

## Índice

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	1
Balanço Patrimonial Passivo	2
Demonstração do Resultado	3
Demonstração do Resultado Abrangente	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5
<b>Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido</b>	
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	6
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
Demonstração de Valor Adicionado	8

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
Balanço Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
<b>Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido</b>	
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
Demonstração de Valor Adicionado	19
Comentário do Desempenho	20
Notas Explicativas	57
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	91

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	93
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	2.556.153	3.236.560
1.01	Ativo Circulante	343.137	562.863
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.423	209.168
1.01.01.01	Caixa e Bancos	279	194
1.01.01.02	Aplicações financeiras	22.144	208.974
1.01.02	Aplicações Financeiras	287.194	293.012
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	287.194	293.012
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	287.194	293.012
1.01.03	Contas a Receber	165	168
1.01.03.01	Clientes	165	168
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.362	6.798
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.362	6.798
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	17.362	6.798
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.993	53.717
1.01.08.03	Outros	15.993	53.717
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	4.415	9.602
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	11.578	31.240
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	12.875
1.02	Ativo Não Circulante	2.213.016	2.673.697
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	104.238	145.112
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	223	3.920
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	223	3.920
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	104.015	141.192
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	41.713	53.203
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	62.302	87.989
1.02.02	Investimentos	2.102.810	2.521.821
1.02.02.01	Participações Societárias	2.102.810	2.521.821
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.079.460	2.521.821
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	23.350	0
1.02.03	Imobilizado	4.825	5.559
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.825	5.559
1.02.04	Intangível	1.143	1.205
1.02.04.01	Intangíveis	1.143	1.205
1.02.04.01.02	Softwares	1.143	1.205

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	2.556.153	3.236.560
2.01	Passivo Circulante	67.822	259.109
2.01.02	Fornecedores	901	3.790
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	901	3.790
2.01.03	Obrigações Fiscais	726	1.183
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	710	1.182
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	74	688
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	636	494
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	16	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	39.228	210.506
2.01.04.02	Debêntures	39.228	210.506
2.01.05	Outras Obrigações	26.967	43.630
2.01.05.02	Outros	26.967	43.630
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	46	45
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	26.921	43.585
2.02	Passivo Não Circulante	937.866	1.312.162
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	934.358	1.307.952
2.02.01.02	Debêntures	934.358	1.307.952
2.02.02	Outras Obrigações	3.458	4.210
2.02.02.02	Outros	3.458	4.210
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.458	4.210
2.02.04	Provisões	50	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	50	0
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	50	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.550.465	1.665.289
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056,14348	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313,37147	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257,22799	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	121.776	-1.072.340
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	7.041	-1.187.075
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-33.226	1.286.686
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.972	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.633	51.549	27	2.255
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-53.539	0	0
3.03	Resultado Bruto	1.633	-1.990	27	2.255
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	20.663	60.093	37.116	93.003
3.04.01	Despesas com Vendas	-36	-365	-186	-672
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.147	-16.923	-6.375	-15.392
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.989	-11.960	-4.565	-13.187
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.044	-4.789	-819	-4.557
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.114	-174	-991	2.352
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.674	3.469	-158	-277
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	4.674	3.469	-158	-277
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.172	73.912	43.835	109.344
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.296	58.103	37.143	95.258
3.06	Resultado Financeiro	-15.443	-91.329	-28.116	-71.976
3.06.01	Receitas Financeiras	17.449	37.061	6.079	11.593
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.892	-128.390	-34.195	-83.569
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.853	-33.226	9.027	23.282
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.853	-33.226	9.027	23.282
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	6.853	-33.226	9.027	23.282
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0449	-0,21767	0,05914	0,15252
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0449	-0,21767	0,05914	0,15252

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	6.853	-33.226	9.027	23.282
4.02	Outros Resultados Abrangentes	269	-1.598,27424	1.411	735
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	269	-1.598,27424	1.411	735
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.122	-34.824,27424	10.438	24.017

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	54.525	36.277
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.908	-3.797
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-33.226	23.282
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	799	479
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-73.912	-109.344
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	116.732	78.362
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	3.604	1.372
6.01.01.09	Amortizações	420	-482
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	50	-703
6.01.01.11	Juros capitalizado	2.948	3.237
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	541	0
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-7.048	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.102	-19.888
6.01.02.01	Contas a receber	3	-13
6.01.02.02	Impostos a compensar	926	-4.579
6.01.02.03	Dividendos a receber	0	536
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	3.697	0
6.01.02.06	Demais ativos	7.363	-12
6.01.02.07	Fornecedores	-2.889	-625
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-457	108
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-17.416	-3.261
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-1
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	12.875	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	-12.041
6.01.03	Outros	39.515	59.962
6.01.03.01	Juros pagos	-80.841	-38.393
6.01.03.02	Dividendos recebidos	120.356	98.355
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	424.695	-69.939
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	12.866	-44.800
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-3	-895
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	411.832	-24.244
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-665.965	163.030
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-2.556
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-584.367	-135.149
6.03.04	Dividendos pagos	-80.000	0
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.598	735
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-186.745	129.368
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	209.168	40.032
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.423	169.400

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-113.226	-1.598	-114.824
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.226	0	-33.226
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-80.000	-1.598	-81.598
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.598	-1.598
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	-26.181	10.968	1.550.465

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-200.000	0	0	0	0	-200.000
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	0	23.282	735	224.017
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	0	23.282	735	224.017
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	735	735
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	0	23.282	0	23.282
5.05.02.09	Constituição de Reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	50.400	137.976	12.345	1.651.664

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	58.489	2.395
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	58.489	2.395
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-59.762	-7.945
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-53.539	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.539	-6.653
7.02.04	Outros	-684	-1.292
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.273	-5.550
7.04	Retenções	-799	-1.502
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-799	-1.502
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.072	-7.052
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	114.811	121.845
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	73.912	109.344
7.06.02	Receitas Financeiras	37.061	11.593
7.06.03	Outros	3.838	908
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	112.739	114.793
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	112.739	114.793
7.08.01	Pessoal	10.598	7.746
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.706	9.433
7.08.01.02	Benefícios	892	-1.687
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.385	233
7.08.02.01	Federais	7.097	51
7.08.02.03	Municipais	288	182
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	127.982	83.532
7.08.03.01	Juros	116.732	81.746
7.08.03.03	Outras	11.250	1.786
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-33.226	23.282
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-33.226	23.282

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	4.201.393	4.892.885
1.01	Ativo Circulante	726.093	920.081
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	144.913	447.021
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.863	26.559
1.01.01.02	Aplicações financeiras	135.050	420.462
1.01.02	Aplicações Financeiras	287.194	293.287
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	287.194	293.287
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	287.194	293.287
1.01.03	Contas a Receber	80.110	89.477
1.01.03.01	Clientes	80.110	89.477
1.01.04	Estoques	1.066	1.066
1.01.04.01	Estoque	1.066	1.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	20.212	9.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	20.212	9.765
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	20.212	9.765
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	192.598	79.465
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	153.714	0
1.01.08.03	Outros	38.884	79.465
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	36.650	64.600
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	2.232	14.863
1.02	Ativo Não Circulante	3.475.300	3.972.804
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	228.676	279.827
1.02.01.04	Contas a Receber	40.227	46.795
1.02.01.04.01	Clientes	40.227	46.795
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.032	4.646
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.032	4.646
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	144.799	185.768
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	47.339	54.794
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.480	3.389
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	93.980	127.585
1.02.02	Investimentos	3.233.718	3.680.199
1.02.02.01	Participações Societárias	129.379	437.355
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	106.029	437.355
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	23.350	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.104.339	3.242.844
1.02.03	Imobilizado	4.933	5.711
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.933	5.711
1.02.04	Intangível	7.973	7.067
1.02.04.01	Intangíveis	7.973	7.067
1.02.04.01.02	Softwares	7.973	7.067

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	4.201.393	4.892.885
2.01	Passivo Circulante	109.793	331.232
2.01.02	Fornecedores	12.548	20.051
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.548	20.051
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.780	21.760
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	13.067	21.132
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.679	18.178
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	122	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.781	1.850
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	350	941
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	135	120
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	713	628
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	53.272	224.502
2.01.04.02	Debêntures	53.272	224.502
2.01.05	Outras Obrigações	30.193	64.919
2.01.05.02	Outros	30.193	64.919
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	46	45
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	886	0
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	212	183
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	25.294	60.795
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	3.755	3.896
2.02	Passivo Não Circulante	1.402.671	1.787.157
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	992.184	1.375.976
2.02.01.02	Debêntures	992.184	1.375.976
2.02.02	Outras Obrigações	404.211	406.116
2.02.02.02	Outros	404.211	406.116
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	396.408
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.458	4.209
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	4.977	5.499
2.02.03	Tributos Diferidos	1.263	1.348
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.263	1.348
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.263	1.348
2.02.04	Provisões	5.013	3.717
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.013	3.717
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	5.013	3.717
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.688.929	2.774.496
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056,14348	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313,37147	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257,22799	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	121.775	-1.189.847
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	7.040	-1.304.582
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-33.226	1.404.193
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.972	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.138.465	1.109.207

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	105.410	359.357	124.620	355.860
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-48.025	-197.768	-47.511	-136.831
3.03	Resultado Bruto	57.385	161.589	77.109	219.029
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.530	-32.603	-1.161	-21.884
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.825	-8.213	-2.626	-8.336
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.564	-28.640	-4.828	-20.085
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-10.432	-23.326	-2.245	-17.370
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.227	-5.420	-1.002	-5.348
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.905	106	-1.581	2.633
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.612	4.793	4.438	5.243
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	5.612	4.793	4.438	5.243
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	247	-543	1.855	1.294
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.855	128.986	75.948	197.145
3.06	Resultado Financeiro	-28.030	-119.030	-34.994	-84.915
3.06.01	Receitas Financeiras	21.260	52.531	8.725	19.692
3.06.02	Despesas Financeiras	-49.290	-171.561	-43.719	-104.607
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.825	9.956	40.954	112.230
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.082	-21.440	-8.940	-24.983
3.08.01	Corrente	-7.103	-21.433	-8.926	-25.039
3.08.02	Diferido	21	-7	-14	56
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.743	-11.484	32.014	87.247
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	12.743	-11.484	32.014	87.247
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.853	-33.226	9.027	23.282
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.890	21.742	22.987	63.965
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0449	-0,21767	0,05914	0,15252
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
3.99.02.01	ON	0,0449	-0,21767	0,05914	0,15252

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	12.743	-11.484	32.014	87.247
4.02	Outros Resultados Abrangentes	269	-1.598,27424	1.411	735
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	269	-1.598,27424	1.411	735
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	13.012	-13.082,27424	33.425	87.982
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.122	-34.824,27424	10.438	24.017
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.890	21.742	22.987	63.965

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	64.993	-361.058
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	222.493	250.296
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	9.956	112.230
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.752	1.390
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	42.877	50.551
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	3.715	1.676
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	161.591	86.759
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-302	-4.286
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	1.823	2.784
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.296	-2.751
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	543	-1.294
6.01.01.16	Juros Capitalizados	2.948	3.237
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-14.490	0
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	17.291	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	541	0
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-7.048	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.434	-541.955
6.01.02.01	Contas a receber	13.436	-17.417
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-2.992	-4.731
6.01.02.04	Dividendos a receber	0	3.504
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-91	-3.213
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	12.631	0
6.01.02.07	Demais ativos	18.381	-8.166
6.01.02.08	Fornecedores	-7.503	1.044
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	193
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-523	-227
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	29	2.484
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-663	-160
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-36.252	-7.875
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	3
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	3.614	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	-12.041
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	-3.501	-495.353
6.01.03	Outros	-154.066	-69.399
6.01.03.01	Juros pagos	-125.395	-46.687
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-28.982	-24.818
6.01.03.03	Dividendos recebidos	311	2.106
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	301.660	448.407
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	13.141	-34.022
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-1.880	-2.512
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-59.356	487.755
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	349.755	-2.814
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-668.761	95.265
6.03.01	Captção de empréstimos e debêntures	0	300.000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-2.556
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-594.679	-150.528
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	7.516	-52.386
6.03.05	Dividendos pagos	-80.000	0
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.598	735
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-302.108	182.614
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	447.021	156.076
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	144.913	338.690

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(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	87.044,7	12.566	1.665.288,7	1.109.207	2.774.495,7
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.044,7	12.566	1.665.288,7	1.109.207	2.774.495,7
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-80.000,42576	0	-80.000,42576	7.516	-72.484,42576
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-80.000,42576	0	-80.000,42576	0	-80.000,42576
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	7.516	7.516
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-33.226	-1.598,27424	-34.824,27424	21.742	-13.082,27424
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.226	0	-33.226	21.742	-11.484
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.598,27424	-1.598,27424	0	-1.598,27424
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.598,27424	-1.598,27424	0	-1.598,27424

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-200.000	0	0	0	0	-200.000	-52.386	-252.386
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000	0	-200.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-52.386	-52.386
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	0	23.282	735	224.017	63.965	287.982
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	0	63.965	63.965
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	0	23.282	735	224.017	0	224.017
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	735	735	0	735
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	0	23.282	0	23.282	0	23.282
5.05.02.09	Constituição de Reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000	0	200.000
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	50.400	137.976	12.345	1.651.664	1.324.175	2.975.839

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021</b>
7.01	Receitas	379.990	369.131
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	379.990	369.131
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-161.670	-88.942
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-143.808	-76.649
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.116	-10.771
7.02.04	Outros	-6.746	-1.522
7.03	Valor Adicionado Bruto	218.320	280.189
7.04	Retenções	-44.629	-54.367
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-44.629	-54.367
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	173.691	225.822
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	55.486	24.712
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-543	1.294
7.06.02	Receitas Financeiras	52.531	19.692
7.06.03	Outros	3.498	3.726
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	229.177	250.534
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	229.177	250.534
7.08.01	Pessoal	26.987	20.367
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.541	17.710
7.08.01.02	Benefícios	1.454	-1.184
7.08.01.04	Outros	4.992	3.841
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	42.631	38.372
7.08.02.01	Federais	38.213	35.664
7.08.02.03	Municipais	4.418	2.708
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	171.043	104.548
7.08.03.01	Juros	123.976	87.028
7.08.03.03	Outras	47.067	17.520
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-11.484	87.247
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-33.226	23.282
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	21.742	63.965

# RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T22

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

# SUMÁRIO INDICADORES

01



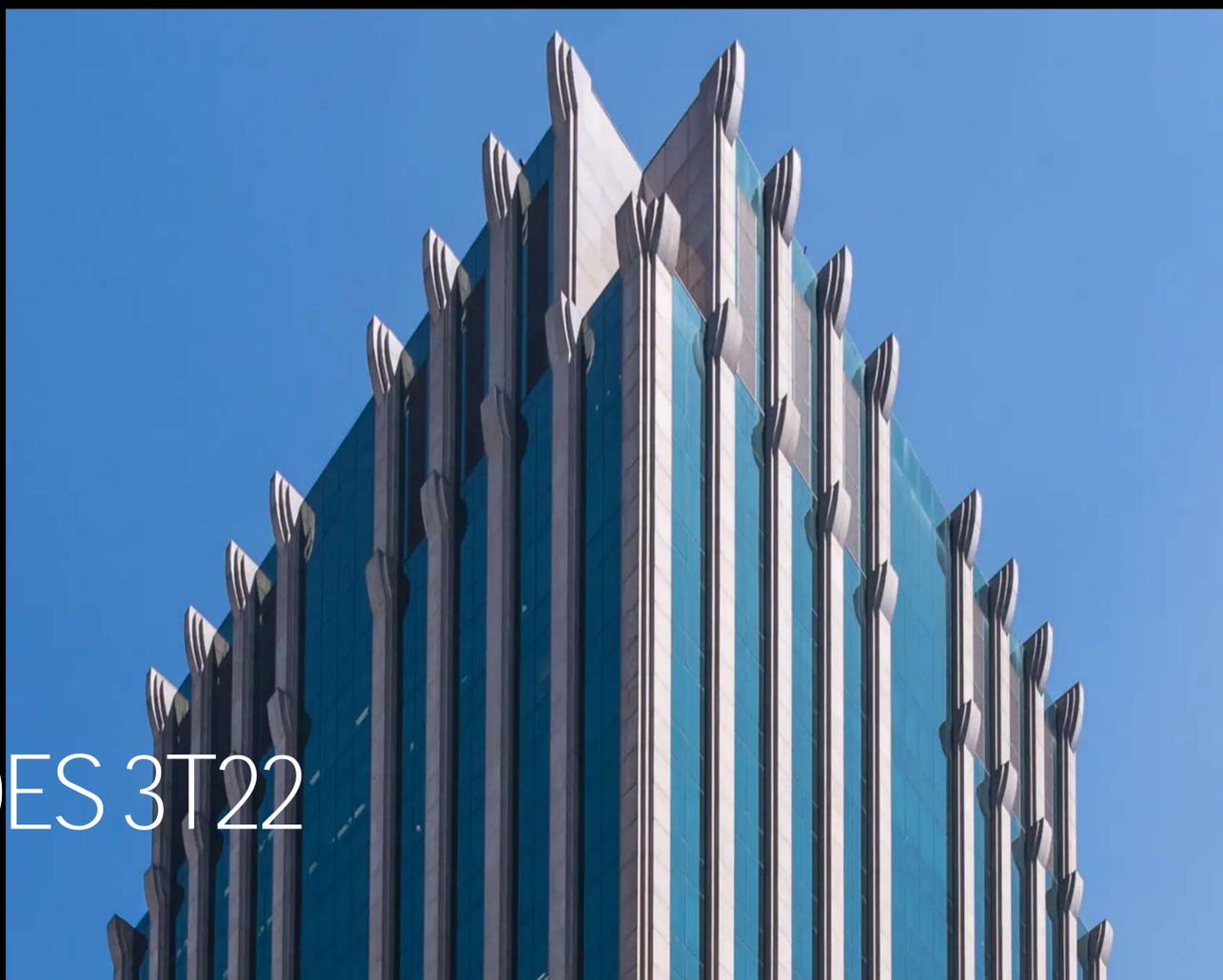
## INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Receita Líquida	74,3	89,0	-16,6%	265,6	244,2	8,8%
EBITDA Ajustado	33,4	57,2	-41,6%	104,7	150,3	-30,3%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>63,3%</i>	<i>73,5%</i>	<i>-10,2 pp.</i>	<i>62,1%</i>	<i>69,6%</i>	<i>-7,5 pp.</i>
NOI	43,6	56,8	-23,3%	127,2	145,5	-12,6%
NOI Same Properties	43,6	29,6	47,1%	127,3	73,7	72,8%
FFO Ajustado	6,1	20,8	-70,9%	-6,9	58,8	-111,7%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>8,2%</i>	<i>23,6%</i>	<i>-15,4 pp.</i>	<i>-3,1%</i>	<i>24,4%</i>	<i>-27,5 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	-2,4	9,3	-126,1%	-32,5	26,2	-224,1%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>-3,3%</i>	<i>10,5%</i>	<i>-13,8 pp.</i>	<i>-14,8%</i>	<i>10,9%</i>	<i>-25,7 pp.</i>

## INDICADORES OPERACIONAIS

	3T22	3T21	3T22 x 3T21
Ocupação Física (portfólio SYN)	82,4%	83,6%	-1,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	86,3%	89,5%	-3,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	192,0	251,7	-23,7%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	397,3	431,4	-7,9%

REALIZAÇÕES 3T22



## PAGAMENTO 11ª DEBÊNTURES

Em setembro de 2022, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada de 100% da segunda série da 11ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 200,0 milhões. O vencimento original de amortização era de R\$ 100,0 milhões em maio/23 e R\$ 100 milhões em maio/24.

## PRÊMIO VALOR 1000

Em setembro a SYN ganhou o prêmio de melhor empresa do setor de Empreendimentos Imobiliários pelo maior e mais importante anuário de empresas brasileiras, o Valor 1000. A apuração possui indicadores exclusivos de avaliação e ranking das 1000 maiores companhias do país por receita líquida. É a segunda vez que a SYN está entre as vencedoras.

## ELEVAÇÃO DE RATING

A Moody's Local elevou, em 4 de outubro de 2022, o Rating Corporativo (CFR) da SYN de A+.br para AA.br. Ao mesmo tempo, a agência elevou os ratings das 1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de debêntures sem garantia de A.br para AA-.br. A perspectiva é estável.

## TOP 100 RANKING OPEN CORPS

Pela terceira vez, a SYN foi reconhecida como uma das 10 empresas mais inovadoras do Brasil na categoria "Construção e Imobiliário", organizado pela 100 Open Startups. A premiação reafirma o compromisso da Companhia em apostar no novo para reinventar os seus modelos de negócio.

## LOCAÇÕES SHOPPINGS

O 3T22 teve um excelente desempenho em novos contratos assinados em nossos shoppings, com 4,1 mil m<sup>2</sup> de área locada e recorde no mês de setembro. No total, houve uma absorção líquida correspondente a 2,8 mil m<sup>2</sup>. Encerramos o trimestre com ocupação de 94,5% em 30/09/2022 e de 93,4% na média dos três meses.

DESEMPENHO  
OPERACIONAL

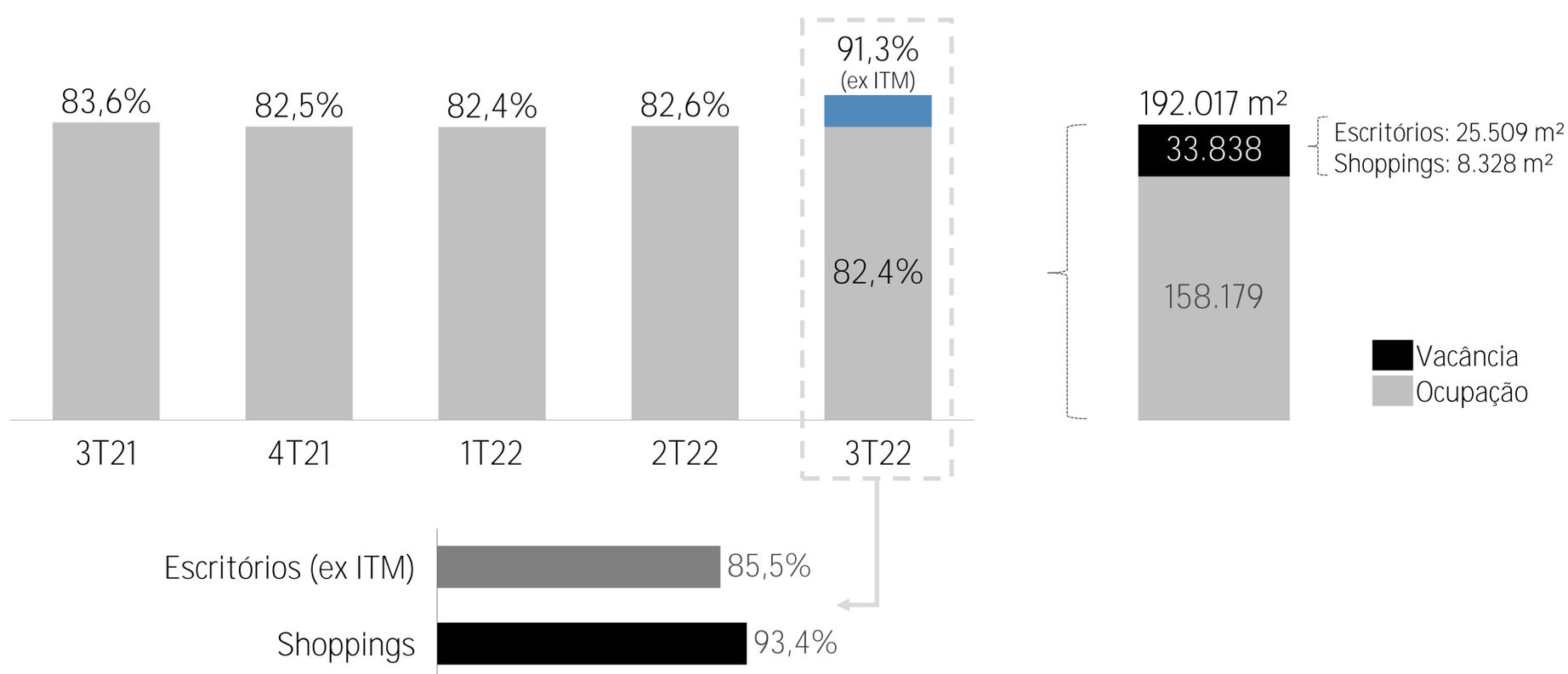


03

## 3.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

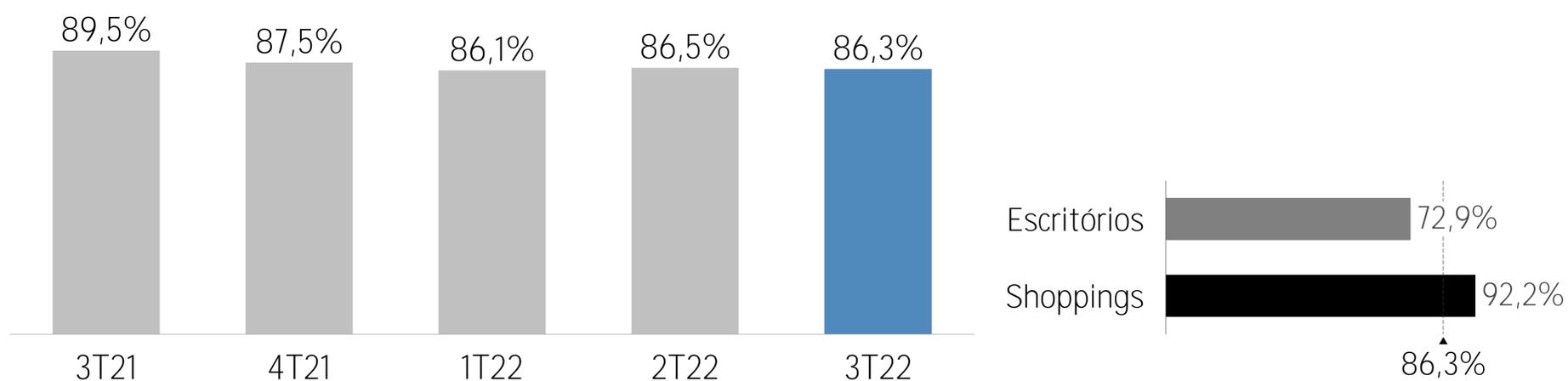
### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,4% no 3T22. Ainda, se fosse excluído o efeito do ITM, um edifício comercial de características peculiares dentro do portfólio da SYN, a Companhia apresentaria uma taxa total de ocupação de 91,3%, como se pode observar abaixo.



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

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 3T22 em 86,3%.

