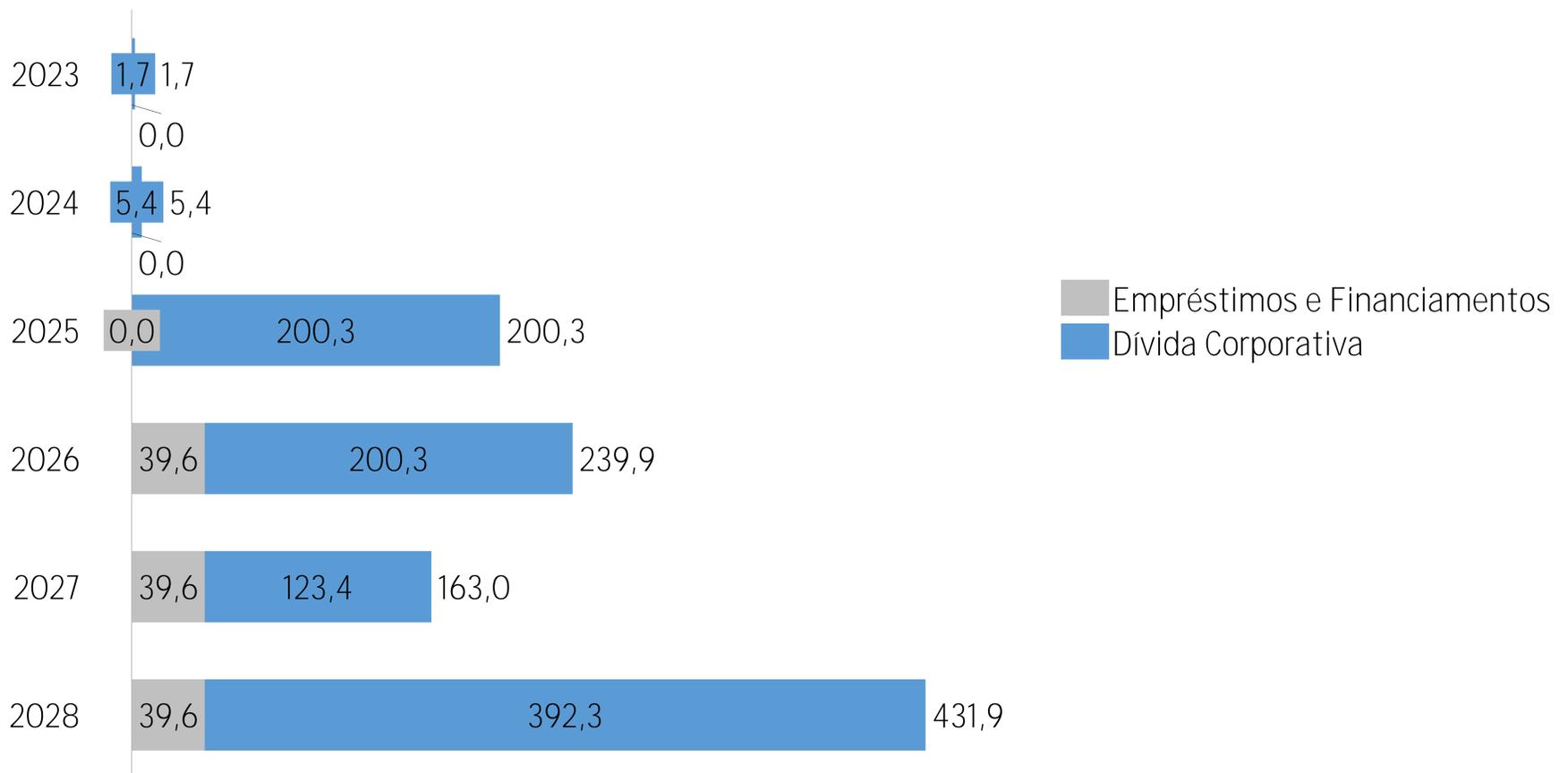
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	394.127	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	385.999	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.906	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	159.524	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	15.402	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		987.500	956.958			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

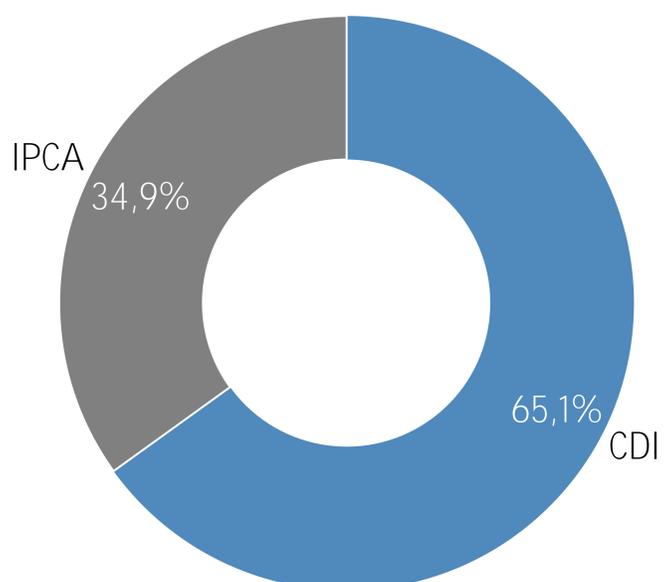
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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

