Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 4

Demonstração do Resultado 6

Demonstração do Resultado Abrangente 7

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 10

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 11

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 12

Demonstração de Valor Adicionado 13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 14

Balanço Patrimonial Passivo 16

Demonstração do Resultado 18

Demonstração do Resultado Abrangente 19

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 23

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 24

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 25

Demonstração de Valor Adicionado 26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 28

Notas Explicativas 69

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 110

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 112

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 115

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 116

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.524.762	3.236.560	2.983.673
1.01	Ativo Circulante	241.006	562.863	301.027
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	20.411	209.168	40.032
1.01.01.01	Caixa e Bancos	621	194	211
1.01.01.02	Aplicações financeiras	19.790	208.974	39.821
1.01.02	Aplicações Financeiras	196.811	293.012	248.393
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	196.811	293.012	248.393
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	196.811	293.012	248.393
1.01.03	Contas a Receber	165	168	156
1.01.03.01	Clientes	165	168	156
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.988	6.798	6.322
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.988	6.798	6.322
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	9.988	6.798	6.322
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.631	53.717	6.124
1.01.08.03	Outros	13.631	53.717	6.124
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	655	9.602	5.497
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	12.751	31.240	627
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	225	12.875	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.283.756	2.673.697	2.682.646
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	121.745	145.112	43.770
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	863	3.920	159
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	863	3.920	159
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	120.882	141.192	43.611
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	56.982	53.203	43.611
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	63.900	87.989	0
1.02.02	Investimentos	2.156.309	2.521.821	2.632.261
1.02.02.01	Participações Societárias	2.156.309	2.521.821	2.632.261
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.156.309	2.521.821	2.621.511
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0	10.750

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03	Imobilizado	4.580	5.559	5.687
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.580	5.559	5.687
1.02.04	Intangível	1.122	1.205	928
1.02.04.01	Intangíveis	1.122	1.205	928
1.02.04.01.02	Softwares	1.122	1.205	928

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.524.762	3.236.560	2.983.673
2.01	Passivo Circulante	53.941	259.109	154.790
2.01.02	Fornecedores	14.435	3.790	1.315
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.435	3.790	1.315
2.01.03	Obrigações Fiscais	710	1.183	244
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	693	1.182	224
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	73	688	32
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	620	494	192
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	17	1	20
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	11.250	210.506	110.941
2.01.04.02	Debêntures	11.250	210.506	110.941
2.01.05	Outras Obrigações	27.546	43.630	42.290
2.01.05.02	Outros	27.546	43.630	42.290
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	46	45	12.046
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	25.550	43.585	30.244
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	1.950	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	944.366	1.312.162	1.201.236
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	938.841	1.307.952	1.196.251
2.02.01.02	Debêntures	938.841	1.307.952	1.196.251
2.02.02	Outras Obrigações	5.473	4.210	4.282
2.02.02.02	Outros	5.473	4.210	4.282
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.214	4.210	4.282
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.259	0	0
2.02.04	Provisões	52	0	703
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	52	0	703
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Civeis	52	0	703
2.03	Patrimônio Líquido	1.526.455	1.665.289	1.627.647
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313	1.663.313

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	121.777	-1.072.340	126.046
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735	50.400
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	7.042	-1.187.075	75.646
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-57.001	1.286.686	50.658
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.736	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	53.149	3.356	3.175
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-54.461	0	0
3.03	Resultado Bruto	-1.312	3.356	3.175
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	56.270	1.407.358	115.399
3.04.01	Despesas com Vendas	-428	-40.826	-980
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.862	-30.200	-22.869
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-28.083	-21.977	-13.467
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-5.689	-5.385	-5.043
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.090	-2.838	-4.359
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.881	398.345	-7.439
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	3.881	398.345	-7.439
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	88.679	1.080.039	146.687
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	54.958	1.410.714	118.574
3.06	Resultado Financeiro	-111.959	-124.028	-67.895
3.06.01	Receitas Financeiras	49.253	22.225	14.056
3.06.02	Despesas Financeiras	-161.212	-146.253	-81.951
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-57.001	1.286.686	50.679
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-21
3.08.01	Corrente	0	0	-21
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-57.001	1.286.686	50.658
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-57.001	1.286.686	50.658
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,37342	8,4293	0,33187
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,37342	8,4293	0,33187

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-57.001	1.286.686	50.658
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.833	956	2.093
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	-1.833	956	2.093
4.03	Resultado Abrangente do Período	-58.834	1.287.642	52.751

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.969	1.229.822	56.657
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-21.746	349.291	-15.019
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-57.001	1.286.686	50.679
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.065	513	866
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-88.679	-1.080.039	-146.687
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	148.030	121.535	75.281
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	4.244	1.890	1.483
6.01.01.07	Juros passivo de arrendamento	295	0	0
6.01.01.09	Amortizações Ágio	560	-5.072	-642
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	52	-703	-315
6.01.01.11	Juros capitalizado	3.929	20.818	4.316
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	625	3.663	0
6.01.01.20	Rendimentos de titulos e valores mobiliários	-34.866	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.977	-148.443	-6.275
6.01.02.01	Contas a receber	3	-12	7.371
6.01.02.02	Impostos a compensar	-6.968	-10.068	-4.123
6.01.02.03	Dividendos a receber	0	-4.105	-903
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	2.978	0	0
6.01.02.06	Demais ativos	8.347	-122.265	3.510
6.01.02.07	Fornecedores	10.645	2.475	383
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-473	939	-1.025
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-11.205	13.270	-3.639
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-3.761	-59
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	12.650	-12.875	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	-12.041	-7.790
6.01.03	Outros	15.738	1.028.974	77.951
6.01.03.01	Juros pagos	-135.889	-73.106	-69.569
6.01.03.02	Dividendos recebidos	151.627	1.102.080	147.520
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	471.771	27.371	108.847