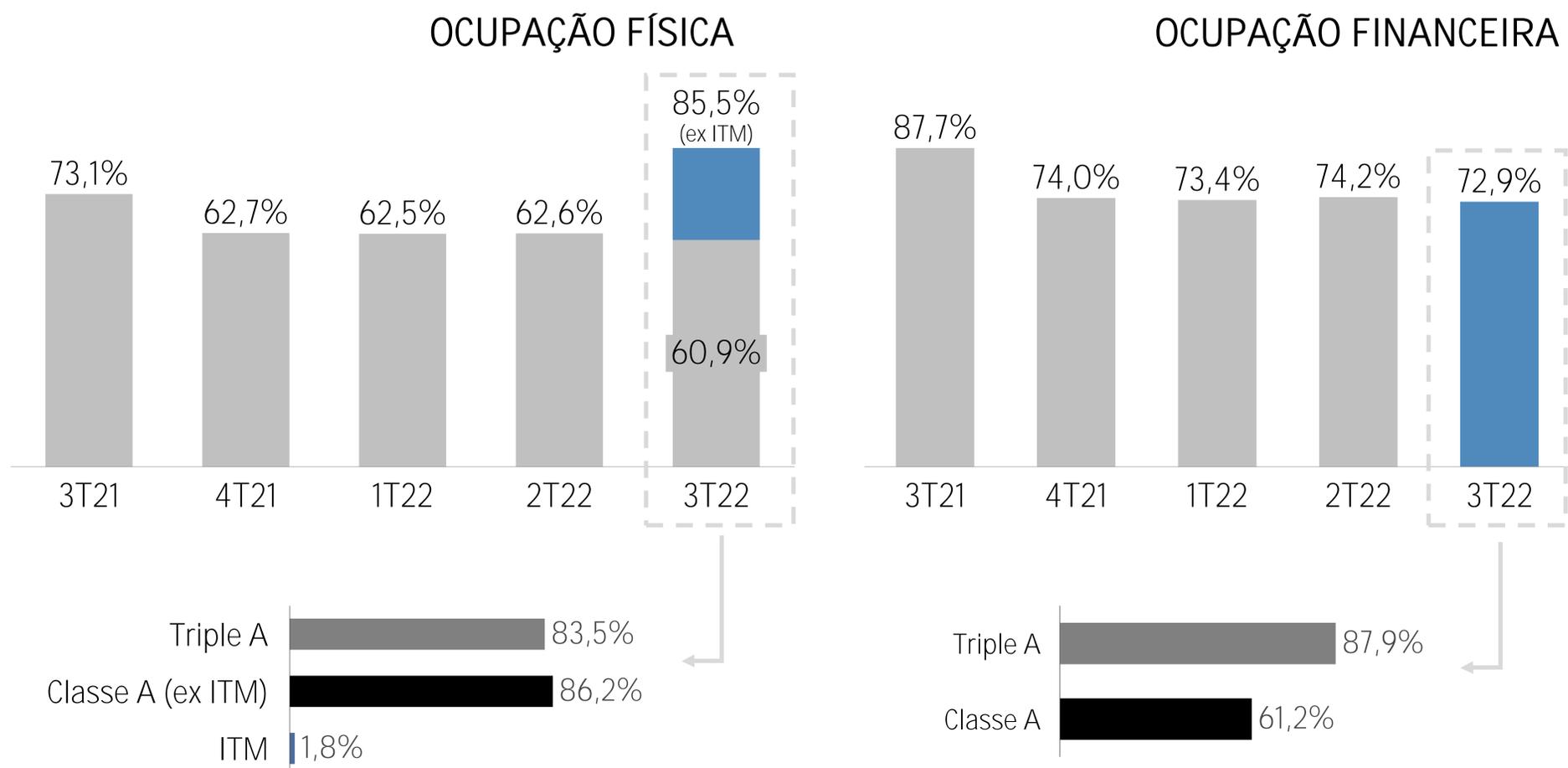


As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

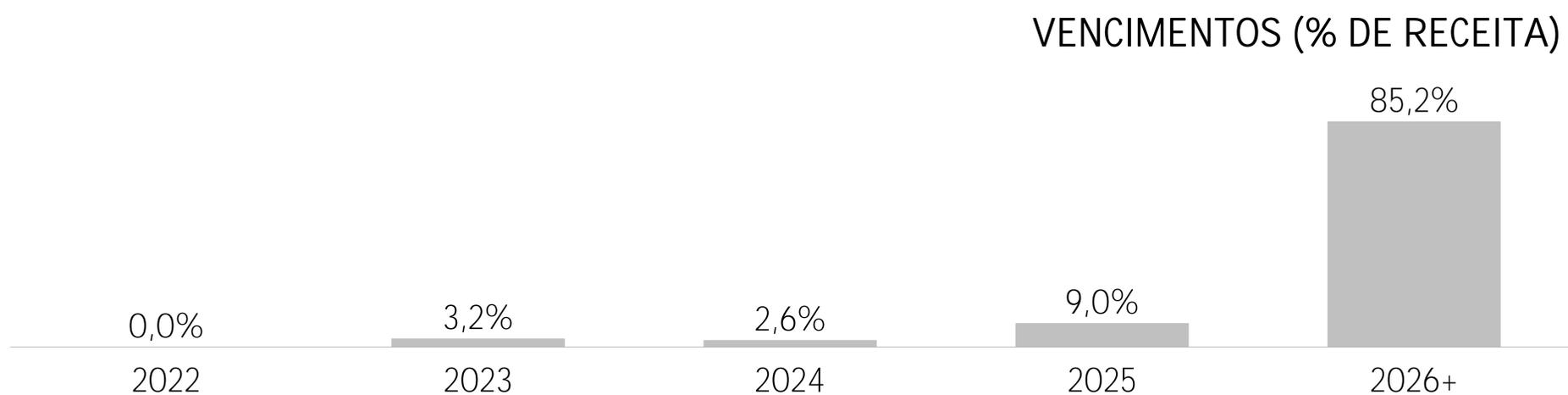
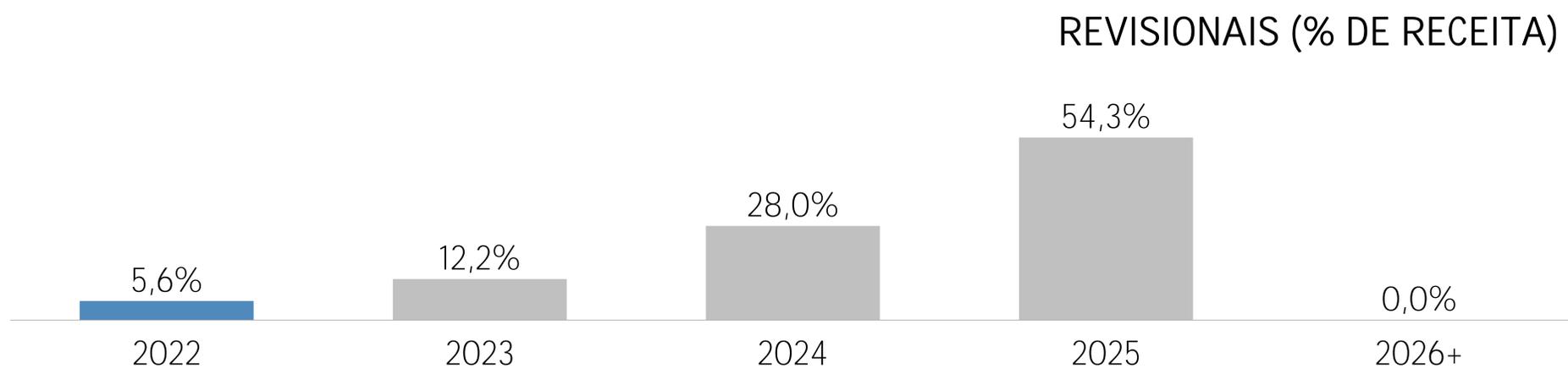
## 3.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o terceiro trimestre de 2022 em 60,9% e 72,9% 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 55,7%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 85,5%.

### OCUPAÇÃO



### CONTRATOS DE LOCAÇÃO



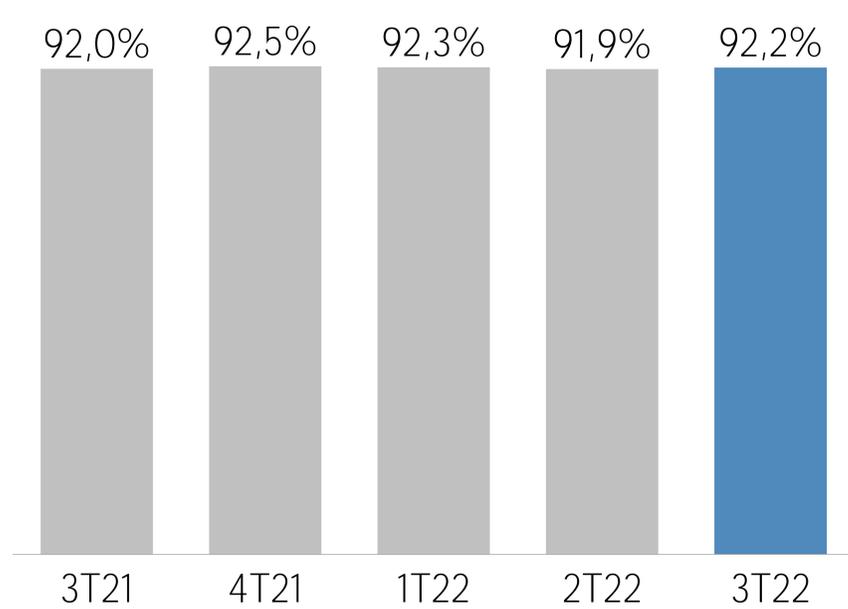
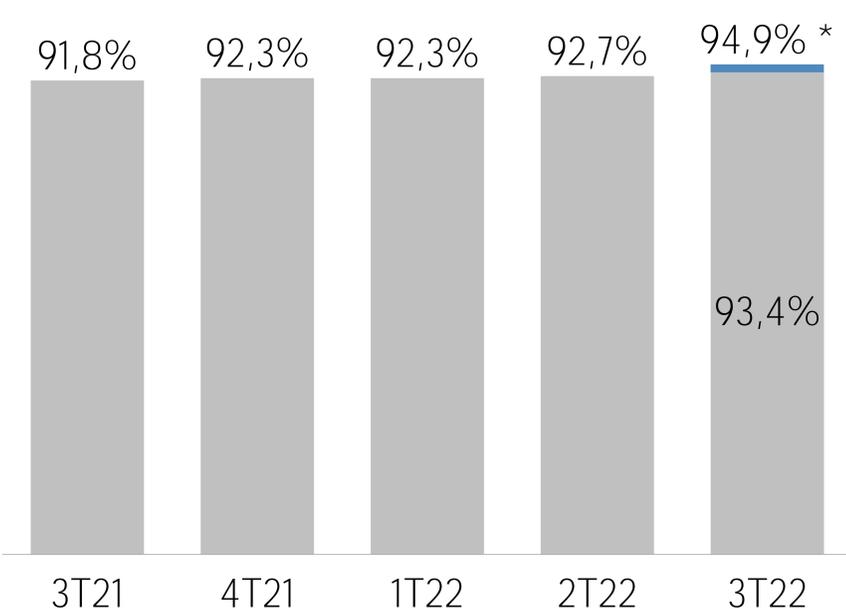
### 3.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o terceiro trimestre de 2022 em 93,4% e 92,2%, 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 3T22 é de 94,9%.

#### OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

OCUPAÇÃO FINANCEIRA

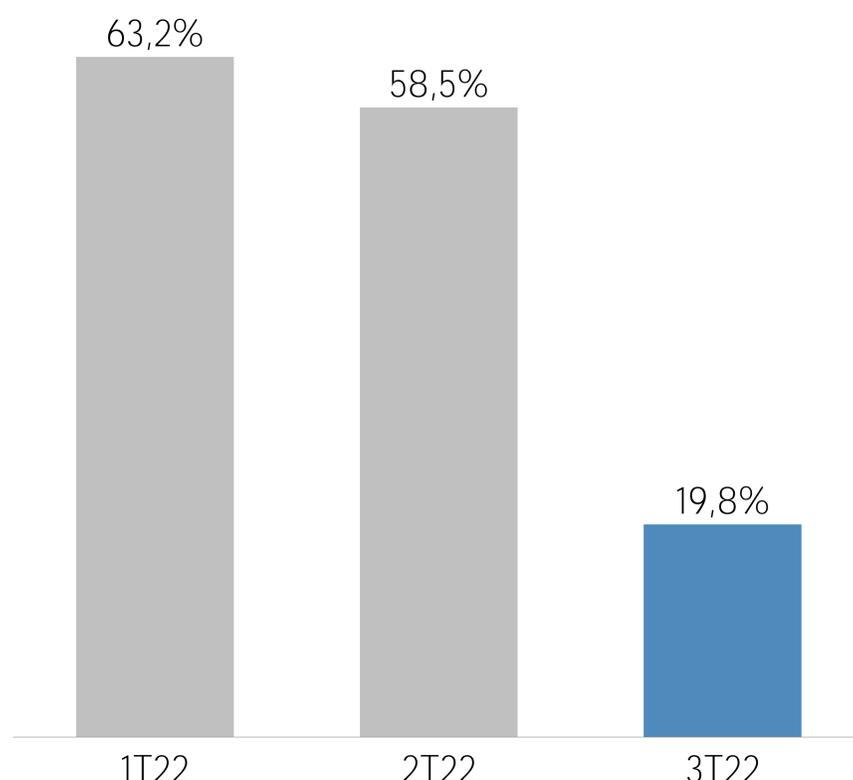


\* Desconsiderando a área vaga do edifício comercial no complexo do Grand Plaza Shopping.

#### INDICADORES OPERACIONAIS

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

As vendas nas mesmas lojas no 3T22 apresentaram crescimento expressivo em relação à performance do 3T21. O indicador apresenta uma diminuição em relação ao trimestre anterior devido à evolução gradativa das vendas após a flexibilização do comércio no primeiro semestre de 2021. Observando a comparação em relação a 2019, o principal impacto para a performance positiva foi a recuperação consolidada do Shopping Cidade SP, já esperada para o 3T22. Este empreendimento apresenta nível de venda significativo no portfólio da SYN e possui uma receita operacional líquida que demonstra a eficiência e gestão do negócio, refletindo em um crescimento de 2022 superior ao mesmo período de 2019, comprovando a resiliência e relevância do centro de compras. O SSS do 3T22 em relação ao mesmo trimestre de 2019 foi de 3,1%.



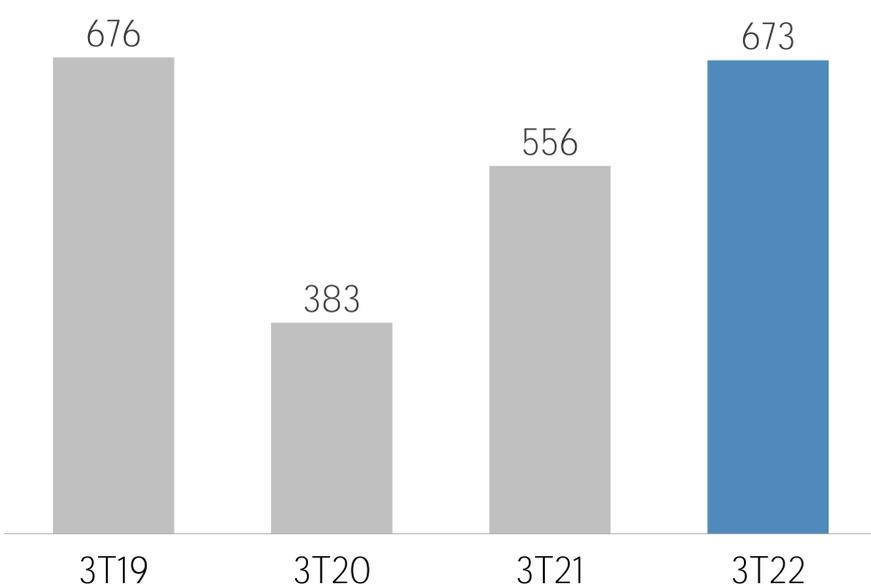
## 3.3 SHOPPING CENTERS

### INDICADORES OPERACIONAIS

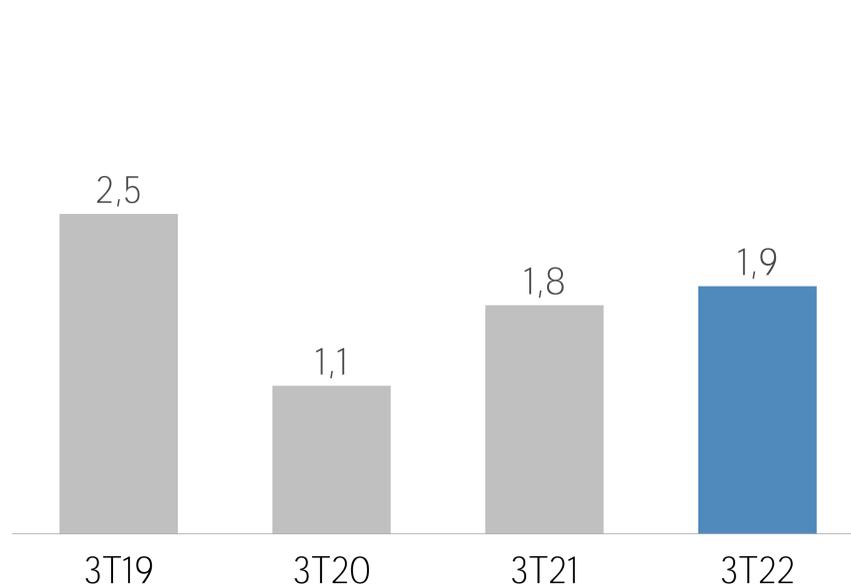
No 3T22, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 673 milhões, performance 21% maior em comparação ao 3T21 e valor em linha com as vendas do mesmo trimestre em 2019. A concentração do portfólio no Estado de São Paulo implicou em uma velocidade mais lenta de recuperação, por ser uma das regiões com maior intensidade de restrições no país.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,9 milhão de veículos no trimestre, indicador 5,5% acima da quantidade apontada no 3T21. O número ainda é menor que o terceiro trimestre de 2019, sendo um indicativo da mudança de comportamento dos clientes, com visitas mais direcionadas ao consumo e também com a intensificação do uso de transporte via aplicativos, tendência pré-existente mas intensificada pela pandemia. Além disso, há um efeito da inflação elevada, que contribui para a recuperação mais acelerada das vendas em relação ao fluxo de pessoas.