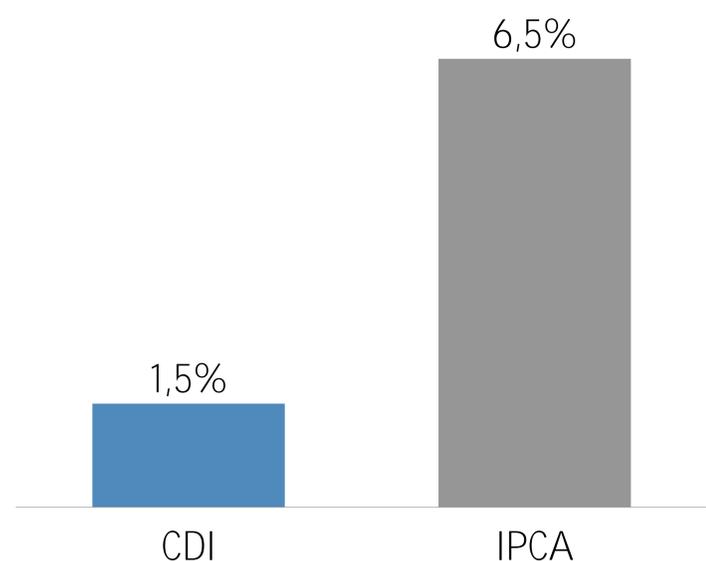


INDEXADORES

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



SPREAD MÉDIO



CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

05

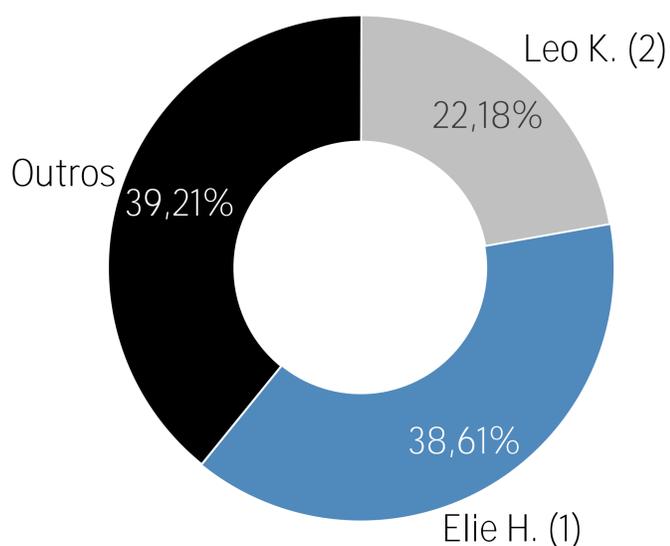


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2023, o capital social era de R\$ 1.432,1 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

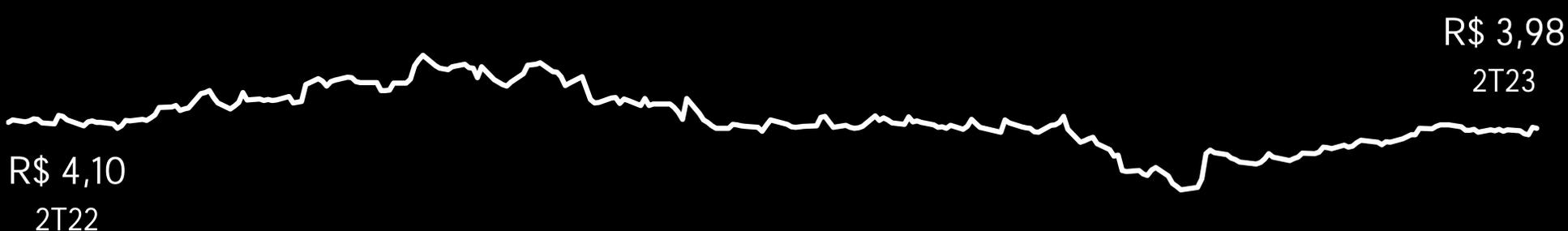
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o segundo trimestre em R\$ 1.507,1 milhões.

SYNE3	2T23		2T23	2T22	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	3,98	SYNE3*	3,98	4,10	-2,9%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	118.087	98.542	19,8%
Market Cap (R\$)	607,5	IMOB	916,68	615,98	48,8%
Free Float	38,90%	SMLL	2.276	1.900	19,8%
		IFIX	3.155	2.796	12,9%



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

SYNE3*



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

JOINT VENTURE SPX SYN

06



JOINT VENTURE SPX

FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA

Participação SYN 23,9%

Fundo de desenvolvimento imobiliário constituído em 2021 com foco nos segmentos logístico e residencial na região da Grande São Paulo.

O Fundo encontra-se 100% comprometido em 4 ativos totalizando mais de 62.000 m² de ABL, sendo 3 imóveis residenciais para a alta renda e 1 galpão logístico.

O objetivo do fundo é de proporcionar retorno de longo prazo através de ganho de capital aos seus investidores.

Visão geral do fundo	
Tipo	Desenvolvimento
Data de Início	20/10/2021
Status	Em investimento
GP Commitment	R\$ 178,6M
Capital Integralizado	R\$ 209,1M
Prazo	7+3 anos

Portfólio do fundo			
<p>SKR - Latitude 50% FIP</p>  <p>Área comercializável 4.558 m²</p>	<p>SKR - Leaf 35% FIP</p>  <p>Área comercializável 4.775 m²</p>	<p>SKR - Ayya 50% FIP</p>  <p>Área comercializável 4.288 m²</p>	<p>Sanca - CLD 45% FIP 20% SYN</p>  <p>Área comercializável 49.244 m²</p>

Para mais detalhes, acesse a [página do fundo](#).