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	131.067	-44.619	227.000
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-3	-662	-310
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	340.707	72.652	-117.843
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-670.497	-1.088.057	-421.493
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	300.000	0
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-384	-2.556	0
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-584.367	-136.497	-106.486
6.03.04	Dividendos pagos	-79.999	-1.249.960	-134.995
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.833	956	2.093
6.03.06	Gastos com emissão de Ações	0	0	-992
6.03.07	Ações em tesouraria	0	0	-181.113
6.03.08	Pagamento do principal do passivo de arrendamento	-3.914	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-188.757	169.136	-255.989
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	209.168	40.032	296.021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	20.411	209.168	40.032

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-137.001	-1.833	-138.834
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.001	0	-57.001
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-80.000	-1.833	-81.834
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.833	-1.833
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	-49.956	10.733	1.526.454

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-200.000	0	0	-27.649	0	-227.649
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-27.649	0	-27.649
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	64.335	0	956	265.291
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.286.686	0	1.286.686
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	64.335	-1.286.686	956	-1.021.395
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	956	956
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	64.335	-64.335	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-305.587	0	-305.587
5.05.02.09	Constituição da reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-916.763	0	-916.763
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	87.046	12.566	1.665.290

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	0	0	-134.995	0	-135.987
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-181.113	0	0	0	-181.113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-134.995	0	-134.995
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	181.113	0	0	0	181.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-181.113	38.627	0	2.093	-140.393
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.658	0	50.658
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-181.113	38.627	-50.658	2.093	-191.051
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.093	2.093
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	2.532	-2.532	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-12.031	0	-12.031
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	36.095	-36.095	0	0
5.05.02.09	Constituição da reserva de capital	0	-181.113	0	0	0	-181.113
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	86.495	78.599	11.610	1.627.647

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	60.259	87.934	3.374
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	60.259	3.558	3.374
7.01.02	Outras Receitas	0	84.376	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-71.108	-14.767	-7.020
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-53.539	0	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.572	-13.114	-5.875
7.02.04	Outros	-9.997	-1.653	-1.145
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.849	73.167	-3.646
7.04	Retenções	-4.996	-6.358	-1.508
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.996	-6.358	-1.508
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.845	66.809	-5.154
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	142.323	1.422.006	154.264
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	88.679	1.080.039	146.687
7.06.02	Receitas Financeiras	49.253	22.226	14.056
7.06.03	Outros	4.391	319.741	-6.479
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	126.478	1.488.815	149.110
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	126.478	1.488.815	149.110
7.08.01	Pessoal	15.120	55.620	16.225
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.900	11.835	10.632
7.08.01.02	Benefícios	3.220	3.765	5.328
7.08.01.04	Outros	0	40.020	265
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.597	1.366	359
7.08.02.01	Federais	7.220	1.124	126
7.08.02.03	Municipais	377	242	233
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	160.762	145.145	81.868
7.08.03.01	Juros	148.030	142.564	79.760
7.08.03.03	Outras	12.732	2.581	2.108
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-57.001	1.286.684	50.658
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-57.001	1.286.684	50.658

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	4.075.077	4.892.885	4.924.971
1.01	Ativo Circulante	457.239	920.081	534.279
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	132.395	447.021	156.076
1.01.01.01	Caixa e Bancos	18.267	26.559	29.182
1.01.01.02	Aplicações financeiras	114.128	420.462	126.894
1.01.02	Aplicações Financeiras	196.811	293.287	260.141
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	196.811	293.287	260.141
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	196.811	293.287	260.141
1.01.03	Contas a Receber	72.594	89.477	88.302
1.01.03.01	Clientes	72.594	89.477	88.302
1.01.04	Estoques	1.066	1.066	944
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.308	9.765	8.537
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.308	9.765	8.537
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	14.308	9.765	8.537
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.066	79.465	20.279
1.01.08.03	Outros	40.066	79.465	20.279
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	2	3.506
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	36.911	64.600	14.785
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	3.153	14.863	1.988
1.02	Ativo Não Circulante	3.617.838	3.972.804	4.390.692
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	251.733	279.827	185.562
1.02.01.04	Contas a Receber	34.873	46.795	55.092
1.02.01.04.01	Clientes	34.873	46.795	55.092
1.02.01.05	Estoques	51.783	42.618	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.940	4.646	888
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.940	4.646	888
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	163.137	185.768	86.964
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	62.683	54.794	45.079
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.389	176

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	96.988	127.585	41.709
1.02.02	Investimentos	3.352.258	3.680.199	4.193.158
1.02.02.01	Participações Societárias	172.691	437.355	231.583
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	149.340	437.355	220.833
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	23.351	0	10.750
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.179.567	3.242.844	3.961.575
1.02.03	Imobilizado	4.683	5.711	7.899
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.683	5.711	7.899
1.02.04	Intangível	9.164	7.067	4.073
1.02.04.01	Intangíveis	9.164	7.067	4.073
1.02.04.01.02	Softwares	9.164	7.067	4.073