VENDAS (R\$ MM)



FLUXO VEÍCULOS (MM)



# GRAND PLAZA

Principal centro de compras do Grande ABC paulista, o Grand Plaza foi inaugurado em 1997, como ABC Plaza. Atualmente, possui mais de 72 mil metros quadrados de ABL e 350 lojas dos mais variados segmentos, incluindo gastronomia, lazer, tecnologia, moda e esportes, se posicionando entre os 25 maiores shoppings do Brasil.

Localizado na Avenida Industrial, no Centro, em Santo André, está sediado em um ponto estratégico da região, sendo o único shopping do ABC a estar próximo a uma estação, a 2 min a pé da estação Celso Daniel, que dá acesso à cidade de São Paulo, via integração com a linha verde do metrô, e aos demais municípios da região.

A área de influência imediata do Plaza abrange o parque Celso Daniel e o bairro Jardim, que concentra cerca de **44 mil** domicílios permanentes. Além disso, a região também conta com empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em fase de lançamento e construção, provendo ainda melhores expectativas para o comércio local.

O shopping apresenta um fluxo aproximado de 17 milhões de pessoas por ano, certamente um de seus principais pontos fortes, além de ser muito democrático, atendendo diversos grupos de renda. Por conta destas características, foi um dos empreendimentos do grupo que apresentou recuperação mais acelerada pós pandemia.





No mês de setembro, o Grand Plaza completou 25 anos e, para comemorar esse marco na história do empreendimento, foram realizadas diversas ativações, contemplando clientes, lojistas e funcionários, além da inauguração da nova logomarca. A nova logomarca, que não traz consigo o termo “shopping”, busca coroar o posicionamento adotado pelo empreendimento como centro de experiência e convivência para os usuários, extrapolando as barreiras do varejo tradicional.



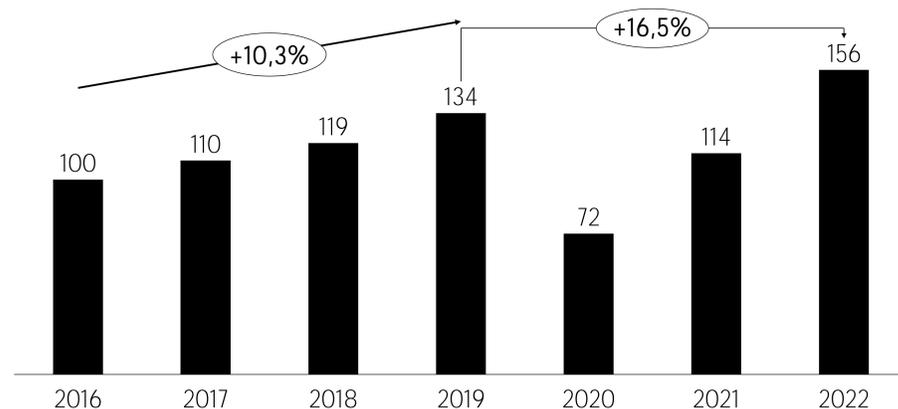
Festival Grand Plaza com show exclusivo da Ludmilla, em comemoração aos 25 anos

O Grand Plaza é extremamente consolidado e possui excelente taxa de ocupação. Excluindo o efeito da vacância de um pequeno prédio comercial existente no complexo, a taxa de vacância do empreendimento é de 0,9% no 3T22.

Além disso, o shopping aprimorou o seu mix de lojas, atento às mudanças de comportamento do consumidor, buscando uma maior e melhor oferta de operações de alimentação e lazer.

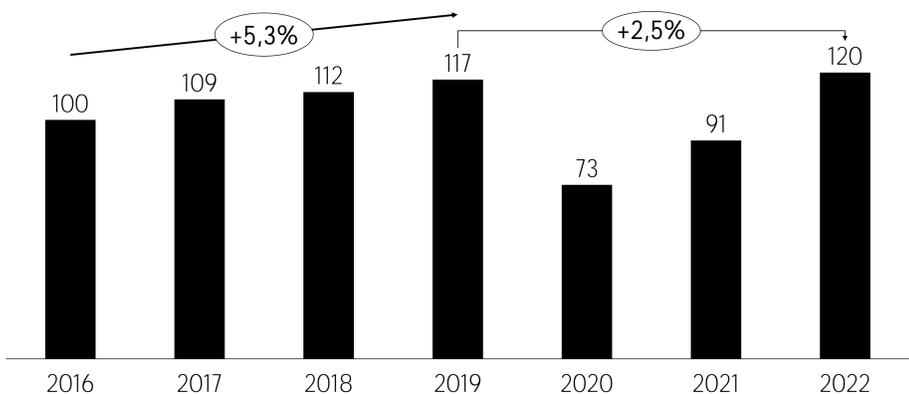
Desde 2016, o Grand Plaza apresentou um CAGR de vendas de 5,3% até 2019. Considerando o valor projetado para 2022, as vendas devem performar 2,5% acima do nível antes da pandemia. Este é um sinal de sua dominância na região de influência e resiliência, apesar dos percalços experimentados com as restrições da COVID-19. Ainda, conforme o gráfico abaixo, o NOI do shopping apresenta CAGR de 10,3% entre 2016 e 2019 e um aumento de 16,5% em 2022 comparado a 2019, considerando o valor projetado para o final do ano.

### NOI (Base 100)

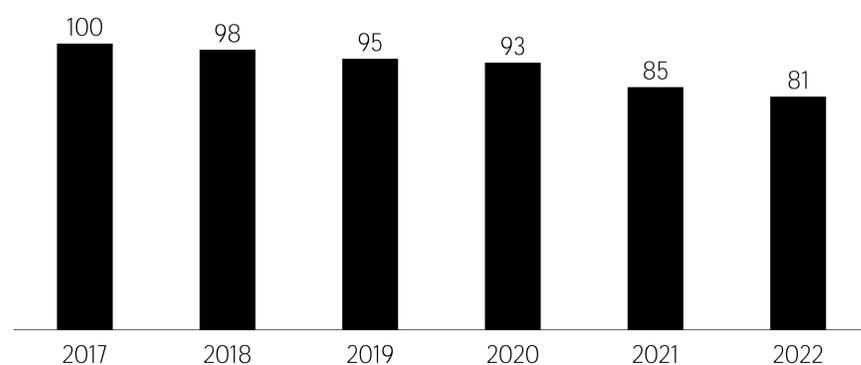


O crescimento expressivo do NOI, apesar de ser um empreendimento que já passou da fase de maturação, é explicado por um modelo de gestão focado na eficiência operacional, buscando a maior redução dos demais componentes do custo de ocupação dos lojistas a fim de haver mais espaço para o aluguel, ao mesmo tempo que o custo total de ocupação das operações mantenha-se saudável. Em um histórico de 5 anos, por exemplo, o custo de condomínio cobrado do lojista teve uma diminuição de 19% considerando o efeito da inflação no período.

### Vendas (Base 100)



### Custo de Condomínio<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Valor de custo condominial histórico base 100 real (com ajuste da inflação).

A preocupação com os pilares ESG é diretriz para toda a operação e posicionamento estratégico do Grand Plaza. Além da importância do tema, a relevância do shopping na região de influência é um fator que deixa ainda mais evidente a necessidade de incorporar estas práticas em todos os detalhes do dia a dia do empreendimento.

O Grand Plaza foi o primeiro shopping do Brasil a implementar uma estação de tratamento de efluentes com a tecnologia que possui. Desde 2008, o shopping iniciou a operação de sua estação de tratamento de água negra para produção de água de reúso. Desde então, a estação de tratamento de efluentes foi ampliada, de modo que 90% do esgoto do empreendimento é processado. Além da redução da quantidade de efluentes destinada à rede local, a iniciativa reduz o volume de água potável consumido, já que a água tratada é utilizada para diversos fins, conforme permitido pela legislação (descargas de vasos sanitários, irrigação, entre outros).

Além de diversos projetos realizados em parceria com o Instituto SYN (braço social da Companhia), que visam atingir positivamente o entorno do shopping, o Grand Plaza possui um programa de reciclagem que rege a triagem dos resíduos produzidos na operação cotidiana, diminuindo a quantidade de material destinado ao aterro sanitário, ao mesmo tempo em que gera renda para cooperados envolvidos no programa.





04

DESEMPENHO  
FINANCEIRO (PROFORMA)

## 4.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta Recorrente da SYN no 3T22 foi de R\$ 91,3 milhões, valor 8,3% menor em relação a receita bruta recorrente do terceiro trimestre de 2021. Porém, no acumulado do ano o indicador performou 15,6% melhor comparado ao ano passado. Vale destacar a recuperação da performance dos Shopping Centers: todos os ativos tiveram receita superior em relação a 2021, com destaque ao Shopping Cidade São Paulo, 56% melhor comparado ao 3T21. Este ativo, de grande relevância no nosso portfólio, demorou mais para indicar a retomada após a pandemia por conta da dependência do público dos edifícios corporativos do entorno (Av. Paulista) e do turismo.

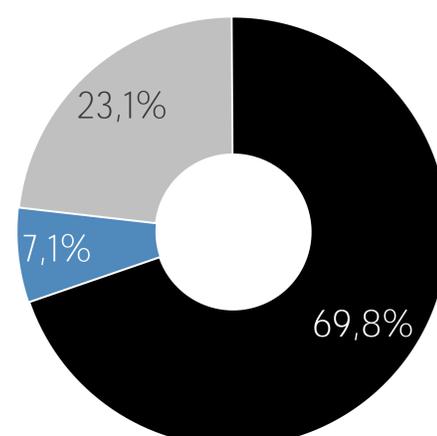
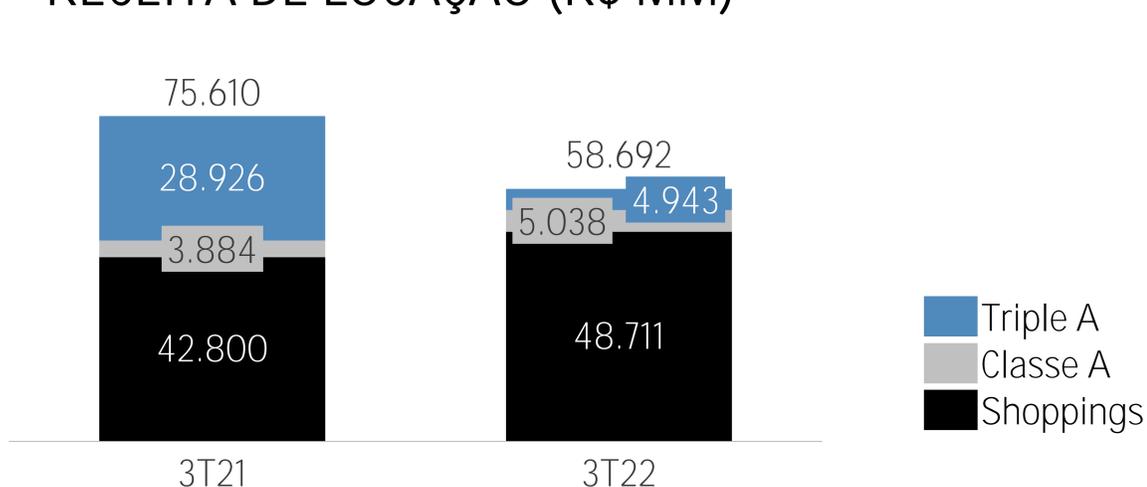
A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 49% maior no 3T22 em relação ao ano passado. A receita de locação dos edifícios corporativos foi impactada pelas vendas dos edifícios Triple A realizadas pela Companhia no final de 2021. Considerando a receita de mesmas propriedades, os edifícios corporativos apresentaram performance 11,7% superior em relação ao 3T21.

Apesar da Receita Bruta Total estar em linha quando comparamos os terceiros trimestres de 2022 e 2021, observamos uma variação de 15,6% no acumulado do ano. A variação se deve à venda contabilizada do imóvel adquirido ao final do ano de 2021 (5 andares da cobertura da Torre D do Condomínio WTorre JK) em um leilão em nome da holding, sendo alocado neste trimestre no mesmo fundo no qual já estão inseridos os demais andares da Torre D.

### RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Locação de Edifícios Corporativos	9.981	32.810	-69,6%	31.332	98.614	-68,2%
Locação de Shopping Centers	48.711	42.800	13,8%	142.669	118.098	20,8%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>58.692</b>	<b>75.610</b>	<b>-22,4%</b>	<b>174.000</b>	<b>216.712</b>	<b>-19,7%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	870	975	-10,8%	3.246	2.822	15,0%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>59.561</b>	<b>76.584</b>	<b>-22,2%</b>	<b>177.247</b>	<b>219.534</b>	<b>-19,3%</b>
Prestação de Serviços	11.639	8.783	32,5%	34.165	24.396	40,0%
Estacionamento	20.106	13.455	49,4%	56.292	31.221	80,3%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>91.307</b>	<b>98.822</b>	<b>-7,6%</b>	<b>267.704</b>	<b>275.151</b>	<b>-2,7%</b>
Vendas e Incorporação	22	774	-97,2%	53.567	2.746	1850,72%
<b>TOTAL</b>	<b>91.329</b>	<b>99.596</b>	<b>-8,3%</b>	<b>321.271</b>	<b>277.897</b>	<b>15,6%</b>

### RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



## 4.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no terceiro trimestre de 2022 foram de R\$ 36,6 milhões, valor em linha com o 3T21. 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 implica em uma receita maior de estacionamento nos prédios e shoppings da Companhia.

### CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Edifícios Corporativos	3.578	6.848	-47,7%	11.191	20.822	-46,3%
Shopping Centers	12.431	14.513	-14,3%	35.912	41.894	-14,3%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>16.010</b>	<b>21.361</b>	<b>-25,1%</b>	<b>47.103</b>	<b>62.715</b>	<b>-24,9%</b>
Prestação de Serviços	3.781	4.916	-23,1%	16.401	14.071	16,6%
Estacionamento	16.795	10.928	53,7%	47.368	26.455	79,0%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>36.585</b>	<b>37.205</b>	<b>-1,7%</b>	<b>110.872</b>	<b>103.242</b>	<b>7,4%</b>
Vendas de Propriedades	32	1.049	-97,0%	53.524	3.517	1421,8%
<b>TOTAL</b>	<b>36.617</b>	<b>38.254</b>	<b>-4,3%</b>	<b>164.396</b>	<b>106.759</b>	<b>54,0%</b>





## 4.3 NOI

O NOI da SYN no 3T22 foi de R\$ 43,6 milhões (-23,3% vs 3T21). Observa-se um efeito de redução do NOI proveniente dos edifícios corporativos principalmente em decorrência das movimentações de portfólio concretizadas no final de 2021. Porém, o indicador Same Properties NOI acumula desempenho 47,1% superior em relação ao mesmo trimestre de 2021.