JOINT VENTURE SPX

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN (SPXS11)

Participação SYN 3,1%

Visão geral do fundo	
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Preço da emissão	R\$ 100,00
Valor da Cota Patrimonial	R\$ 97,26
Valor da Cota de Mercado	R\$ 94,24
Patrimônio Líquido	R\$ 120.425.898
Taxa de administração	0,80% a. a.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



Abril/2023

- Distribuição de R\$ 1,05/cota (Dividend Yield¹: 1,28% a.m. ou 16,50% a.a.);
- Venda de parcela dos FIIs para nova alocação em CRI High Yield;
- Reserva de resultado de R\$ 387.249, ou R\$ 0,31/cota;
- Prazo médio (duration) ponderado da carteira de 3,6 anos.

Mai/2023

- Distribuição de R\$ 1,15/cota (Dividend Yield¹: 1,27% a.m. ou 16,46% a.a.);
- Valorização da cota no mercado secundário em maio de 9,79%;
- Reserva de resultado de R\$ 279.814 ou R\$ 0,23/cota;
- Vendas de ações e FIIs com lucro e montagem de novas posições.

Junho/2023

- Distribuição de R\$ 1,20/cota (Dividend Yield¹: 1,27% a.m. ou 16,40% a.a.), sendo a 7ª alta consecutiva de dividendos;
- Valorização de 4,71% da cota em bolsa e de 1% da cota patrimonial em junho;
- Reserva de resultado de R\$ 197.333 que equivale a R\$ 0,16/cota;
- Integralização de nova operação de CRI, com taxa de CDI+6,0% a.a.;
- Aumento da quantidade de cotistas em 82%.

¹ Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota

Para mais detalhes, acesse a [página do fundo](#).

2T23

07

SOBRE A SYN

A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 194.472 mil m² de área locável em operação.

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

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

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m ²)
Triple A		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	21.414
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Suarez Trade	BA - Salvador	2.563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D	SP - São Paulo	9.482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42.760
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	15.553
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	14.787

São Paulo, SP - Edifícios

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

Goiânia, GO

- Shopping Cerrado

Santo André, SP

- Grand Plaza Shopping

Salvador, BA

- Suarez Trade

Rio de Janeiro, RJ

- Shopping Metropolitano Barra
- Leblon Corporate
- CEO

São Paulo, SP - Shoppings

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



ANEXOS

08

OCUPAÇÃO EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		46.450	42.368	12.166	16,5%	10,9%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	62,5%	62,5%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	8,4%	8,4%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%
Classe A		112.075	81.594	55.267	46,8%	39,1%
Classe A (ex ITM)		66.264	47.236	33.853	13,8%	12,9%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.810	34.358	21.414	98,9%	98,9%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,1%	73,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,0%	40,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
TOTAL		158.524	123.962	67.433	41,3%	26,9%
TOTAL (ex ITM)		112.714	89.604	46.019	14,5%	11,8%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	9.482	9.482	15,1%	27,0%
Grand Plaza ³	SP - Santo André	69.631	42.760	42.760	5,5%	6,8%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	3,2%	5,9%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,8%	5,1%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	15.553	15.553	2,5%	3,4%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.834	27.834	14.787	11,7%	32,7%
TOTAL		225.335	176.578	127.039	5,8%	6,5%

¹ Referente a área de consolidação.

² Referente a área da SYN

³ Excluindo o efeito da área vaga do prédio comercial do Grand Plaza, a vacância física do shopping é de 3,9% e a vacância física total do portfólio de shopping centers da Companhia é de 5,2%.

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.

Inadimplência Líquida. Relação entre o aluguel recebido (no trimestre atual + recuperação de trimestres anteriores) e o faturamento total do período com aluguel.

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.

Turnover: Relação entre contratos assinados e rescindidos e o total de contratos vigentes no trimestre (em termos de ABL).

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

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

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

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

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

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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



Notas Explicativas

SYN PROP & TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Syn Prop & Tech S.A. (“Companhia”), constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla “SYNE3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 10 de agosto de 2023.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no dia 9 de março de 2023 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.syn.com.br.

2.2. Base de elaboração

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

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

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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

2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de junho de 2023 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas - As informações financeiras trimestrais de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas informações financeiras trimestrais individuais da controladora, as informações financeiras intermediárias de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

Notas Explicativas

- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
- ii.a. Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
- ii.b. Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.
- Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.
- iii. Investimento em coligada, cuja parcela de participação é inferior a vinte por cento e não possui influência significativa - A Companhia mensura ao valor justo por meio de resultado para esse investimento.
- iv. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- v. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

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

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

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e não adotadas

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

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</u>
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture"	Sem definição

Notas Explicativas

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</u>
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	295	621	9.738	18.267
CDB	263	19.790	139.866	114.128
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>558</u>	<u>20.411</u>	<u>149.604</u>	<u>132.395</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Debêntures	70.782	120.164	70.782	120.164
Compromissadas	22.938	14.611	22.938	14.611
Letras Financeiras	30.128	37.153	30.128	37.153
Letras Financeiras do Tesouro	3.145	11.696	3.145	11.696
Fundos de Investimentos (a)	14.158	13.187	35.893	13.187
Total títulos e valores mobiliários	<u>141.151</u>	<u>196.811</u>	<u>162.886</u>	<u>196.811</u>

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

Notas Explicativas

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

- (a) Em 22 de outubro de 2021, a Companhia subscreveu a 6ª emissão de cotas no valor de R\$10.001 no XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII. Em 30 de junho de 2023, o valor unitário da cota é de R\$105,49 o que corresponde a R\$10.549. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers.

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Locações	-	-	62.755	72.319
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	9.179	10.388
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	749	1.401
Serviços de administração	155	165	5.708	7.371
Subtotal saldo a receber	155	165	78.391	91.479
Linearização (b)	-	-	23.998	20.988
Descontos a apropriar (c)	-	-	18.063	29.380
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(32.096)	(34.380)
Total do grupo contas a receber	155	165	88.356	107.467
Circulante	155	165	60.669	72.594
Não circulante	-	-	27.687	34.873

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

As 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.