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	4.075.078	4.892.885	4.924.971
2.01	Passivo Circulante	94.551	331.232	208.034
2.01.02	Fornecedores	29.175	20.051	10.809
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.175	20.051	10.809
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.428	21.760	11.818
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.727	21.132	11.342
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.181	18.178	8.486
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	43	43	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.942	1.850	1.579
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	415	941	975
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	146	120	259
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	701	628	476
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	25.273	224.502	131.546
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	6.877
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	6.877
2.01.04.02	Debêntures	25.273	224.502	124.669
2.01.05	Outras Obrigações	26.675	64.919	53.861
2.01.05.02	Outros	26.675	64.919	53.861
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	46	45	12.046
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	886	0	0
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	203	183	155
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	1.950	0	0
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	21.619	60.795	37.231
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	1.971	3.896	4.429
2.02	Passivo Não Circulante	1.406.053	1.787.157	1.776.694
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	993.267	1.375.976	1.359.313
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	81.431
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	81.431
2.02.01.02	Debêntures	993.267	1.375.976	1.277.882

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02	Outras Obrigações	407.039	406.116	406.078
2.02.02.02	Outros	407.039	406.116	406.078
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	396.408	395.925
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	3.214	4.209	4.282
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	5.790	5.499	5.871
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.259	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.207	1.348	1.540
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.207	1.348	1.540
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.207	1.348	1.540
2.02.04	Provisões	4.540	3.717	9.763
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.540	3.717	9.763
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	4.540	3.717	9.763
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.574.474	2.774.496	2.940.243
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056	1.632.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313	1.663.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887	-181.113
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887	-181.113
2.03.04	Reservas de Lucros	121.777	-1.189.847	48.713
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735	50.400
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	7.042	-1.304.582	-1.687
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-57.001	1.404.193	127.991
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.736	0	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.048.019	1.109.207	1.312.596

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	474.499	2.306.112	486.324
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-266.994	-641.148	-179.728
3.03	Resultado Bruto	207.505	1.664.964	306.596
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-64.569	-30.727	-62.363
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.304	-55.369	-27.161
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-51.090	-41.334	-36.816
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-42.347	-29.324	-25.016
3.04.02.02	Remuneração da administração	-6.504	-6.359	-5.857
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.239	-5.651	-5.943
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.642	58.982	-4.684
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	4.642	58.982	-4.684
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.817	6.994	6.298
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	142.936	1.634.237	244.233
3.06	Resultado Financeiro	-149.045	-137.926	-84.292
3.06.01	Receitas Financeiras	70.974	34.047	24.050
3.06.02	Despesas Financeiras	-220.019	-171.973	-108.342
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.109	1.496.311	159.941
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-26.830	-92.118	-31.950
3.08.01	Corrente	-26.818	-92.182	-32.002
3.08.02	Diferido	-12	64	52
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-32.939	1.404.193	127.991
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-32.939	1.404.193	127.991
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-57.001	1.286.686	50.658
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	24.061	117.507	77.333
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,37342	8,4293	0,33187
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,37342	8,4293	0,33187

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-32.939	1.404.193	127.991
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.833	956	2.093
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	-1.833	956	2.093
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-34.772	1.405.149	130.084
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-58.834	1.287.642	52.751
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	24.062	117.507	77.333

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.618	2.202.166	120.355
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	264.982	1.716.915	330.357
6.01.01.01	Lucro liquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-6.109	1.496.311	159.941
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	2.363	1.832	1.342
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	59.427	66.923	64.607
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	4.392	4.535	1.914
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	157.701	132.732	86.960
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	295	0	0
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	3.306	-3.859	13.182
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	2.431	5.531	2.449
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	832	-6.046	1.943
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	2.817	-6.994	-6.298
6.01.01.14	Juros, variações monetárias sobre CRI´s	49.543	0	0
6.01.01.16	Juros Capitalizados	3.929	20.817	4.317
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-9.484	14.386	0
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	27.780	-12.916	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	625	3.663	0
6.01.01.20	Rendimentos de titulos e valores mobiliários	-34.866	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-29.387	-194.502	-91.691
6.01.02.01	Contas a receber	-984	9.511	-47.907
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-12.432	-10.943	12.019
6.01.02.03	Estoques	-9.165	-122	0
6.01.02.04	Dividendos a receber	0	3.504	-3.504
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-77	-3.213	0
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	11.710	-12.875	0
6.01.02.07	Demais ativos	14.363	-139.355	-1.161
6.01.02.08	Fornecedores	9.639	9.242	-1.590
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	483	941
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-11.834	-57.550	-10.406

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	77	28	-440
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-1.217	-905	-3.840
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-32.014	23.492	-28.312
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-3.758	299
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	2.547	0	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	-12.041	-7.790
6.01.03	Outros	-217.977	679.753	-118.311
6.01.03.01	Juros pagos	-145.530	-84.349	-81.261
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-23.469	-24.818	-39.656
6.01.03.03	Dividendos recebidos	311	788.920	2.606
6.01.03.04	Juros pagos CRI´s	-49.289	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	359.315	-398.022	99.461
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	129.718	-33.146	237.767
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-3.432	-2.638	-3.210
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-69.578	629.448	-134.654
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	304.170	-991.686	-442
6.02.08	(Acréscimo) decréscimo de caixa e equivalentes de caixa	-1.563	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-691.559	-1.513.199	-465.041
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	300.000	0
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-384	-2.556	0
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-598.117	-240.743	-126.527
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-7.312	-320.896	-23.507
6.03.05	Dividendos pagos	-79.999	-1.249.960	-134.995
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.833	956	2.093
6.03.07	Gastos com emissão de Ações	0	0	-992
6.03.08	Ações em tesouraria	0	0	-181.113
6.03.09	Pagamento do principal do passivo de arrendamento	-3.914	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-314.626	290.945	-245.225
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	447.021	156.076	401.301