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

### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Receita de Locação	58.692	75.610	-22,4%	174.000	216.712	-19,7%
Cessão de Direito de Uso	870	975	-10,8%	3.246	2.822	15,0%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-7.154	-9.675	-26,1%	-20.247	-28.698	-29,5%
Descontos	-12.657	-6.357	99,1%	-36.603	-22.719	61,1%
(+) Ajuste de Linearização Descontos	3.477	-4.925	-170,6%	7.080	-24.173	-129,3%
(+) Ajuste PDD	379	1.194	-68,3%	-282	1.570	-118,0%
<b>NOI</b>	<b>43.607</b>	<b>56.821</b>	<b>-23,3%</b>	<b>127.195</b>	<b>145.514</b>	<b>-12,6%</b>
NOI Edifícios Corporativos	8.082	29.786	-72,9%	25.546	89.232	-71,4%
NOI Shoppings	34.655	26.060	33,0%	98.403	53.460	84,1%
Cessão de Direito de Uso	870	975	-10,8%	3.246	2.822	15,0%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>72,8%</b>	<b>73,9%</b>	<b>-1,0 pp.</b>	<b>71,2%</b>	<b>65,8%</b>	<b>5,4 pp.</b>
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	8.091	6.337	27,7%	25.566	22.624	13,0%
NOI Shoppings (Same Properties)	35.525	23.304	52,4%	101.701	51.040	99,3%
<b>Same Properties NOI</b>	<b>43.615</b>	<b>29.641</b>	<b>47,1%</b>	<b>127.268</b>	<b>73.664</b>	<b>72,8%</b>

## 4.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 3T22 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 37,1 milhões, valor semelhante ao registrado no 3T21. A receita financeira, por outro lado, aumentou 1,5x, o que é explicado majoritariamente pelo aumento do CDI durante esse período.

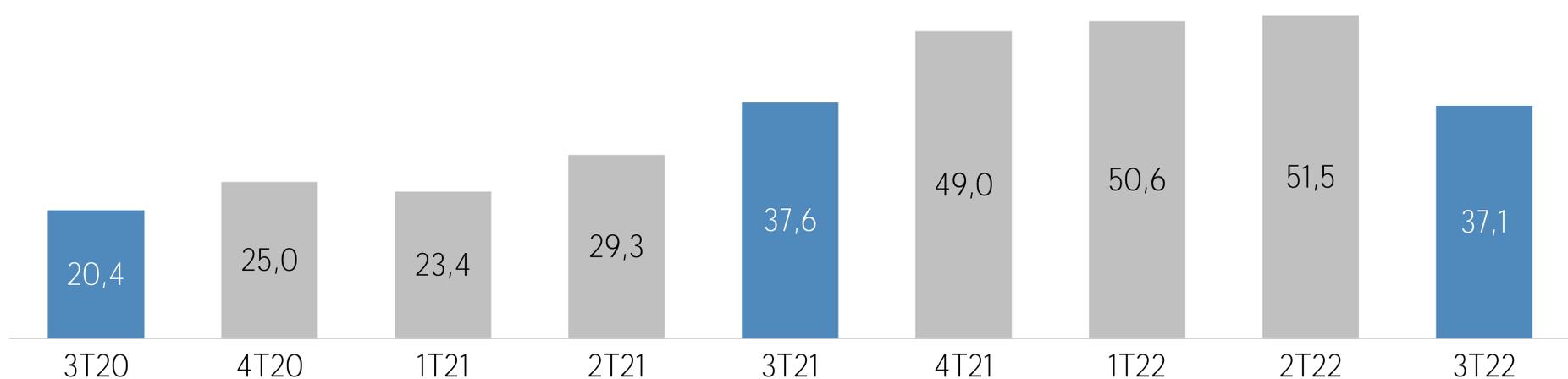
A Companhia segue com o trabalho constante em gestão de passivos e já realizou, nesse ano, quatro pagamentos antecipados: a liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures no 1T22, amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures no 2T22 e, nesse trimestre, amortizou antecipadamente 100% da 2ª série da 11ª Emissão, totalizando R\$ 434,4 milhões em valor de principal. No 3T22, já é possível identificar o impacto dos recentes movimentos de pré-pagamento na diminuição da despesa financeira da Companhia, além do impacto positivo da deflação observada nos últimos meses (no tocante à 10ª Emissão de Debêntures, indexada ao IPCA). No encerramento do 3T22, a dívida bruta total da SYN é 33% menor em relação ao final do exercício de 2021 e o cronograma de amortizações não possui valores significativos até o final de 2024.

A seleção das operações para pagamento antecipado foi direcionada, principalmente, pela combinação de custo e duration das operações, bem como, pela estrutura de garantias e condições de pré-pagamento em cada caso. A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados a ganhos de eficiência de sua estrutura de capital.

## RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Despesas Financeiras	-37.123	-37.640	-1,4%	-139.201	-90.350	54,1%
Receita Financeira	20.256	8.096	150,2%	49.438	17.173	187,9%
<b>Total</b>	<b>-16.867</b>	<b>-29.544</b>	<b>-42,9%</b>	<b>-89.763</b>	<b>-73.177</b>	<b>22,7%</b>

## DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



## 4.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram um lucro de R\$ 6,9 milhões no terceiro trimestre de 2022, uma redução de 24,1% em relação ao 3T21. Um impacto positivo no resultado financeiro e a continuidade da performance operacional dos ativos acima do esperado contribuíram para a geração de lucro neste trimestre.

### LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Sócios da Empresa Controladora	6.853	9.027	-24,1%	-33.225	23.282	-242,7%
Sócios Não controladores	-7	-6	33,7%	-21	-16	27,8%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>6.860</b>	<b>9.032</b>	<b>-24,0%</b>	<b>-33.205</b>	<b>23.298</b>	<b>-242,5%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.306	-2.305	130,2%	-4.720	-3.687	28,0%
(+) Resultado de Vendas	10	276	-96,4%	-43	771	-105,6%
(+) Impostos sobre Vendas	1	28	-97,2%	7.448	100	7331,5%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	2.948	3.237	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	1	24	-97,2%	5	85	-93,5%
(+) Outros	-4.967	1.137	-536,9%	-4.980	2.432	-304,8%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>-2.419</b>	<b>9.271</b>	<b>-126,1%</b>	<b>-32.547</b>	<b>26.236</b>	<b>-224,1%</b>
Receita Líquida Ajustada	74.244	88.280	-15,9%	219.472	241.557	-9,1%
Margem Líquida Ajustada	-3,3%	10,5%	-1,3 pp.	-14,8%	10,9%	-2,4 pp.
<b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>	<b>-0,016</b>	<b>0,061</b>	<b>-126,1%</b>	<b>-0,213</b>	<b>0,172</b>	<b>-224,1%</b>





## 4.6 FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado da Companhia no 3T22 foi de R\$ 6,1 milhões, com margem FFO ajustada de 8,2%. O resultado financeiro positivo do trimestre, em decorrência da variação dos índices aos quais as operações de financiamento estão atreladas, contribuiu para a melhora desse indicador em relação ao trimestre anterior.

PROFORMA R\$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Lucro / Prejuízo do Período	6.860	9.032	-24,0%	-33.205	23.298	-242,5%
(+) Depreciação e Amortização	8.470	11.545	-26,6%	25.658	32.586	-21,3%
<b>FFO</b>	<b>15.331</b>	<b>20.577</b>	<b>-25,5%</b>	<b>-7.547</b>	<b>55.884</b>	<b>-113,5%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.306	-2.305	130,2%	-4.720	-3.687	28,0%
(+) Resultado de Vendas	10	276	-96,4%	-43	771	-105,6%
(+) Impostos sobre Vendas	1	28	-97,2%	7.448	100	7331,5%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	2.948	3.237	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	1	24	-97,2%	5	85	-93,5%
(+) Outros <sup>1</sup>	-4.960	1.140	-534,9%	-4.960	2.446	-302,7%
<b>AFFO</b>	<b>6.059</b>	<b>20.820</b>	<b>-70,9%</b>	<b>-6.868</b>	<b>58.837</b>	<b>-111,7%</b>
Receita Líquida Ajustada	74.244	88.280	-15,9%	219.472	241.557	-9,1%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>8,2%</b>	<b>23,6%</b>	<b>-15,4 pp.</b>	<b>-3,1%</b>	<b>24,4%</b>	<b>-27,5 pp.</b>

## 4.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 33,4 milhões, 41,6% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 3T22 foi de 45,0%, 19,7 pontos percentuais abaixo da margem do 3T21. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 57,2%, representando aumento de 12,2 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Lucro/ Prejuízo do Período	6.860	9.032	-24,04%	-33.205	23.298	-242,52%
(+) IRPJ e CSSL	5.509	6.808	-19,1%	16.864	18.249	-7,6%
(+) Resultado Financeiro	16.867	29.544	-42,9%	89.763	73.177	22,7%
(+) Depreciação e Amortização	8.470	11.545	-26,6%	25.658	32.586	-21,3%
<b>EBITDA</b>	<b>37.706</b>	<b>56.929</b>	<b>-33,8%</b>	<b>99.081</b>	<b>147.310</b>	<b>-32,7%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.306	-2.305	130,2%	-4.720	-3.687	28,0%
(+) Resultado de Vendas	10	276	-96,4%	-43	771	-105,6%
(+) Impostos sobre Vendas	1	28	-97,2%	7.448	100	7331,5%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	2.948	3.237	-8,9%
(+) Outros	1	1.164	-99,9%	5	2.531	-99,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>33.395</b>	<b>57.171</b>	<b>-41,6%</b>	<b>104.718</b>	<b>150.263</b>	<b>-30,3%</b>
Receita Líquida Ajustada	74.244	88.280	-15,9%	219.472	241.557	-9,1%
Margem EBITDA Ajustada	45,0%	64,8%	-19,8 pp.	47,7%	62,2%	-14,5 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	57,2%	73,5%	-16,3 pp.	60,1%	69,6%	-9,5 pp.



LIQUIDEZ E  
ENDIVIDAMENTO  
(PROFORMA)

## 5.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o terceiro trimestre de 2022 com a menor dívida bruta desde 2013. Além disso, a Companhia possuía, no fim do 3T22, um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 405,0 milhões, representando 14,8% dos ativos totais.

Vale ressaltar que, no 3T22, foram consumidos R\$208,9 milhões do caixa para amortizar antecipadamente a 2ª série da 11ª emissão de debêntures da Companhia.

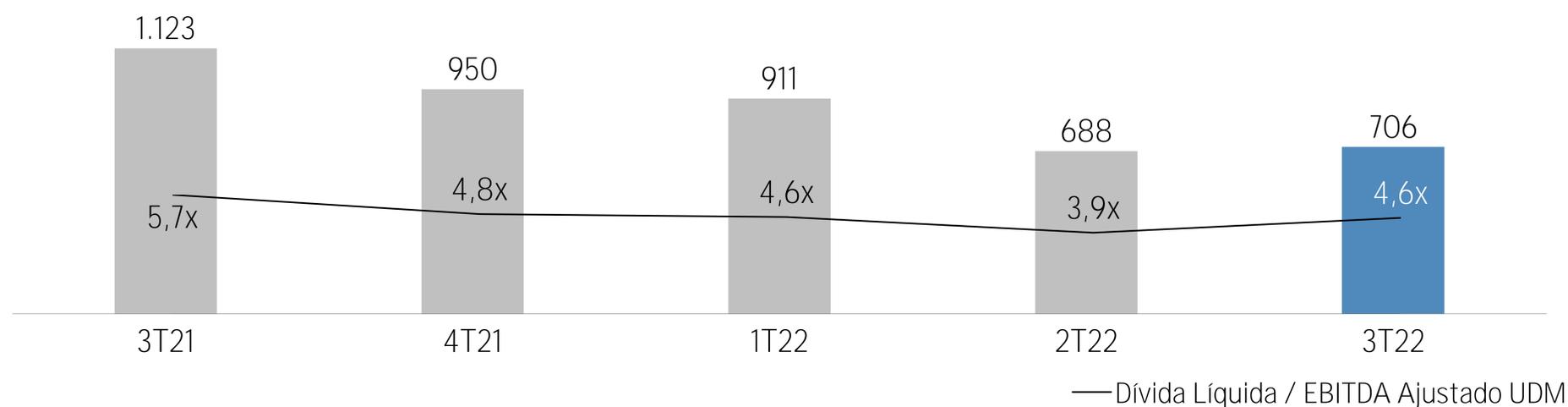
## 5.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da SYN totalizou R\$ 705,6 milhões ao final do 3T22, resultando em um índice Dívida Líquida / EBITDA UDM de 0,48x. O baixo nível de alavancagem é explicado pelo efeito das vendas realizadas ao final do ano de 2021. O indicador ajustado apresenta valor de 4,6x.