Notas Explicativas

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

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

O saldo a receber em 30 de junho de 2023 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado 30/06/2023	Consolidado 31/12/2022
A vencer	87.310	109.786
Vencidos	33.142	32.061
0 a 30 dias	1.448	1.367
31 a 60 dias	825	345
61 a 90 dias	457	307
91 a 120 dias	315	361
121 a 360 dias	2.755	2.539
Mais de 360 dias	27.342	27.143
Total	120.452	141.847

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2024	6.566
2025	7.642
2026	4.944
2027	5.236
2028	3.299
Saldo em 30 de junho de 2023	27.687

Notas Explicativas

7. ESTOQUES

	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	463	1.066
Total circulante	<u>463</u>	<u>1.066</u>
Não circulante:		
Terrenos	52.189	51.783
Total não circulante	<u>52.189</u>	<u>51.783</u>

Em 30 de junho de 2023, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 30 de junho de 2023, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	66.571	66.828	71.843	73.809
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	36	111	1.665	2.380
PIS e COFINS	70	9	728	722
Demais impostos a compensar	16	22	75	80
Total	<u>66.693</u>	<u>66.970</u>	<u>74.311</u>	<u>76.991</u>
Circulante	4.003	9.988	13.625	14.308
Não circulante	62.690	56.982	60.686	62.683

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

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

9.1. As principais informações das investidas em 30 de junho de 2023 e de 2022, e em 31 de dezembro de 2022 estão assim resumidas:

Coligadas	Ativo total				Passivo total				Patrimônio Líquido	
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		30/06/2023	31/12/2022
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022		
Carcavelos	32	31	5.921	9.744	2	1	23	24	5.927	9.752
CCP Canela	68	30	32.572	32.462	1	-	-	-	32.639	32.492
CCP Sandalo	636	1.177	99	143	506	511	381	-	229	441
CLD	10.204	21.514	234.937	195.015	5.405	2.360	57.808	57.765	181.971	156.856
Cyrela Tururin	229	217	20	22	1	3	-	-	248	236
FII Brasílio Machado	850	696	7.605	7.716	355	372	-	-	8.100	8.040
FIP SPX SYN	18.021	-	201.064	-	4.697	-	-	-	214.388	-
Coligadas					Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
					30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Carcavelos					244	2	3.827	1	(3.583)	1
CCP Canela					3	-	1	1	2	(1)
CCP Sandalo					35	19	248	1.268	(213)	(1.249)
CLD					793	128	340	70	453	58
Cyrela Tururin					15	13	4	3	11	10
FII Brasílio Machado					1.115	824	1.705	835	(590)	(11)
FIP SPX SYN					11.840	-	13.711	-	(1.871)	-

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em	Integralização	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em
	2022	2023	31/12/2022	(redução) Capital				30/06/2023
Investimentos em Controladas								
CCP Acácia	100,00%	100,00%	9.649	-	-	21	-	9.670
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.555	-	-	1.390	-	8.945
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	9.367	-	(2.500)	6.474	-	13.341
CCP Agata	99,99%	99,99%	482	-	-	9	-	491
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.411	-	-	1.857	-	11.268
CCP Asset	100,00%	100,00%	6.574	(375)	(3.500)	1.264	-	3.963
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	22.661	-	-	3	(70)	22.594
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	193.578	353	-	(2.039)	(421)	191.471
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	1	-	(1)	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	0	5	-	(2)	-	3
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	2	-	(1)	-	35.165
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.404	1.246	-	(637)	-	34.013
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	114.680	-	(500)	1.668	-	115.848
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	302	725	-	(978)	-	49
CCP Lilac	100,00%	100,00%	11.906	-	-	(1.411)	-	10.494=5
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	543.157	-	(2.200)	4.606	(572)	544.991
CCP Marfim	25,00%	25,00%	93.903	-	(3.000)	2.927	(106)	93.724
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.958	-	-	780	-	2.738
CCP Mogno	99,90%	99,90%	37	-	-	1	-	38
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.482	-	-	26	-	5.508
CCP Participações	100,00%	100,00%	69	-	-	3	-	72
ON Digitais	99,99%	99,99%	7.208	4.776	-	(3.992)	-	7.992
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.069	-	-	662	-	3.731
Fundo CTI	55,78%	62,33%	16.135	5.976	-	(2.383)	-	19.728
Micônia	100,00%	100,00%	550.652	1	(10.070)	17.565	(783)	557.365
YM Investimentos	100,00%	100,00%	637	2	-	(8)	-	631
JK D - FII	30,00%	30,00%	90.211	520	(1.449)	51	-	89.333
JK E - FII	30,00%	30,00%	112.484	300	-	(1.607)	-	111.177
Nebraska	100,00%	100,00%	1	2	-	(2)	-	1
Kansas	100,00%	100,00%	2	5	-	(2)	-	5
Condado	100,00%	100,00%	2	1	-	(1)	-	2