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	132.395	447.021	156.076

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289	1.109.207	2.774.496
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289	1.109.207	2.774.496
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-80.000	0	-80.000	-85.249	-165.250
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-80.000	0	-80.000	0	-80.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-7.312	-7.313
5.04.09	Efeito dos acionistas não controladores em cisão	0	0	0	0	0	0	-77.937	-77.937
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.001	-1.833	-58.834	24.061	-34.772
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.001	0	-57.001	24.061	-32.939
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.833	-1.833	0	-1.833
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.833	-1.833	0	-1.833
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-49.956	10.733	1.526.455	1.048.019	2.574.474

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(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	-27.649	0	-227.649	-320.896	-548.545
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000	0	-200.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-27.649	0	-27.649	0	-27.649
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-320.896	-320.896
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	64.335	0	956	265.291	117.507	382.798
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.286.686	0	1.286.686	117.507	1.404.193
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	64.335	-1.286.686	956	-1.021.395	0	-1.021.395
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	956	956	0	956
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	64.335	-64.335	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-305.587	0	-305.587	0	-305.587
5.05.02.09	Constituição de reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000	0	200.000
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-916.763	0	-916.763	0	-916.763
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	87.046	12.566	1.665.290	1.109.207	2.774.497

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-992	0	0	-134.995	0	-135.987	-23.507	-159.494
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-992	0	0	0	0	-992	0	-992
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-181.113	0	0	0	-181.113	0	-181.113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-134.995	0	-134.995	0	-134.995
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-23.507	-23.507
5.04.09	Cancelamento de ações em tesouraria	0	181.113	0	0	0	181.113	0	181.113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	-181.113	38.627	0	2.093	-140.393	77.333	-63.060
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	50.658	0	50.658	77.333	127.991
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-181.113	38.627	-50.658	2.093	-191.051	0	-191.051
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	2.093	2.093	0	2.093
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	2.532	-2.532	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-12.031	0	-12.031	0	-12.031
5.05.02.08	Retenção de lucro	0	0	36.095	-36.095	0	0	0	0
5.05.02.09	Constituição de reserva de capital	0	-181.113	0	0	0	-181.113	0	-181.113
5.07	Saldos Finais	1.632.056	-181.113	86.495	78.599	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	500.474	2.475.034	505.058
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	500.474	2.390.658	505.058
7.01.02	Outras Receitas	0	84.376	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-228.979	-583.060	-137.995
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-192.316	-558.736	-103.872
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.096	-18.617	-10.735
7.02.04	Outros	-21.567	-5.707	-23.388
7.03	Valor Adicionado Bruto	271.495	1.891.974	367.063
7.04	Retenções	-65.721	-75.965	-69.329
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-65.721	-75.965	-69.329
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	205.774	1.816.009	297.734
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	71.952	19.528	23.632
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.817	6.994	6.298
7.06.02	Receitas Financeiras	70.974	34.047	24.050
7.06.03	Outros	3.795	-21.512	-6.716
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	277.726	1.835.538	321.366
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	277.726	1.835.538	321.366
7.08.01	Pessoal	37.800	78.991	34.290
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.028	23.053	19.428
7.08.01.02	Benefícios	4.479	7.556	7.553
7.08.01.04	Outros	7.293	48.382	7.309
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	53.436	181.609	50.912
7.08.02.01	Federais	47.320	177.397	47.269
7.08.02.03	Municipais	6.116	4.212	3.643
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	219.429	170.748	108.173
7.08.03.01	Juros	157.701	137.025	88.462
7.08.03.03	Outras	61.728	33.723	19.711
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.939	1.404.190	127.991
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-57.001	1.286.683	50.658

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	24.062	117.507	77.333

4T22

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T22

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2022 foi o ano da retomada da economia de modo geral, após dois anos consecutivos de impacto decorrente da pandemia. Foi notória a melhoria de performance operacional dos ativos em todas as regiões do país e enxergamos este movimento em nosso portfólio, com um NOI Same Properties de R$ 182 milhões (37% superior ao ano de 2021).

Os shoppings tiveram um ótimo desempenho operacional, alcançando 95,2% de ocupação física no final do ano, um aumento de 2,9 pontos percentuais em relação ao final de 2021. As vendas de mesmas lojas (SSS) em 2022 alcançaram 30% em relação a 2021 e o NOI apresentou crescimento de 42%.

Em relação ao segmento de edifícios corporativos, observamos a consolidação da região da Faria Lima/JK, especialmente para os ativos triple A. Nesse sentido, fechamos o ano com uma ocupação de 97% e tivemos um leasing spread de renovações positivo, aproximadamente 20%, nas Torres JK. Em relação à vacância, nossos esforços estarão concentrados em dois ativos, Brasílio Machado e ITM, os quais contribuem com 90% da área desocupada.

Do ponto de vista de alocação de capital, tendo em vista o cenário de elevação dos juros, adotamos uma estratégia de redução da dívida bruta indexada ao CDI. Executamos o pré-pagamento total de R$ 434 milhões. Destacamos os seguintes efeitos positivos: (i) economia realizada de R$ 10 milhões em 2022 e projetada de R$ 5,4 milhões para 2023, já líquidos da receita financeira; (ii) alongamento de duration de 3,21 para 3,88 anos e redução do spread da dívida, em termos de CDI, de 12 bps comparado com o fluxo original de amortizações (considerando como base os últimos 12 meses)). Para mais detalhes, confira a análise completa na página 31 deste relatório.

Em razão deste trabalho, teremos um volume baixo de amortizações para os próximos dois anos, com baixo risco de necessidade de caixa até 2025. A gestão de passivos realizada pela empresa e a posição de caixa confortável foram fatores determinantes para a elevação do rating corporativo da SYN para AA no mês de outubro/22 (confira aqui o Comunicado ao Mercado).