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T22	2T22	3T21
Financiamentos e Empréstimos	118.999	118.926	174.365
Debêntures e Notas Promissórias	991.554	1.190.778	1.532.148
<b>Endividamento</b>	<b>1.110.553</b>	<b>1.309.704</b>	<b>1.706.513</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	405.000	621.329	583.557
<b>Disponibilidades</b>	<b>405.000</b>	<b>621.329</b>	<b>583.557</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>705.553</b>	<b>688.375</b>	<b>1.122.956</b>
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM</b>	<b>0,5x</b>	<b>0,5x</b>	<b>5,9x</b>

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



Ao final do 3T22, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratados. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

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

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

No terceiro trimestre desse ano, a SYN amortizou antecipadamente 100% da 2ª série da 11ª emissão de debêntures no valor de R\$200,0 milhões.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

## DÍVIDA CORPORATIVA

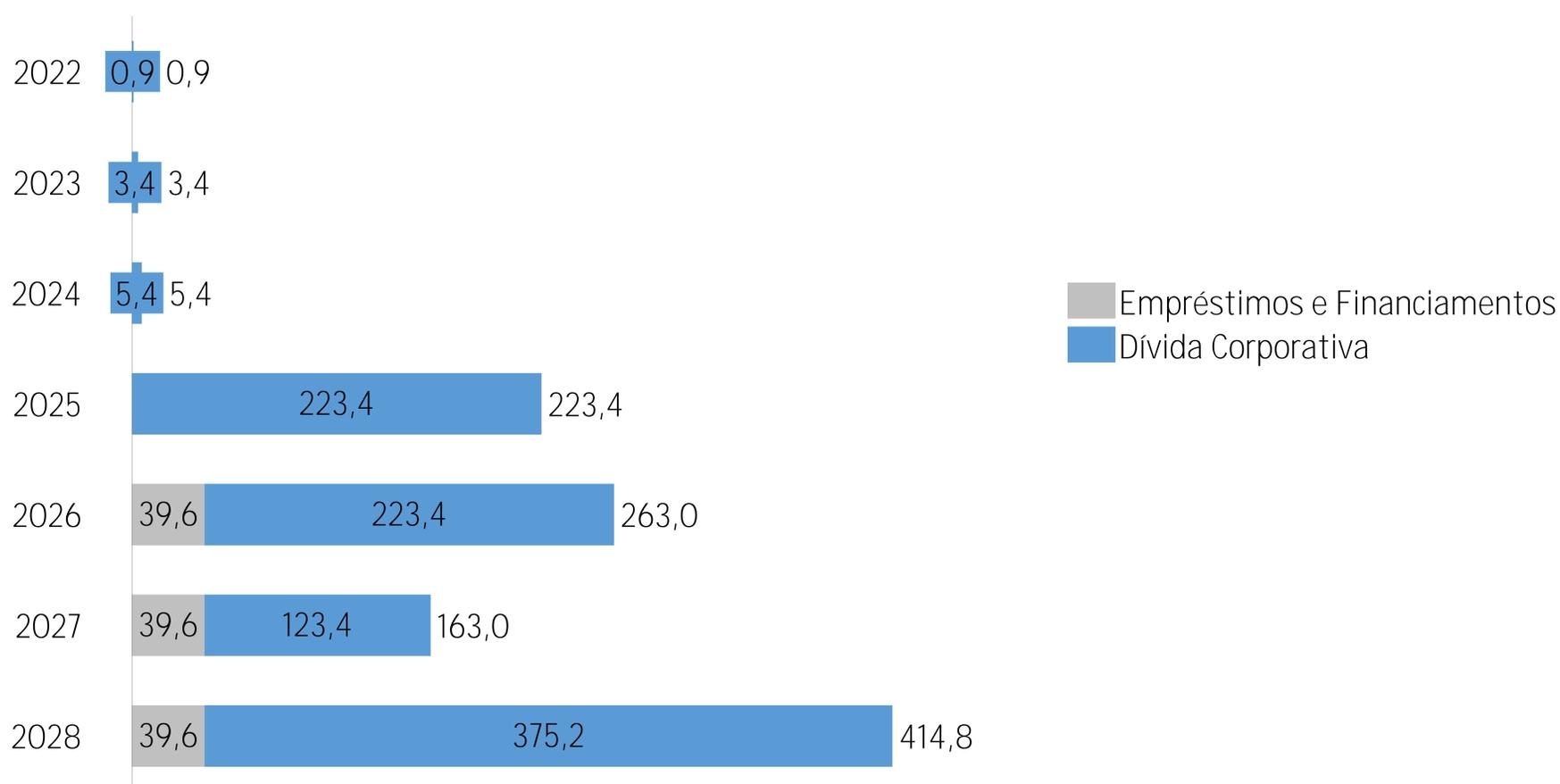
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	376.637	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	395.122	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.671	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.156	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	17.968	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
<b>TOTAL</b>		<b>987.500</b>	<b>991.554</b>			

## 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
<b>TOTAL</b>		<b>109.172</b>	<b>118.999</b>			

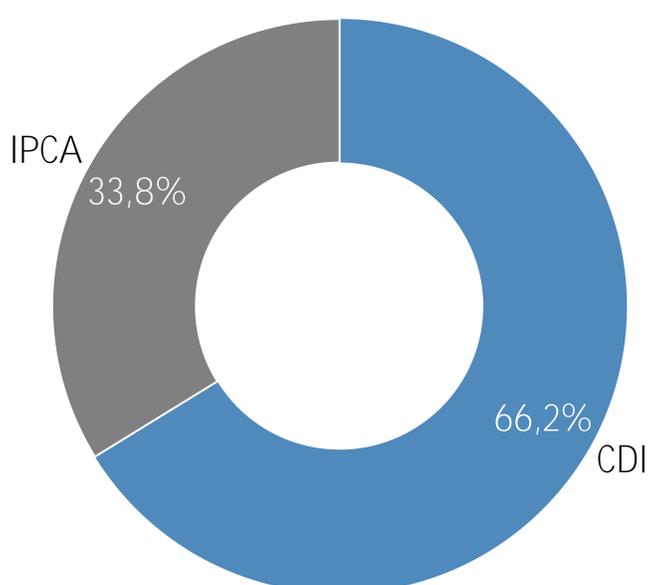
## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da Companhia é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. A SYN não possui amortizações significativas até o final de 2024, considerando os fluxos originais das operações, mas segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

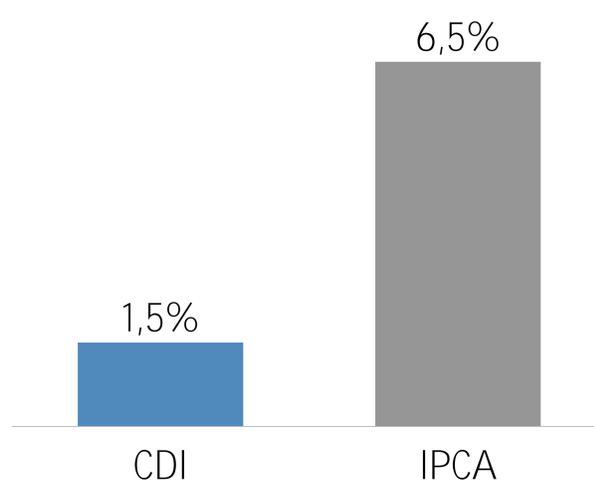


## INDEXADORES

Aproximadamente 66% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 34% 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

07

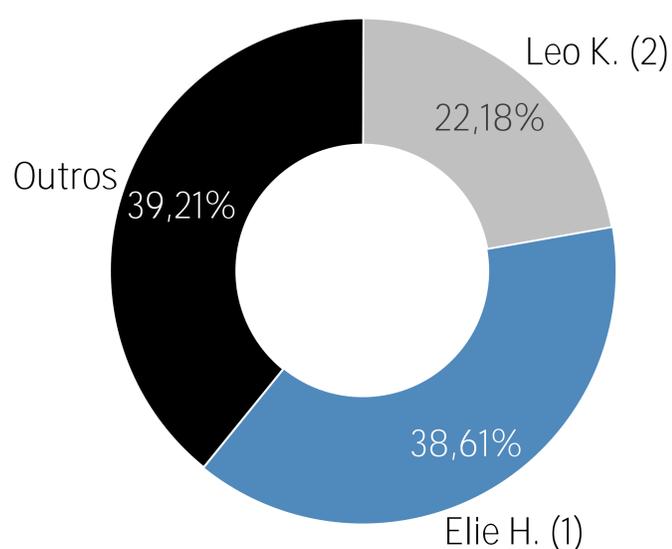


# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2022, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o terceiro trimestre de 2022 com R\$ 1.550,5 milhões.

SYNE3	3T22		3T22	3T21	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,89	SYNE3*	4,89	4,83	1,2%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	110.037	110.979	-0,8%
Market Cap (R\$)	746,4	IMOB	805,57	753,55	6,9%
Free Float	38,92%	SMLL	2.175	2.666	-18,4%
		IFIX	2.991	2.716	10,1%



(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.

08

SOBRE A SYN

A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 192.017 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação.

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

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

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

# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN m <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	19.162
Brasílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP- São Paulo	9.413
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.754
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.503
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

**São Paulo, SP - Edifícios**

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

**Goiânia, GO**

- Shopping Cerrado

**Santo André, SP**

- Grand Plaza Shopping

**Salvador, BA**

- Suarez Trade

**Rio de Janeiro, RJ**

- Shopping Metropolitano Barra
- Leblon Corporate
- CEO

**São Paulo, SP - Shoppings**

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



# ANEXOS

## OCUPAÇÃO EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		<b>46.450</b>	<b>42.368</b>	<b>12.166</b>	<b>16,5%</b>	<b>12,1%</b>
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	56,2%	56,2%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	13,1%	13,1%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%
<b>Classe A</b>		<b>112.073</b>	<b>81.593</b>	<b>53.015</b>	<b>44,3%</b>	<b>38,8%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.808	34.356	19.162	98,2%	98,2%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,1%	73,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,0%	40,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
<b>TOTAL</b>		<b>158.522</b>	<b>123.960</b>	<b>65.181</b>	<b>39,1%</b>	<b>27,1%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



## OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
Shopping D	SP - São Paulo	29.797	9.413	9.413	18,3%	27,8%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	69.620	42.754	5,4% <sup>3</sup>	6,0%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	3,3%	6,5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,1%	6,8%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.851	15.503	15.503	5,3%	7,1%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,3%	33,2%
<b>TOTAL</b>		<b>224.906</b>	<b>203.174</b>	<b>126.836</b>	<b>6,6%<sup>3</sup></b>	<b>7,8%</b>

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 Shopping, a vacância do Shopping é de 0,9% e a vacância total do portfólio de shopping centers da Companhia é de 5,1%.

# TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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



## Notas Explicativas

### SYN PROP E TECH S.A.

#### NOTAS EXPLICATIVAS DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DE 2021

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

Em ata da assembleia geral ordinária realizada em 9 de agosto de 2021, foi deliberado a alteração da denominação social da Companhia de Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações para Syn prop e tech S.A. utilizando como nova marca SYN prop & tech. Adicionalmente em 13 de setembro de 2021 suas ações negociadas na [B]<sup>3</sup> passaram a utilizar a sigla “SYNE3”, antiga “CCPR3”. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 10 de novembro de 2022.

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

### 2.2. Base de elaboração

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

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

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

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

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

### 2.3. Base de consolidação

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

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

## Notas Explicativas

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

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

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

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

### 3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	279	194	9.863	26.558
CDB	22.144	208.974	135.050	420.463
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>22.423</u>	<u>209.168</u>	<u>144.913</u>	<u>447.021</u>

### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Debêntures	129.099	96.375	129.099	96.375
CDB	5.159	20.734	5.159	21.009
Compromissadas	5.479	9.341	5.479	9.341
Letras Financeiras	57.248	98.743	57.248	98.743
Letras Financeiras do Tesouro	29.452	40.445	29.452	40.445
Fundos de Investimentos	60.757	27.374	60.757	27.374
Total títulos e valores mobiliários	<u>287.194</u>	<u>293.012</u>	<u>287.194</u>	<u>293.287</u>

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

O saldo de títulos e valores mobiliários enquadram-se nas categorias de custo amortizado e valor justo por meio do resultado - VJR.

### 6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Locações	-	-	72.097	84.572
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.585	10.506
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.415	1.585
Serviços de administração	165	168	5.690	6.561
Subtotal saldo a receber	<u>165</u>	<u>168</u>	<u>89.787</u>	<u>103.224</u>

**Notas Explicativas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Linearização (b)	-	-	25.995	11.504
Descontos a apropriar (c)	-	-	39.870	57.161
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(35.315)	(35.617)
<b>Total do grupo contas a receber</b>	<b>165</b>	<b>168</b>	<b>120.337</b>	<b>136.272</b>
Circulante	165	168	80.110	89.477
Não circulante	-	-	40.227	46.795

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

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

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

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

## Notas Explicativas

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

À Vencer	119.021
Operações vencidas < 360 dias	6.223
Operações vencidas > 360 dias	30.408
Saldo a Receber	<u>155.652</u>

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

2023	6.396
2024	16.120
2025	7.822
2026	4.986
2027	4.780
2028	123
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>40.227</u>

### 7. ESTOQUES

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	1.066	1.066
Total circulante	<u>1.066</u>	<u>1.066</u>
Não circulante:		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.618
Total não circulante	<u>42.618</u>	<u>42.618</u>

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

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

### 8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	58.936	59.866	64.878	62.295
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	109	104	1.874	837
PIS e COFINS	9	9	720	703
Demais impostos a compensar	21	22	79	724
Total	<u>59.075</u>	<u>60.001</u>	<u>67.551</u>	<u>64.559</u>
Circulante	17.362	6.798	20.212	9.765
Não circulante	41.713	53.203	47.339	54.794

## Notas Explicativas

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

### 9. INVESTIMENTOS

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

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Carcavelos	44	1	9.730	9.649	2	18	21	18	9.751	9.632
CCP Canela	40	10	32.459	32.221	8	-	-	-	32.491	32.231
CCP Sandalo	1.185	1.338	148	151	516	504	482	406	335	985
CLD	9.017	46.010	175.478	-	3.613	1.309	57.344	-	123.538	44.701
Cyrela Tururin	210	551	24	28	2	112	-	-	232	467
FII Brasílio Machado	591	1.996	7.771	8.100	353	478	-	-	8.009	9.618

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Carcavelos	4	-	4	5	-	(5)
CCP Canela	3	-	2	2	1	(2)
CCP Sandalo	64	22	648	587	(584)	(565)
CLD	660	1	344	14	316	(13)
Cyrela Tururin	27	356	7	122	20	234
FII Brasílio Machado	1.619	1.636	2.571	2.449	(952)	(813)

## Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	30/09/2022
	2021	2022							
<u>Investimentos em Controladas</u>									
CCP Acácia	100,00%	100,00%	10.598	-	(1.100)	-	(62)	-	9.436
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.749	-	(1.797)	-	2.036	-	7.988
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	12.507	-	(15.820)	-	11.807	-	8.494
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.240	(33.075)	(400)	-	708	-	473
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.373	-	(2.330)	-	2.714	-	9.757
CCP Asset	100,00%	100,00%	17.511	(1.595)	(11.901)	-	2.204	-	6.219
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	23.010	(267)	-	-	29	(105)	22.667
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	195.909	3.020	-	-	(5.433)	(631)	192.865
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	4	-	-	(5)	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	4	-	-	(4)	-	1
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.165	4	-	-	(4)	-	35.165
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.348	368	-	-	229	-	33.945
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.229	1.204	-	-	4.377	-	107.810
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(1.370)	1.861	-	-	(868)	-	(377)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.548	1.388	-	-	(564)	-	20.372
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	541.889	-	-	-	5.208	(857)	546.240
CCP Marfim	25,00%	25,00%	92.903	1.200	(2.415)	-	3.804	(159)	95.333
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.885	-	(666)	-	1.040	-	2.259
CCP Mogno	99,90%	99,90%	38	-	-	-	(1)	-	37
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.476	-	(100)	-	106	-	5.482
CCP Participações	100,00%	100,00%	82	-	-	-	2	-	84
ON Digitais	99,99%	99,99%	3.909	10.789	-	-	(7.801)	-	6.897
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	538	729	-	-	1.634	-	2.901
FII CTI	51,11%	51,11%	13.592	5.292	-	(61)	(2.537)	-	16.286
FII Grand Plaza	61,41%	61,41%	135.700	456	-	(38.673)	31.075	(21)	128.537
Micônia	100,00%	100,00%	562.519	-	(40.200)	-	26.465	(1.175)	547.609
YM Investimentos	100,00%	100,00%	74.292	(74.259)	(950)	-	1.553	-	636
FII JK D a)	30,00%	30,00%	74.863	17.835	-	(1.621)	(370)	-	90.707
FII JK E a)	30,00%	30,00%	116.819	2.609	-	(2.283)	(2.554)	-	114.591
Nebraska	100,00%	100,00%	-	4	-	-	(3)	-	1
Kansas	0,00%	100,00%	1	7	-	-	(7)	-	1
Condado	0,00%	100,00%	3	3	-	-	(3)	-	3
Califórnia	0,00%	100,00%	3	250	-	-	(4)	-	249
Montana	0,00%	100,00%	2	3	-	-	(3)	-	2
SPX SYN Participações (TCB)	0,00%	50,00%	23	1.535	-	-	(163)	-	1.395
Ágio na aquisição de participações a)			18.108	(420)	-	-	-	-	17.688
Subtotal - investidas controladas			<u>2.141.466</u>	<u>(61.050)</u>	<u>(77.679)</u>	<u>(42.638)</u>	<u>74.605</u>	<u>(2.948)</u>	<u>2.031.755</u>

## Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	30/09/2022
	2021	2022							
<b>Investimentos em Coligadas</b>									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	-	-	-	1.233
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.471	115	-	-	1	-	16.587
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	-	(292)	-	168
CLD	20,00%	20,00%	11.911	12.800	-	-	64	-	24.775
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	145	-	(39)	-	10	-	116
FII Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.154	325	-	-	(476)	-	4.003
Aquarius	66,57%	66,57%	45.829	(45.829)	-	-	-	-	-
SYN Aurora	66,57%	66,57%	113.536	(113.536)	-	-	-	-	-
SYN Propriedades	61,29%	61,29%	45.978	(45.978)	-	-	-	-	-
Millennium	66,57%	66,57%	59.660	(59.660)	-	-	-	-	-
Colorado	50,00%	50,00%	80.978	(80.978)	-	-	-	-	-
Subtotal - investidas coligadas			380.355	(332.741)	(39)	-	(693)	-	46.882
Total de investimentos			<u>2.521.821</u>	<u>(393.791)</u>	<u>(77.718)</u>	<u>(42.638)</u>	<u>73.912</u>	<u>(2.948)</u>	<u>2.078.637</u>

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

## Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
FII CTI	698	710
FII Grand Plaza	16.990	17.397
Total (a)	17.688	18.107

### 9.2. Investimentos em coligadas diretas e indiretas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30/09/2022
	2022	2021						
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	-	-	1.233
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.471	115	-	1	-	16.587
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	(292)	-	168
CLD	20,00%	20,00%	11.911	12.800	-	64	-	24.775
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.982	128	(272)	(99)	-	1.739
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	145	-	(39)	10	-	116
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.154	325	-	(476)	-	4.003
Parallel	0,20%	0,20%	2.168	-	-	99	13	2.280
FII JK D b)	30,00%	30,00%	13.458	-	-	-	-	13.458
FII JK E c)	30,00%	30,00%	24.902	-	-	-	-	24.902
Aquarius	66,57%	66,57%	45.829	(45.829)	-	-	-	-
SYN Aurora	66,57%	66,57%	113.536	(113.536)	-	-	-	-
SYN Propriedades	61,29%	61,29%	45.978	(45.978)	-	-	-	-
Millenium	66,57%	66,57%	59.660	(59.660)	-	-	-	-
Colorado	50,00%	50,00%	80.978	(80.978)	-	-	-	-
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	23	1.535	-	(163)	-	1.395
Outros Investimentos a)	-	-	14.112	(213)	-	313	(6)	14.206
Ágio na aquisição de participações	-	-	355	-	-	-	(11)	344
Total investimentos			437.355	(331.291)	(311)	(543)	(4)	105.206

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

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

Investida	% Participação Direta		30/09/2022	31/12/2021
	2022	2021		
Delivery Center Holding S.A. a)	7,48%	7,48%	-	-
Condoconta Ltd. (b)	10,00%	-	24.174	-
Total investimentos a valor justo			24.174	-

## Notas Explicativas

- a) Em agosto de 2022, a SYN vendeu o total de suas ações da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), sendo 151.266 (cento e cinquenta e uma mil e duzentos e sessenta e seis ações) por R\$ 0,01 centavos cada totalizando R\$ 1.512, 66 (um mil quinhentos e doze reais e sessenta e seis centavos) na proporção de 61,33% ao FIP Multiestratégia Inovação e Tecnologia e 38,57% a Multiplan. Pelo fato de a DC estar em processo de descontinuação de suas atividades, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia considerou todo o saldo de investimento no valor de R\$13.150 como uma perda no exercício. Adicionalmente, a Companhia provisionou o montante de R\$5.000 para honrar com suas obrigações futuras na descontinuação da Companhia, montante esse que representa a sua participação sobre o patrimônio líquido da investida, o qual encontra-se provisionado na rubrica "outras contas a pagar" em contrapartida no resultado na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas".
- b) 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).

### 10. ATIVOS NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA

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

Empresa	Empreendimento	Ref.	Segmento	% Venda	Consolidado
					30/09/2022
CCP Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda	Verbo Divino	(a)	Edifícios	100,00%	9.640
CCP Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda	Nova São Paulo	(a)	Edifícios	100,00%	12.178
CCP Mármore Empreendimentos Imobiliários Ltda	Leblon Corporate	(a)	Edifícios	100,00%	2.253
CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	Birman 10	(a)	Edifícios	100,00%	101.556
CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	Suarez Trade	(a)	Edifícios	100,00%	7.144
CCP Bromélia Empreendimentos Imobiliários S/A.	CEO	(a)	Edifícios	25,00%	20.943
<b>Total</b>					<b>153.714</b>

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

### 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

	% Depreciação	Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.241.475	3.324.991
Terrenos	-	166.070	181.845
Benfeitorias em imóveis	2%	33.079	43.718
<b>Total custo</b>		<b>3.440.624</b>	<b>3.550.554</b>

**Notas Explicativas**

	% Depreciação	Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(336.285)	(307.710)
Total das propriedades para investimento		<u>3.104.339</u>	<u>3.242.844</u>

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia possui o montante de R\$1.509.352 dados em garantias das dívidas.

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

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Adições (b)	Amortização de mais-valia	Transferências (a)	Depreciação	Amortização da Capitalização	Saldo em 30/09/2022
Edifícios e construções	3.023.372	56.219	(1.823)	(121.413)	(42.406)	(2.948)	2.911.001
Terrenos	181.845	-	-	(15.775)	-	-	166.070
Benfeitorias em imóveis	37.627	3.137	-	(13.025)	(471)	-	27.268
Total	<u>3.242.844</u>	<u>59.356</u>	<u>(1.823)</u>	<u>(150.213)</u>	<u>(42.877)</u>	<u>(2.948)</u>	<u>3.104.339</u>

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

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento, calculado anualmente em 31 de dezembro de 2021, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.312.494	1.072.766	239.728
Shoppings	4.367.644	2.002.841	2.344.803
Outros	96.830	28.732	68.098
Total	<u>5.756.968</u>	<u>3.104.339</u>	<u>2.652.629</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 2021, e dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

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

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

## Notas Explicativas

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

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

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2021, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

- Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 8,36% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,67% ao ano.
- A mensuração do valor justo dos edifícios foi classificada como Nível 3 com base nos inputs utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	7,85%
Inadimplência	-
Desconto sobre locação	-1,45%
Vacância Financeira	1,58%
Taxa de Adm./Receita	2,22%
Taxa de desconto	9,40%

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

## 12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Imobilizado</b>					
Móveis e utensílios	10%	134	132	136	134
Equipamentos de processamento dados	20%	785	785	1.248	1.248
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	4.664	5.364	4.664	5.364

**Notas Explicativas**

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Total custo		5.583	6.281	6.452	7.150
(-) Depreciação acumulada		(758)	(722)	(1.519)	(1.439)
Imobilizado líquido		<u>4.825</u>	<u>5.559</u>	<u>4.933</u>	<u>5.711</u>
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	7.686	5.846
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		<u>885</u>	<u>884</u>	<u>2.870</u>	<u>2.829</u>
Total custo		1.318	1.317	10.566	8.685
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(175)	(112)	(2.593)	(1.618)
Intangível líquido		<u>1.143</u>	<u>1.205</u>	<u>7.973</u>	<u>7.067</u>

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

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

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

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/09/2022
<b>Imobilizado</b>				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	89	1	(8)	82
Equipamentos processamento de dados	229	-	(44)	185
Benfeitorias	27	-	(27)	-
Direito de uso	<u>5.364</u>	-	<u>(700)</u>	<u>4.664</u>
Total	<u>5.711</u>	<u>1</u>	<u>(779)</u>	<u>4.933</u>
<b>Intangível</b>				
Software	4.227	1.839	(973)	5.093
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	10
Projetos em andamento	<u>2.830</u>	<u>40</u>	-	<u>2.870</u>
Total	<u>7.067</u>	<u>1.879</u>	<u>(973)</u>	<u>7.973</u>

**13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS****13.1. Debêntures**

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Debêntures - 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	-	34.646	-	34.646
Debêntures - 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	-	155.314	-	155.314
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	376.637	360.716	376.637	360.716
Debêntures - 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	-	302.880	-	302.880
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	395.122	358.792	395.122	358.792
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	71.870	82.020
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(g)	<u>201.827</u>	<u>306.110</u>	<u>201.827</u>	<u>306.110</u>
Total				<u>973.586</u>	<u>1.518.458</u>	<u>1.045.456</u>	<u>1.600.478</u>

## Notas Explicativas

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo circulante				39.228	210.506	53.272	224.502
Passivo não circulante				934.358	1.307.952	992.184	1.375.976

- (a) A 7ª emissão de debêntures foi quitada em janeiro de 2022 (R\$34.646 em 31 de dezembro de 2021).
- (b) A 9ª emissão de debêntures foi quitada em fevereiro de 2022 (R\$155.314 em 31 de dezembro de 2021).
- (c) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.
- O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2022 é de R\$376.637 (R\$360.716 em 31 de dezembro de 2021).
- (d) A 11ª emissão de debêntures foi quitada em agosto de 2022 (R\$302.880 em 31 de dezembro de 2021).
- (e) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convalidada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.
- O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2022 é de R\$395.122 (R\$358.792 em 31 de dezembro de 2021).
- (f) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser 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 setembro de 2022 é de R\$71.870 (R\$82.020 em 31 de dezembro de 2021).
- (g) Em 05 de abril de 2021 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$300.000, referente a 13ª emissão de debentures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 03 de março de 2021 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2021.
- A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2022 é de R\$201.827 (R\$306.110 em 31 de dezembro de 2021).

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.

A movimentação das debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	1.518.458	1.600.478
Pagamentos juros	(80.841)	(88.034)
Pagamento de principal	(584.367)	(594.679)
Juros provisionados	116.732	123.976
Comissões apropriadas	3.604	3.715
Saldo em 30/09/2022	<u>973.586</u>	<u>1.045.456</u>

## Notas Explicativas

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Ano		
2023 - a partir de 1° de outubro	-	3.401
2024	1.658	15.263
2025	218.183	231.787
2026	219.405	233.009
2027	119.511	133.123
6 anos ou mais	375.601	375.601
Saldo em 30/09/2022	<u>934.358</u>	<u>992.184</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>30/09/2022 Posição atual</u>
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	7x	0,62
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,46

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 setembro de 2022.

### Sobre as Garantias

#### *10ª emissão - Garantias*

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

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

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

## Notas Explicativas

### 12ª emissão - Garantias

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

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

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

### 1ª emissão da CCP Marfim - Garantias

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

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

### 13ª emissão - Garantias

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

## 13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				30/09/2022	31/12/2021
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.243	112.171
Opea Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.419	284.237
Total				<u>396.662</u>	<u>396.408</u>
Passivo circulante				886	632
Passivo não circulante				395.776	395.776

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

Descrição	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	396.408
Pagamento de juros	(37.361)
Juros provisionados	37.615
Saldo em 30/09/2022	<u>396.662</u>

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

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

## Notas Explicativas

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2022 é de R\$112.243 (R\$112.171 em 31 de dezembro de 2021)

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2022 é de R\$284.419 (R\$284.237 em 31 de dezembro de 2021).

### 14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
PIS	90	69	297	314
COFINS	546	425	1.484	1.536
ISS	16	1	653	628
IRPJ	-	-	7.828	12.439
CSLL	-	-	2.851	5.739
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	74	688	410	941
Demais	-	-	122	43
<b>Total</b>	<b>726</b>	<b>1.183</b>	<b>13.645</b>	<b>21.640</b>

## Notas Explicativas

### 15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Base de apuração	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber - locação	2.394	3.089
Res sperata (cessão de direito de uso)	8.690	9.276
Total	11.084	12.365

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

Imposto Diferido	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber - locação	135	120
Total circulante	135	120
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.263	1.348
Total não circulante		1.348
Total dos impostos diferidos	1.398	1.468
PIS	70	72
COFINS	321	331
IRPJ	735	778
CSLL	272	287

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

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
IPTU	(1.147)	(1.147)
Depósitos judiciais IPTU	1.323	1.323
Subtotal	176	176
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Total Ativo não circulante	3.389	3.389

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

**Notas Explicativas**

## 17. PARTES RELACIONADAS

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Partes relacionadas				
CLD (a)	15	15	15	15
FII CTI	-	3.750	-	3.750
Total partes relacionadas	15	3.765	15	3.765

## b) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Partes relacionadas		
Delivery Center (a)	-	7.157
Provisão para perda mútuo Delivery Center (a)	-	(7.157)
Shopping D (c)	110	110
Total partes relacionadas	110	110

(a) A Companhia efetuou a provisão para perda referente ao mútuo a receber uma vez que a participação na Delivery Center S.A. foi vendida conforme explicado na nota explicativa 9.3 a).

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

## c) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	30	33	30	33
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	34	29	34
CSC Serviços Administrativos Ltda.	112	42	112	42
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.689	881
On Stores Serviços Ltda.	31	46	31	46
Total partes relacionadas	202	155	1.891	1.036

## 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).

## Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Remuneração aos administradores	6.202	4.524	8.956	5.637
Remuneração aos conselheiros	649	698	649	698
<b>Total</b>	<b>6.851</b>	<b>5.222</b>	<b>9.605</b>	<b>6.335</b>

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

### 18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$5.013 (R\$3.717 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado e R\$50 em 30 de setembro de 2022 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$303.149 em 30 de setembro de 2022 (R\$197.979 em 31 de dezembro de 2021), no consolidado e R\$35.703 na controladora (R\$2.502 em 31 de dezembro de 2021).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 30/09/2022	Consolidado 30/09/2022
Cível	-	1.155
Trabalhista	50	3.858
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>5.013</b>

Possíveis	Controladora 30/09/2022	Consolidado 30/09/2022
Tributária (*)	33.967	255.797
Cível	-	35.311
Trabalhista	1.736	12.041
<b>Total</b>	<b>35.703</b>	<b>303.149</b>

## Notas Explicativas

(\*) 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 setembro de 2022 soma o montante de R\$178.627 (R\$164.508 em 31 de dezembro de 2021), sendo o mesmo no valor de R\$109.695 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$101.024 em 31 de dezembro de 2021).