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em	Integralização	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em
	2022	2023	31/12/2022	(redução) Capital				30/06/2023
Investimentos em Controladas								
California	100,00%	100,00%	637	127	-	93	-	857
Montana	100,00%	100,00%	2	2	-	(2)	-	2
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	(85)	1.500	-	(318)	-	1.097
API SPE 88	100,00%	100,00%	8.486	485	-	(45)	-	8.926
Fundo Grand Plaza II	100,00%	100,00%	124.888	3	-	21.018	(14)	145.895
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	47.303	4.426	-	(448)	-	51.281
Ágio na aquisição de participações b)			17.548	(280)	-	-	-	17.268
<i>Subtotal - investidas controladas</i>			<u>2.078.520</u>	<u>19.803</u>	<u>(23.219)</u>	<u>46.540</u>	<u>(1.965)</u>	<u>2.119.678</u>
Investimentos em Coligadas								
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	(31)	-	(453)	-	748
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.588	74	-	1	-	16.663
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	221	-	-	(106)	-	115
CLD	20,00%	20,00%	31.436	4.932	-	91	-	36.459
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	120	-	-	6	-	126
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.019	325	-	(295)	-	4.049
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
<i>Subtotal - investidas coligadas</i>			<u>77.789</u>	<u>5.300</u>	<u>-</u>	<u>(756)</u>	<u>-</u>	<u>82.332</u>
Total de investimentos			<u><u>2.156.309</u></u>	<u><u>25.103</u></u>	<u><u>(23.219)</u></u>	<u><u>45.784</u></u>	<u><u>(1.965)</u></u>	<u><u>2.202.010</u></u>

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

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
FII CTI	687	694
FII Grand Plaza II	16.580	16.853
Total	17.267	17.547

9.2. Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2022	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30/06/2023
	2022	2023						
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	(31)	-	(455)	-	746
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.588	74	-	1	-	16.663
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	221	-	-	(106)	-	115
CLD	60,00%	60,00%	31.436	4.932	-	91	-	36.459
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.937	(26)	(139)	33	-	1.805
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	119	-	-	6	-	125
Fundo Brasílio Machado Parallel	50,00%	50,00%	4.019	325	-	(295)	-	4.049
JK D - FII (b)	0,20%	0,20%	2.106	-	-	-	(251)	1.855
JK E - FII (c)	30,00%	30,00%	14.179	-	-	-	-	14.179
JK E - FII (c)	30,00%	30,00%	23.339	-	-	-	-	23.339
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	(85)	1.500	-	(318)	-	1.097
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	47.303	4.426	-	(448)	-	51.281
Outros Investimentos	a)	-	5.779	647	-	(210)	2	6.218
Ágio na aquisição de participações	-	-	344	-	-	-	(25)	319
Total investimentos			172.691	11.847	(139)	(1.701)	(274)	182.424

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

9.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		30/06/2023	31/12/2022
	2023	2022		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	24.174	24.174
Total investimentos a valor justo			24.174	24.174

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

Notas Explicativas

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.314.877	3.299.345
Terrenos	-	173.093	173.093
Benfeitorias em imóveis	2% a 2,7%	58.273	55.877
Total custo		3.546.243	3.528.315
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(377.849)	(348.748)
Total das propriedades para investimento		<u>3.168.394</u>	<u>3.179.567</u>

Em 30 de junho de 2023, a Companhia possui o montante de R\$1.176.334 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adições	Amortização de mais-valia	Depreciação	Capitalização	Saldo em 30/06/2023
Edifícios e construções	2.958.220	18.713	(1.216)	(28.556)	(1.965)	2.945.196
Terrenos	173.093	-	-	-	-	173.093
Benfeitorias em imóveis	48.254	2.397	-	(546)	-	50.105
Total	<u>3.179.567</u>	<u>21.110</u>	<u>(1.216)</u>	<u>(29.102)</u>	<u>(1.965)</u>	<u>3.168.394</u>

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento, calculado anualmente em 31 de dezembro de 2022, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais-valia bruta não registrada
Edifícios	1.694.128	1.226.333	467.795
Shoppings	4.480.272	1.913.639	2.566.633
Outros	127.217	28.422	98.795
Total	<u>6.301.617</u>	<u>3.168.394</u>	<u>3.133.233</u>

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

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2022, e dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

Notas Explicativas

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

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

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

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	3,5%
Inadimplência	1,1%
Desconto médio sobre aluguel	5,7%
Vacância Financeira	2,0%
Taxa de Administração/Receita	4,4%
Taxa de desconto	8,5%

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2022, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS**

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	135	134	138	136
Equipamentos de processamento dados	20%	785	785	1.248	1.248
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	3.965	4.431	3.965	4.431
Total custo		4.885	5.350	5.755	6.219
(-) Depreciação acumulada		(793)	(770)	(1.569)	(1.536)
Imobilizado líquido		<u>4.092</u>	<u>4.580</u>	<u>4.186</u>	<u>4.683</u>
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	8.270	8.211
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		885	885	4.398	3.896
Total custo		1.318	1.318	12.678	12.117
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(237)	(196)	(3.699)	(2.953)
Intangível líquido		<u>1.081</u>	<u>1.122</u>	<u>8.979</u>	<u>9.164</u>

(a) A Companhia é locatária de um ativo.

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adição/ baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/06/2023
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	79	2	(6)	75
Equipamentos processamento de dados	171	-	(27)	144
Benfeitorias	-	-	-	-
Direito de uso	4.431	-	(466)	3.965
Total	<u>4.683</u>	<u>2</u>	<u>(499)</u>	<u>4.186</u>
Intangível				
Software	5.258	57	(746)	4.569
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	10
Projetos em andamento	3.896	504	-	4.400
Total	<u>9.164</u>	<u>561</u>	<u>(746)</u>	<u>8.979</u>

Notas Explicativas

12. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

12.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	394.127	380.805	394.127	380.805
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	385.999	359.775	385.999	359.775
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	61.608	68.449
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2022	CDI	(d)	161.430	209.511	161.430	209.511
Total				941.556	950.091	1.003.164	1.018.540
Passivo circulante				37.124	11.250	51.121	25.273
Passivo não circulante				904.432	938.841	952.043	993.267

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

O saldo destas debêntures em 30 de junho de 2023 é de R\$394.127 (R\$380.805 em 31 de dezembro de 2022).