O ano de 2022 também foi um ano de reconhecimento da SYN perante o mercado. Em setembro, a SYN ganhou o prêmio de melhor empresa do setor de Empreendimentos Imobiliários pelo Valor 1000. A apuração possui indicadores exclusivos de avaliação e ranking das 1.000 maiores companhias do país por receita líquida, sendo a segunda vez que a SYN está entre as vencedoras. Também em 2022, a SYN foi reconhecida pela terceira vez como uma das 10 empresas mais inovadoras do Brasil na categoria "Construção e Imobiliário", organizado pela 100 Open Startups. Estas premiações corroboram o nosso foco em maximizar o retorno dos nossos acionistas, sempre atentos às evoluções dos mercados em que atuamos.

Iniciamos 2023 com boa perspectiva de mais um ano de crescimento da produtividade dos nossos ativos e com alavancagem e posição de caixa confortáveis que nos permitem atravessar o período de maior incerteza macroeconômica, bem como aproveitar eventuais oportunidades que sejam identificadas.

4T22

SUMÁRIO INDICADORES

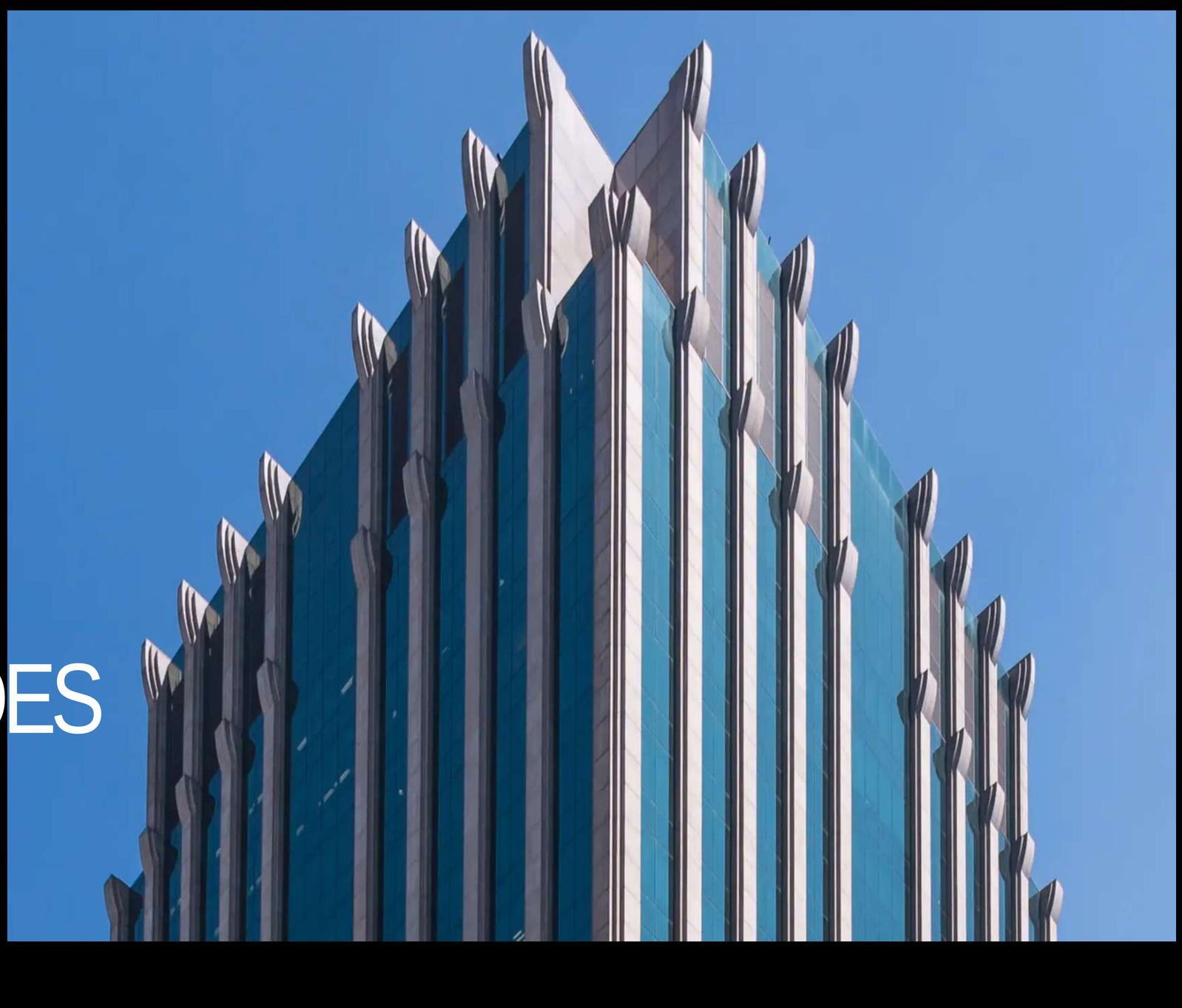
01

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R$ milhões	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Receita Líquida	**79,7**	**1.397,4**	**-94,3%**	**345,3**	**1.641,6**	**-79,0%**
Receita Locação Same Properties	69,1	63,2	9,3%	232,8	199,9	16,5%
EBITDA Ajustado	**31,7**	**48,9**	**-35,2%**	**136,4**	**199,2**	**-31,5%**
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	*47,9%*	*57,2%*	*-9,3 pp.*	*58,4%*	*66,2%*	-7,8 pp.
NOI	**47,3**	**61,5**	**-23,1%**	**181,8**	**222,9**	**-18,4%**
NOI Same Properties	**47,3**	**43,7**	**8,4%**	**181,9**	**133,2**	**36,6%**
FFO Ajustado	**8,2**	**9,5**	**-13,1%**	**1,4**	**68,3**	**-98,0%**
Margem FFO Ajustado	*10,3%*	*9,6%*	*0,7 pp.*	*0,5%*	*20,1%*	-19,6 pp.
Lucro Líquido Ajustado	**-2,4**	**-5,5**	**-55,7%**	**-35,0**	**20,8**	**-268,3%**
Margem Líquida Ajustada	*-3,0%*	*-5,5%*	*2,5 pp.*	*-11,7%*	*6,1%*	-17,8 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T22	4T21	4T22 x 4T21
Ocupação Física (portfólio SYN)	83,6%	82,5%	1,1 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	89,4%	87,5%	1,9 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	192,0	189,9	1,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	397,3	394,4	0,7%