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 51,11% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de setembro de 2022 soma o montante de R\$26.061, sendo o mesmo no valor de R\$13.320 na proporção de 51,11% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

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

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Tietê Plaza Shopping	717	795
Shopping Metropolitano Barra	413	1.014
Shopping Cidade São Paulo	6.276	6.414
Shopping Cerrado	23	41
Grand Plaza Shopping	1.303	1.131
Total	8.732	9.395
Total circulante	3.755	3.896
Total não circulante	4.977	5.499

## Notas Explicativas

### 20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

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

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

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

Em 30 de setembro de 2022, o capital social integralizado é de R\$1.463.313 (menos gastos com emissões de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente (R\$1.463.313 em 31 de dezembro de 2021, representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal).

#### b) Reserva de retenção de lucros

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

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

- Investimento na Gestora de Real Estate
- Aquisição/Desenvolvimento

#### c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, será destinado para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

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

## Notas Explicativas

### d) Reserva de Capital

Em ata de Reunião do Conselho de Administração (RCA) ocorrida em 7 de julho de 2021, registrada na JUCESP no dia 24 de agosto de 2021, foi deliberada a rerratificação das deliberações tomadas em RCAs realizadas em 28 de outubro de 2019 e 29 de novembro de 2019, a fim de reajustar a alocação dos recursos da capitalização da Companhia, conforme aprovado naquela oportunidade, de modo que, do total de R\$760.000 objeto de tal capitalização, (i) R\$560.000 ficou destinado para o capital social e (ii) R\$200.000 ficou destinado para a reserva de capital da Companhia.

Em 30 de setembro de 2022 o saldo de reserva de capital é de R\$18.887.

### e) Distribuição de Dividendos

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

## 21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

### a) Benefícios pós-aposentadoria

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

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

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2022 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$5.262 (R\$3.162 em 30 de setembro de 2021), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

## 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### a) Riscos de crédito

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

## Notas Explicativas

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

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

### b) Riscos de liquidez

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

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

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

Período findo em 30 de setembro de 2022	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Passivos financeiros					
Fornecedores	901	-	-	-	901
Debêntures	-	258.033	338.916	376.637	973.586
Total dos passivos financeiros	901	258.033	338.916	376.637	974.487
Período findo em 30 de setembro de 2022	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	12.548	-	-	-	12.548
Obrigações por aquisição de imóvel	886	-	263.851	131.925	396.662
Debêntures	14.044	288.644	366.132	376.636	1.045.456
	27.478	288.644	629.983	508.561	1.454.666

## Notas Explicativas

### c) Riscos de mercado

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

### d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

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

### e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

- Equivalentes de caixa mensurados pelo valor justo, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures é próximo 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
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	22.423	209.168	144.913	447.021	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	287.194	293.012	287.194	293.287	Custo Amortizado e Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	165	168	120.337	136.272	Custo Amortizado
Demais contas a receber	73.879	122.892	130.629	195.848	Custo Amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>383.661</b>	<b>625.240</b>	<b>683.073</b>	<b>1.072.428</b>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	973.586	1.518.458	1.045.056	1.600.478	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.408	Custo Amortizado
Fornecedores	901	3.790	12.548	20.051	Custo Amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>974.487</b>	<b>1.522.248</b>	<b>1.454.266</b>	<b>2.016.937</b>	

**Notas Explicativas**

## g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 30/09/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	309.338	13,75% 42.534	10,31% 31.893	6,88% 21.282
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(596.949)	13,75% (82.080)	17,19% (102.616)	20,63% (123.151)
IPCA	Acréscimo do Índice	(376.637)	5,74% (21.619)	7,18% (27.043)	8,61% (32.428)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 30/09/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	422.244	13,75% 58.059	10,31% 43.533	6,88% 29.050
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(668.819)	13,75% (91.963)	17,19% (114.970)	20,63% (137.977)
IPCA	Acréscimo do Índice	(376.637)	5,74% (21.619)	7,18% (27.043)	8,61% (32.428)

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

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 5,74% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

**23. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL**

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

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

## Notas Explicativas

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e de 31 de dezembro de 2021.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Dívida bruta				
Debêntures	973.586	1.518.458	1.045.456	1.600.478
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.408
Obrigação com investidores	46	45	46	45
Total da dívida bruta	973.632	1.518.503	1.442.164	1.996.931
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(309.617)	(502.180)	(432.107)	(740.308)
Dívida líquida	664.015	1.016.323	1.010.507	1.256.623
Patrimônio líquido	1.550.465	1.665.289	2.688.929	2.774.496
Dívida líquida/PL	42,83%	61,03%	37,58%	45,29%

## 24. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receita bruta	4.950	2.395	379.458	404.118
Locação de imóveis	-	-	289.001	348.457
Prestação de serviços	4.950	2.395	90.457	55.661
Deduções	(1.991)	(140)	(68.691)	(48.258)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(53.007)	(34.987)
Descontos Concedidos	-	-	(22.510)	(38.308)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(30.497)	3.321
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.991)	(140)	(15.684)	(13.271)
Total	2.959	2.255	310.767	355.860
Receita de venda de imóveis (c)	53.539	-	53.539	-
Impostos	(4.949)	-	(4.949)	-
Total	48.590	-	48.590	-
Receita líquida	51.549	2.255	359.357	355.860

(a) Os descontos concedidos em 30 de setembro de 2022 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota 6.c

**Notas Explicativas**

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

**25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Custos de Locação	-	-	(80.456)	(91.672)
Área Vagas	-	-	(21.799)	(32.954)
Manutenção	-	-	(6.105)	(2.764)
Demais Custos	-	-	(4.905)	(290)
Depreciação e Amortização	-	-	(44.699)	(52.508)
Juros Capitalizados	-	-	(2.948)	(3.157)
Custos de Prestação de Serviços	-	-	(63.773)	(40.452)
Custos de Estacionamento	-	-	(47.367)	(26.456)
Custos de Pessoal	-	-	(584)	(230)
Demais Custos	-	-	(46.783)	(26.226)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(16.405)	(13.997)
Demais Custos	-	-	(8.677)	(6.678)
Custos de Pessoal	-	-	(7.728)	(7.229)
Custos de Vendas de Imóveis	(53.539)	-	(53.539)	(4.706)
Total Custos	<u>(53.539)</u>	<u>-</u>	<u>(197.768)</u>	<u>(136.831)</u>
Despesas Comerciais	(365)	(672)	(8.213)	(8.336)
Comissões	-	-	(4.992)	(3.841)
Allowance	-	-	(3.078)	(3.573)
Despesas com Pessoal	(365)	(668)	(438)	(905)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	302	-
Demais Despesas Comerciais	-	(4)	(7)	(17)
Despesas Gerais e Administrativas	<u>(11.960)</u>	<u>(13.187)</u>	<u>(23.326)</u>	<u>(17.370)</u>
Despesas com Pessoal	(5.271)	(4.873)	(6.981)	(5.447)
Depreciação e Amortização	(799)	(1.020)	(1.754)	(1.839)
Aluguéis e Condomínios	529	244	864	244
Serviços Profissionais e Contratados	(5.844)	(6.814)	(9.901)	(10.957)
Outras Despesas	(475)	(724)	(5.554)	629
Remuneração da Administração	<u>(4.789)</u>	<u>(4.557)</u>	<u>(5.420)</u>	<u>(5.348)</u>
Despesas com Pessoal	(4.789)	(4.557)	(5.420)	(5.348)
Participação de Empregados e Administradores	(174)	2.352	106	2.633
Provisão PLR	(2.964)	(2.617)	(5.262)	(4.247)
Reversão da provisão PLR	2.790	4.969	5.368	6.880
Total despesas	<u>(17.288)</u>	<u>(16.064)</u>	<u>(36.853)</u>	<u>(28.421)</u>
Total Custos e Despesas	<u>(70.827)</u>	<u>(16.064)</u>	<u>(234.621)</u>	<u>(165.252)</u>

## Notas Explicativas

### 26. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	34.875	12.616	46.774	15.663
Outros	2.186	(1.023)	5.757	4.029
Total receitas financeiras	<u>37.061</u>	<u>11.593</u>	<u>52.531</u>	<u>19.692</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	-	(21.239)
Juros e atualização sobre debêntures	(116.732)	(78.362)	(123.976)	(81.376)
Juros e atualização sobre CRI's	-	-	(37.615)	(1.912)
Outras despesas financeiras	(11.658)	(5.207)	(9.970)	(80)
Total despesas financeiras	<u>(128.390)</u>	<u>(83.569)</u>	<u>(171.561)</u>	<u>(104.761)</u>
Total do resultado financeiro	<u>(91.329)</u>	<u>(71.976)</u>	<u>(119.030)</u>	<u>(84.915)</u>

### 27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

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

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

	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(33.226)	9.956
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	<u>11.297</u>	<u>(3.385)</u>
<u>Diferenças permanentes</u>	<u>25.231</u>	<u>(755)</u>
Equivalência Patrimonial	25.130	(185)
Outras diferenças permanentes	101	(570)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(36.528)	(38.218)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	38.218
Adicional IRPJ	-	(180)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(17.293)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(21.440)
Alíquota efetiva	-	215,35%

## 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 setembro de 2022, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de setembro de 2022 o saldo de prejuízo fiscal é R\$594.757 (R\$529.962 em 31 de dezembro de 2021).

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

### 28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2022 e de 2021:

Informações por segmento de atividade - Setembro/2022					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	70.941	218.029	-	31	289.001
Venda	53.539	-	-	-	53.539
Prestação de serviços	-	-	90.457	-	90.457
<b>Total</b>	<b>124.480</b>	<b>218.029</b>	<b>90.457</b>	<b>31</b>	<b>432.997</b>
<u>Deduções da receita</u>					
Locação	(2.587)	(55.820)	-	-	(58.407)
Venda	(4.990)	-	-	-	(4.990)
Prestação de serviços	-	-	(10.243)	-	(10.243)
<b>Total</b>	<b>(7.577)</b>	<b>(55.820)</b>	<b>(10.243)</b>	<b>-</b>	<b>(73.640)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>116.903</b>	<b>162.209</b>	<b>80.214</b>	<b>31</b>	<b>359.357</b>
<u>Custo</u>					
Locação	(27.541)	(52.825)	-	(90)	(80.456)
Venda	(53.539)	-	-	-	(53.539)
Prestação de serviços	-	-	(63.773)	-	(63.773)
<b>Total</b>	<b>(81.080)</b>	<b>(52.825)</b>	<b>(63.773)</b>	<b>(90)</b>	<b>(197.768)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>35.823</b>	<b>109.384</b>	<b>16.441</b>	<b>(59)</b>	<b>161.589</b>
<b>Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques</b>	<b>1.142.950</b>	<b>2.002.841</b>	<b>-</b>	<b>2.232</b>	<b>3.148.023</b>

**Notas Explicativas**

## Informações por região - Setembro/2022

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	392.080	38.085	715	2.117	432.997
Deduções da receita	(58.766)	(14.848)	(26)	-	(73.640)
Receita líquida	333.314	23.237	689	2.117	359.357
Custos	(185.005)	(12.177)	(586)	-	(197.768)
Lucro Bruto	148.309	11.060	103	2.117	161.589
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	<u>2.561.588</u>	<u>586.435</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.148.023</u>

## Informações por segmento de atividade - Setembro/2021

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	175.704	172.692	-	61	348.457
Prestação de serviços	2.395	-	53.266	-	53.266
Total	<u>178.009</u>	<u>172.692</u>	<u>53.266</u>	<u>61</u>	<u>404.118</u>
Deduções da receita					
Locação	(5.853)	(37.084)	-	(78)	(43.015)
Prestação de serviços	(140)	-	(5.103)	-	(5.243)
Total	<u>(5.993)</u>	<u>(37.084)</u>	<u>(5.103)</u>	<u>(78)</u>	<u>(48.258)</u>
Receita líquida	<u>172.106</u>	<u>135.608</u>	<u>48.163</u>	<u>(17)</u>	<u>355.860</u>
Custo					
Locação	(39.802)	(56.268)	-	(234)	(96.304)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(40.526)	-	(40.526)
Total	<u>(39.802)</u>	<u>(56.268)</u>	<u>(40.526)</u>	<u>(234)</u>	<u>(136.831)</u>
Lucro bruto	<u>132.304</u>	<u>79.340</u>	<u>7.637</u>	<u>(251)</u>	<u>219.029</u>
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	1.487.892	1.970.862	-	2.137	3.460.891

## Informações por região - Setembro/2021

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	372.739	28.708	719	1.952	404.118
Deduções da receita	(42.403)	(5.806)	(49)	-	(48.258)
Receita líquida	330.336	22.902	670	1.952	404.118
Custos	(42.403)	(5.806)	(49)	-	(48.258)
Lucro Bruto	<u>208.114</u>	<u>8.843</u>	<u>122</u>	<u>1.952</u>	<u>219.029</u>
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	2.856.698	596.929	7.264	-	3.460.891

## Notas Explicativas

### 29. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

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

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

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

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações, em Reais mil e milhares, respectivamente, utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

Lucro (prejuízo) por Ação	Controladora	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro (prejuízo) líquido	(33.226)	23.282
Média ponderada da quantidade de ações	152.644	152.644
Lucro (prejuízo) por ação	(0,218)	0,153

### 30. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$3.077.384
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$2.788.187

### 31. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Reclassificação de propriedades para investimento para ativos disponíveis para venda	153.714	-

## **Notas Explicativas**

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

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

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

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA</b>				
<b>Companhia: SYN prop e tech S.A</b>			<b>Posição em 30/09/2022 (Em unidades de Ações)</b>	
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.852.174	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%
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Empresas constituída no exterior

<b>POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 30/09/2022</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
<b>Administradores</b>	<b>33.854.222</b>	<b>22,18%</b>	-	-	<b>33.854.222</b>	<b>22,18%</b>
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>	-	-	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>	-	-	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>

Em 30/09/2022 a companhia não tem conselho fiscal

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 30/09/2021</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
<b>Administradores</b>	<b>34.052.087</b>	<b>22,31%</b>	-	-	<b>34.052.087</b>	<b>22,31%</b>
Conselho de Administração	34.050.739	22,31%	-	-	34.050.739	22,31%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>	-	-	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>	-	-	<b>59.660.124</b>	<b>39,08%</b>

Em 30/09/2021 a companhia não tem conselho fiscal

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

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

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

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

#### Introdução

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

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

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

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

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

setembro de 2021, foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 11 de novembro de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes, e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de novembro de 2022

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

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

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

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

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

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2022.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

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

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2022.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

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