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

O saldo destas debêntures em 30 de junho de 2023 é de R\$385.999 (R\$359.775 em 31 de dezembro de 2022).

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

O saldo destas debêntures em 30 de junho de 2023 é de R\$61.608 (R\$68.449 em 31 de dezembro de 2022).

- (d) Em 5 de abril de 2022 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$300.000, referente a 13ª emissão de debentures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 3 de março de 2022 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2022.

A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. Em 03 e 04 de abril de 2023 a Companhia recomprou 46.316 debêntures da 2ª série desta emissão. O saldo destas debêntures remanescentes em 30 de junho de 2023 é de R\$161.430 (R\$209.511 em 31 de dezembro de 2022).

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 10 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

Notas Explicativas

A movimentação das debêntures para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 pode ser assim representada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31/12/2022	950.091	1.018.540
Pagamentos juros	(27.337)	(31.878)
Pagamento de principal	(46.797)	(53.672)
Juros provisionados	65.087	69.587
Comissões apropriadas	512	587
Saldo em 30/06/2023	<u>941.556</u>	<u>1.003.164</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de junho de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Ano</u>		
2024	-	6.810
2025	195.630	209.250
2026	196.247	209.867
2027	119.511	133.073
6 anos ou mais	<u>393.044</u>	<u>393.043</u>
Saldo em 30 de junho de 2023	<u>904.432</u>	<u>952.043</u>

13ª emissão - "Covenants"

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

<u>Índices e limites determinados nos contratos de debêntures</u>	<u>Até a data de vencimento</u>	<u>30/06/2023 Posição atual</u>
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	5,39
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,38

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 2023.

Notas Explicativas

Sobre as Garantias

10ª emissão - Garantias

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

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

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

12ª emissão - Garantias

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

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

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

1ª emissão da Marfim - Garantias

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

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

13ª emissão - Garantias

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

12.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizedora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				30/06/2023	31/12/2022
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.243	112.243
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.419	284.419
Total				<u>396.662</u>	<u>396.662</u>
Passivo circulante				886	886
Passivo não circulante				395.776	395.776

Notas Explicativas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	396.662
Pagamento de juros	(27.593)
Juros provisionados	27.593
Saldo em 30 de junho de 2023	<u>396.662</u>

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2026	131.926
A partir de 2027	263.850
Total	<u>395.776</u>

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2023 é de R\$112.243 (R\$112.243 em 31 de dezembro de 2022).

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

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

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

Notas Explicativas

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2023 é de R\$284.419 (R\$284.419 em 31 de dezembro de 2022).

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
PIS	80	87	308	325
COFINS	439	533	1.472	1.617
ISS	125	17	579	701
IRPJ	-	-	7.365	7.434
CSLL	-	-	2.694	2.747
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL – Retidos	33	73	250	415
Demais	1	-	348	43
Total	678	710	13.015	13.282

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

Base de apuração	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Contas a receber - locação	1.176	2.541
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	7.803	8.303
Total	8.979	10.844

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Contas a receber – locação	107	146
Total circulante	107	146
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	1.134	1.207
Total não circulante	1.134	1.207
Total dos impostos diferidos	1.241	1.353
PIS	61	70
COFINS	282	314
IRPJ	656	707
CSLL	242	262

Notas Explicativas

15. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
<u>Ativo - Depósitos judiciais</u>		
Depósitos judiciais - IPTU	155	155
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
Total Ativo	<u>3.466</u>	<u>3.466</u>

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

16. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Partes relacionadas</u>				
CLD (a)	15	15	15	15
Total partes relacionadas	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

b) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
<u>Partes relacionadas</u>		
Shopping D (a)	198	79
Total partes relacionadas	<u>198</u>	<u>79</u>

(a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em maio de 2024.

Notas Explicativas

c) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Partes relacionadas</u>				
SYN Administração de				
Propriedades Ltda.	41	49	48	49
Leasing Malls Empreendimentos				
Imobiliários Ltda.	22	57	23	57
CSC Serviços Administrativos Ltda.	104	188	121	188
Tietê Administradora Ltda.	-	-	794	1.439
On Stores Serviços Ltda.	-	54	-	54
Demais empresas	715	500	426	59
Total partes relacionadas	<u>882</u>	<u>848</u>	<u>1.412</u>	<u>1.846</u>
Total partes relacionadas (a) + (b) + (c)	897	863	1.874	1.940

d) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 30 de junho de 2023 e de 2022 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Remuneração aos administradores	6.178	4.581	7.631	5.936
Remuneração aos conselheiros	409	216	409	216
Total	<u>6.587</u>	<u>4.797</u>	<u>8.040</u>	<u>6.152</u>

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

17. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$5.453 (R\$4.540 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado e R\$29 em 30 de junho de 2023 (R\$52 em 31 de dezembro de 2022) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Notas Explicativas

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$332.127 em 30 de junho de 2023 (R\$285.831 em 31 de dezembro de 2022), no consolidado e R\$39.927 na controladora (R\$33.224 em 31 de dezembro de 2022).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 30/06/2023	Consolidado 30/06/2023
Cível	-	1.544
Trabalhista	29	3.909
Total	29	5.453
Possíveis	Controladora 30/06/2023	Consolidado 30/06/2023
Tributária (*)	38.197	298.808
Cível	-	20.699
Trabalhista	1.730	12.620
Total	39.927	332.127

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detém 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de junho de 2023 soma o montante de R\$192.691 (R\$183.322 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$118.332 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$112.578 em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de junho de 2023 soma o montante de R\$30.662 (R\$26.567 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$19.112 na proporção de 59,31% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (R\$14.819 em 31 de dezembro de 2022).