REALIZAÇÕES 2022

PRÉ-PAGAMENTOS

7ª Debêntures: Em janeiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 7ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R$ 36 milhões. O vencimento original da operação era em out/26. Com esse pré-pagamento, foram liberadas a alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional, bem como a alienação fiduciária de quotas da CCP Âmbar e CCP Nordeste.

9ª Debêntures: Em fevereiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 9ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R$ 100 milhões. O vencimento original da operação era em jan/23. Com esse pré-pagamento, foi liberada a alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping.

13ª Debêntures: Em abril de 2022, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada de 98% da primeira série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R$ 98 milhões. O vencimento original da operação era em mar/24.

11ª Debêntures: Em maio de 2022 a Companhia amortizou 100% da primeira série da 11ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R$ 100 milhões. A amortização ocorreu no fluxo normal da operação, sem antecipação. Em setembro, a SYN pagou antecipadamente a segunda série da emissão, no valor de amortização de R$200 milhões, cujo vencimento original era em mai/24.

DIVIDENDOS

No dia 03 de maio de 2022, a Companhia anunciou a deliberação em reunião do Conselho de Administração da distribuição de dividendos intermediários no valor total de R$ 80 milhões pagos no dia 30 de maio de 2022, com base na posição acionária existente junto ao agente escriturador das ações da Companhia em 16 de maio de 2022.

INVESTIMENTO CONDOCONTA

Em 30 de junho de 2022, a Companhia anunciou a aquisição de 10% da startup CondoConta, por R$ 24 milhões. A CondoConta atua como um banco digital exclusivo para condomínios, oferecendo, entre outras facilidades, o financiamento para obras e equipamentos, seguros e receita garantida de condôminos inadimplentes. Esta aquisição faz parte da estratégia de diversificação de investimentos em empresas de tecnologia que tenham sinergia com a Companhia.

PRÊMIOS VALOR 1000 E 100 OPEN STARTUPS

Em setembro a SYN ganhou o prêmio de melhor empresa do setor de Empreendimentos Imobiliários pelo mais importante anuário de empresas brasileiras, o Valor 1000. É a segunda vez que a SYN está entre as vencedoras. A Companhia também foi reconhecida pela 100 Open Startups como uma das 10 empresas mais inovadoras do Brasil na categoria "Construção e Imobiliário" pela terceira vez

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.

RELATÓRIO ESG

Em novembro de 2022, a Companhia divulgou o Relatório de Sustentabilidade 2021 da SYN, cujo objetivo é informar nossos clientes, parceiros de negócio, acionistas e demais stakeholders sobre o desenvolvimento dos aspectos financeiros,