18. "RES SPERATA" (CESSÃO DE DIREITO DE USO) A APROPRIAR

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

Notas Explicativas

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

Empreendimento	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Tietê Plaza Shopping	645	737
Shopping Metropolitano Barra	262	341
Shopping Cidade São Paulo	5.754	6.004
Shopping Cerrado	9	16
Grand Plaza Shopping	485	663
Total	7.155	7.761
Total circulante	3.092	1.971
Total não circulante	4.063	5.790

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias pode ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022	152.644.445	1.463.313

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

Em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o capital social integralizado é de R\$1.463.313 (menos gastos com emissões de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal.

b) Reserva de retenção de lucros

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

c) Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.

Notas Explicativas

25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas.

O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 30 de junho de 2023 o saldo de reserva de capital é de R\$18.887.

d) Participação de não controladores

O efeito de acionistas não controladores em controladas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 é de (R\$ 10.913) (R\$ 14.037 em 30 de junho de 2022).

20. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda. e ON Digitais Serviços e Participações Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de junho de 2023 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$4.067 (R\$1.754 em 30 de junho de 2022), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

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

Notas Explicativas

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

b) Riscos de liquidez

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

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (“covenants”) previstos em contratos de financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 13).

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

Em 30 de junho de 2023	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Passivos financeiros					
Fornecedores	935	-	-	-	935
Passivo de arrendamento	966	1.768	971	-	3.705
Debêntures	37.124	195.630	315.758	393.044	941.556
Total dos passivos financeiros	39.025	197.398	316.729	393.044	946.196
Em 30 de junho de 2023	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	10.074	-	-	-	10.074
Passivo de arrendamento	966	1.768	971	-	3.705
Obrigações por aquisição de imóvel	886	-	263.851	131.925	396.662
Debêntures	51.121	216.060	342.940	393.043	1.003.164
	63.047	217.828	607.762	524.968	1.413.605

c) Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na Nota 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas 4 e 5.

Notas Explicativas

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 30 de junho de 2023, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

Equivalentes de caixa mensurados pelo valor justo, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.

Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado, os contratos derivativos consideraram o valor de aquisição dos imóveis que foram recém adquiridos na SPE.

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	558	20.411	149.604	132.395	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	141.151	196.811	162.886	196.811	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	155	165	88.356	107.467	Custo amortizado
Demais contas a receber	63.175	76.572	111.040	134.136	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	205.039	293.959	511.886	570.809	
Passivos financeiros					
Debêntures	941.556	950.091	1.003.164	1.018.540	Custo amortizado
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.662	Custo amortizado
Passivo de arrendamento	3.705	4.209	3.705	4.209	
Fornecedores	935	14.435	10.074	29.175	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros	946.196	968.735	1.413.605	1.448.586	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 30/06/2023	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	141.414	12,00% 16.970	9,00% 12.727	6,00% 8.485

Notas Explicativas

		Controladora			
Operação	Risco	Base 30/06/2023	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Passivo</u>			12,00%	15,00%	18,00%
CDI	Acréscimo do Índice	(547.429)	(65.691)	(82.114)	(98.537)
			4,98%	6,23%	7,47%
IPCA	Acréscimo do Índice	(394.127)	(19.628)	(24.554)	(29.441)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 30/06/2023	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Ativo</u>			12,00%	9,00%	6,00%
CDI	Decréscimo do Índice	302.752	36.330	27.248	18.165
<u>Passivo</u>			12,00%	15,00%	18,00%
CDI	Acréscimo do Índice	(609.037)	(73.084)	(91.356)	(109.627)
			4,98%	6,23%	7,47%
IPCA	Acréscimo do Índice	(394.127)	(19.628)	(24.554)	(29.441)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 12,00 % ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 4,98% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

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 2023 e de 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Dívida bruta				
Debêntures	941.556	950.091	1.003.164	1.018.540
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.662
Obrigação com investidores	-	46	-	46
Total da dívida bruta	941.556	950.137	1.399.826	1.415.248
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(141.709)	(217.222)	(312.490)	(329.206)
Dívida líquida	799.847	732.915	1.087.336	1.086.042
Patrimônio líquido	1.507.066	1.526.455	2.549.254	2.574.475
Dívida líquida/PL	53,07%	48,01%	42,65%	42,18%

23. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receita bruta	7.549	3.142	239.271	251.049
Locação de imóveis	-	-	175.116	192.337
Prestação de serviços	7.549	3.142	64.155	58.712
Descontos Concedidos	-	-	(11.374)	(12.894)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(12.197)	(22.050)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(23.571)	(34.944)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(907)	(1.816)	(11.253)	(10.748)
Deduções	(907)	(1.816)	(34.824)	(45.692)
Receita de venda de imóveis	-	53.539	(1.225)	53.539
Impostos	-	(4.949)	-	(4.949)
Total	-	48.590	(1.225)	48.590
Receita líquida	6.642	49.916	203.222	253.947

(a) Os descontos concedidos em 30 de junho de 2023 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota 6.c

(b) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

Notas Explicativas**24. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Custos de Locação	-	-	(55.078)	(53.017)
Custos Diretos:				
Área Vagas	-	-	(14.231)	(14.802)
Manutenção	-	-	(5.822)	(3.056)
Demais Custos	-	-	(2.742)	(3.290)
Depreciação e Amortização	-	-	(30.318)	(29.904)
Juros Capitalizados	-	-	(1.965)	(1.965)
Custos de Prestação de Serviços	(897)	-	(43.043)	(43.187)
Custos de Estacionamento	-	-	(33.067)	(30.573)
Custos de Pessoal	-	-	(375)	(320)
Demais Custos	-	-	(32.692)	(30.253)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(9.079)	(12.614)
Custos de Pessoal	-	-	(3.871)	(7.277)
Demais Custos	-	-	(5.208)	(5.337)
Custos de Pessoal	(897)	-	(897)	-
Custos de Vendas de Imóveis	-	(53.539)	-	(53.539)
Total Custos	(897)	(53.539)	(98.121)	(149.743)
Despesas Comerciais	(393)	(329)	(3.551)	(6.388)
Comissões	-	-	(3.494)	(3.296)
“Allowance”	-	-	(2.127)	(2.078)
Despesas com Pessoal	(393)	(329)	(427)	(366)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	2.501	(643)
Demais Despesas Comerciais	-	-	(4)	(5)
Despesas Gerais e Administrativas	(8.330)	(6.971)	(15.046)	(12.894)
Despesas com Pessoal	(3.221)	(3.496)	(4.361)	(4.531)
Depreciação e Amortização	(531)	(533)	(1.245)	(1.155)
Aluguéis e Condomínios	270	359	270	662
Serviços Profissionais e Contratados	(3.661)	(2.861)	(6.495)	(5.402)
Outras Despesas	(1.187)	(440)	(3.215)	(2.468)
Remuneração da Administração	(2.655)	(3.745)	(3.060)	(4.193)
Despesas com Pessoal	(2.655)	(3.745)	(3.060)	(4.193)
Participação de Empregados e Administradores	(3.389)	940	(4.290)	3.953
Provisão PLR	(2.960)	(1.976)	(3.593)	(3.508)
Reversão da provisão PLR	(429)	2.916	(697)	5.519
Total Despesas	(14.767)	(10.105)	(25.947)	(21.464)
Total Custos e Despesas	(15.664)	(63.644)	(124.068)	(171.207)

Notas Explicativas

25. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os trimestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	11.890	21.061	20.307	29.508
Outras receitas financeiras	4.502	(1.449)	9.242	1.763
Total receitas financeiras	16.392	19.612	29.549	31.271
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(66.639)	(87.105)	(71.139)	(91.714)
Juros e atualizações sobre CRI's	-	-	(27.593)	(23.338)
Custos sobre debêntures	(512)	-	(587)	-
Outras despesas financeiras	(2.440)	(8.393)	(1.628)	(7.219)
Total despesas financeiras	(69.591)	(95.498)	(100.947)	(122.271)
Total do resultado financeiro	(53.199)	(75.886)	(71.398)	(91.000)

26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(19.015)	3.732
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	6.465	(1.269)
Diferenças permanentes	12.927	(2.914)
Equivalência Patrimonial	15.566	(578)
Outras diferenças permanentes	(2.639)	(2.336)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal não reconhecido	(19.392)	(20.310)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	20.310
Adicional IRPJ	-	(120)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(13.500)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(17.683)
Alíquota efetiva	-	473,82%

Notas Explicativas

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de junho de 2023, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de junho de 2023 o saldo de prejuízo fiscal é R\$653.469 (R\$604.403 em 31 de dezembro de 2022).

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

27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de junho de 2023 e 2022:

Informações por segmento de atividade - junho/2023					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	48.052	126.961	-	103	175.116
Venda	-	-	-	(1.225)	(1.225)
Prestação de serviços	-	-	64.155	-	64.155
Total	48.052	126.961	64.155	(1.122)	238.046
Deduções da receita:					
Locação	(1.743)	(26.693)	-	-	(28.436)
Prestação de serviços	-	-	(6.388)	-	(6.388)
Total	(1.743)	(26.693)	(6.388)	-	(34.824)
Receita líquida	46.309	100.268	57.767	(1.122)	203.222
Custo:					
Locação	(21.108)	(33.957)	-	(13)	(55.078)
Prestação de serviços	-	-	(43.043)	-	(43.043)
Total	(21.108)	(33.957)	(43.043)	(13)	(98.121)
Lucro bruto	25.201	66.311	14.724	(1.135)	105.101
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	1.296.217	1.913.639	9.572	1.618	3.221.046

Notas Explicativas

Informações por região – junho/2023

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	213.196	23.105	476	1.269	238.046
Deduções da receita	(27.204)	(7.603)	(17)	-	(34.824)
Receita líquida	185.992	15.502	459	1.269	203.222
Custos	(90.039)	(7.699)	(383)	-	(98.121)
Lucro bruto	95.953	7.803	76	1.269	105.101
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	2.635.939	578.124	6.983	-	3.221.046

Informações por segmento de atividade - junho/2022

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

Informações por região - junho/2022

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

Notas Explicativas

28. PREJUÍZO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período de seis meses findo em 30 junho de 2023 e de 2022.

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

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

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

Lucro (prejuízo) por Ação	Controladora	
	30/06/2023	30/06/2022
Prejuízo líquido	(19.015)	(40.079)
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Prejuízo por ação	(0,125)	(0,263)

29. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$3.077.384.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$3.060.933.

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

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

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: SYN prop e tech S.A			Posição em 30/06/2023 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.852.174	22,18%	33.852.174	22,18%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros	59.860.037	39,22%	59.860.037	39,22%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/06/2023						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	33.854.222	22,18%	-	-	33.854.222	22,18%
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%

Em 30/06/2023 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/06/2022						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	33.542.122	21,97%	-	-	33.542.122	21,97%
Conselho de Administração	33.540.074	21,97%	-	-	33.540.074	21,97%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	60.170.089	39,42%	-	-	60.170.089	39,42%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	60.170.089	39,42%	-	-	60.170.089	39,42%

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Syn Prop & Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de agosto de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter conselho fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 2º trimestre de 2023.

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

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

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 2º trimestre de 2023.

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

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