4T22

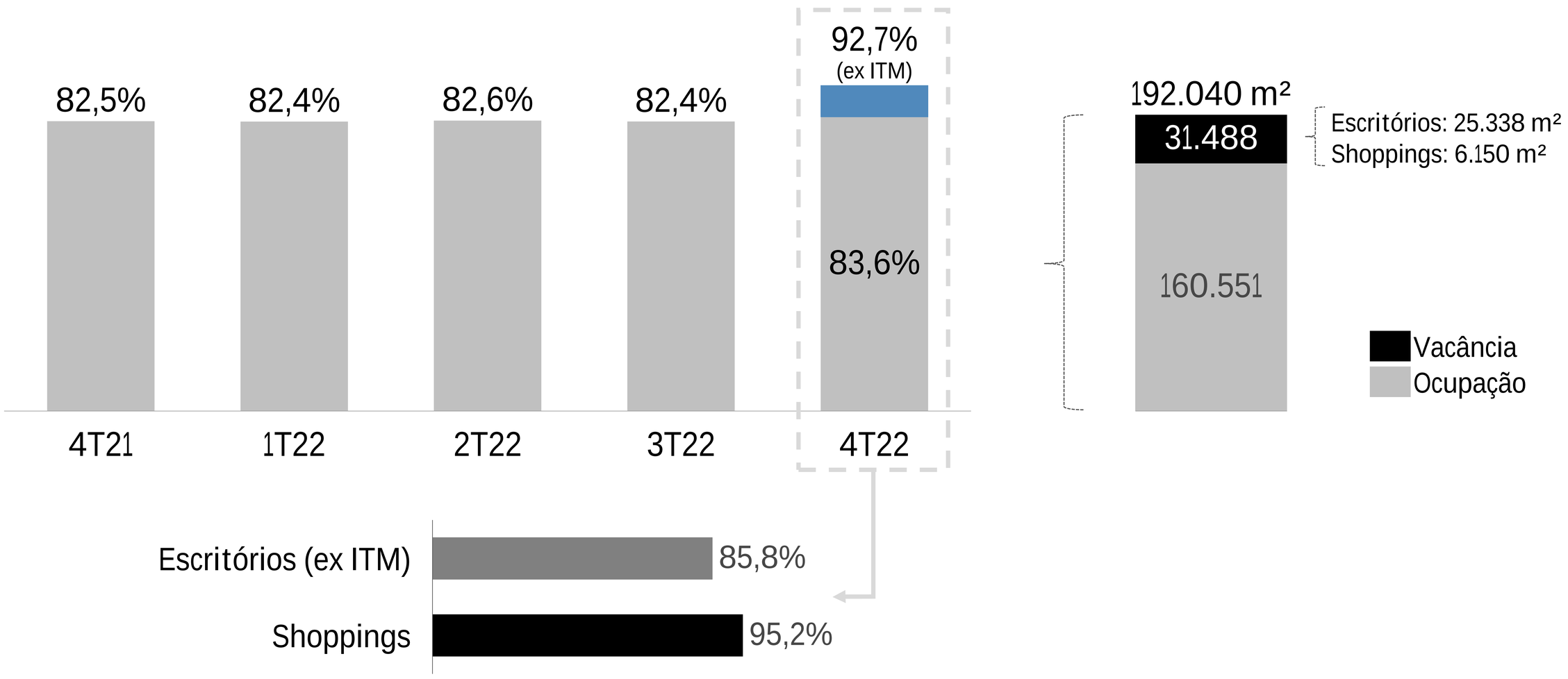
DESEMPENHO OPERACIONAL

03

3.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

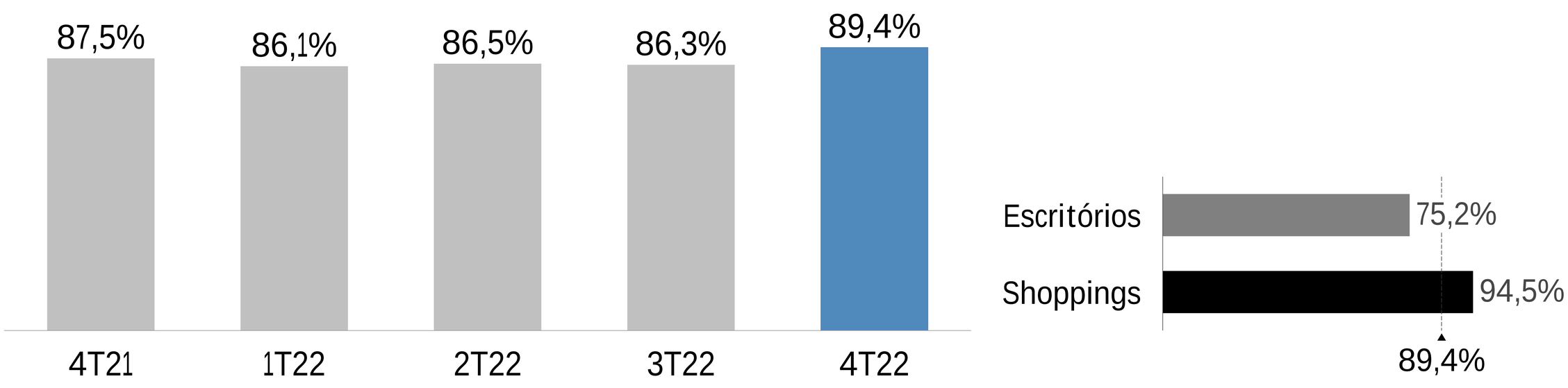
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 83,6% no 4T22. 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 92,7%, 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 4T22 em 89,4%.

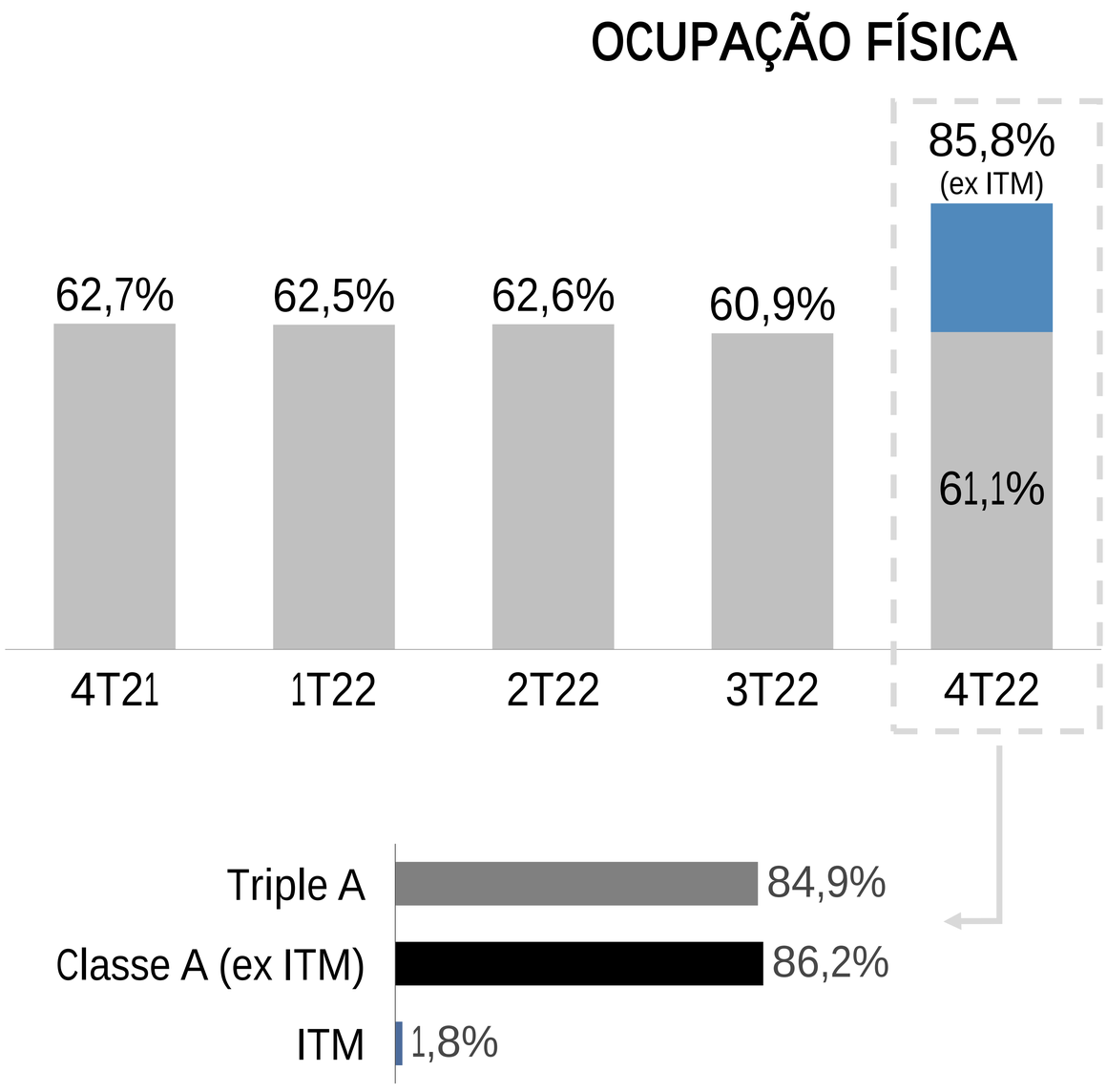


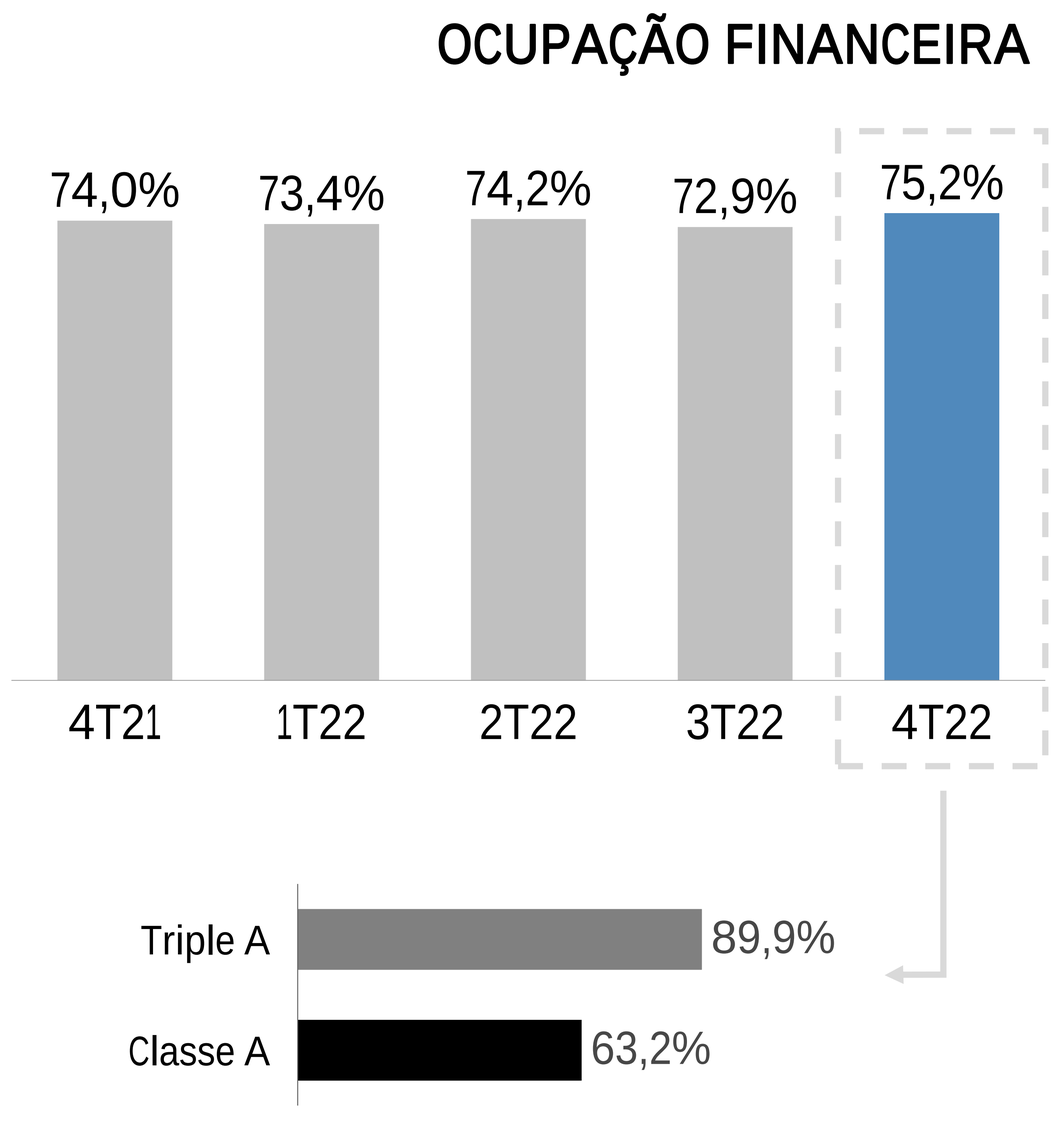
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

3.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

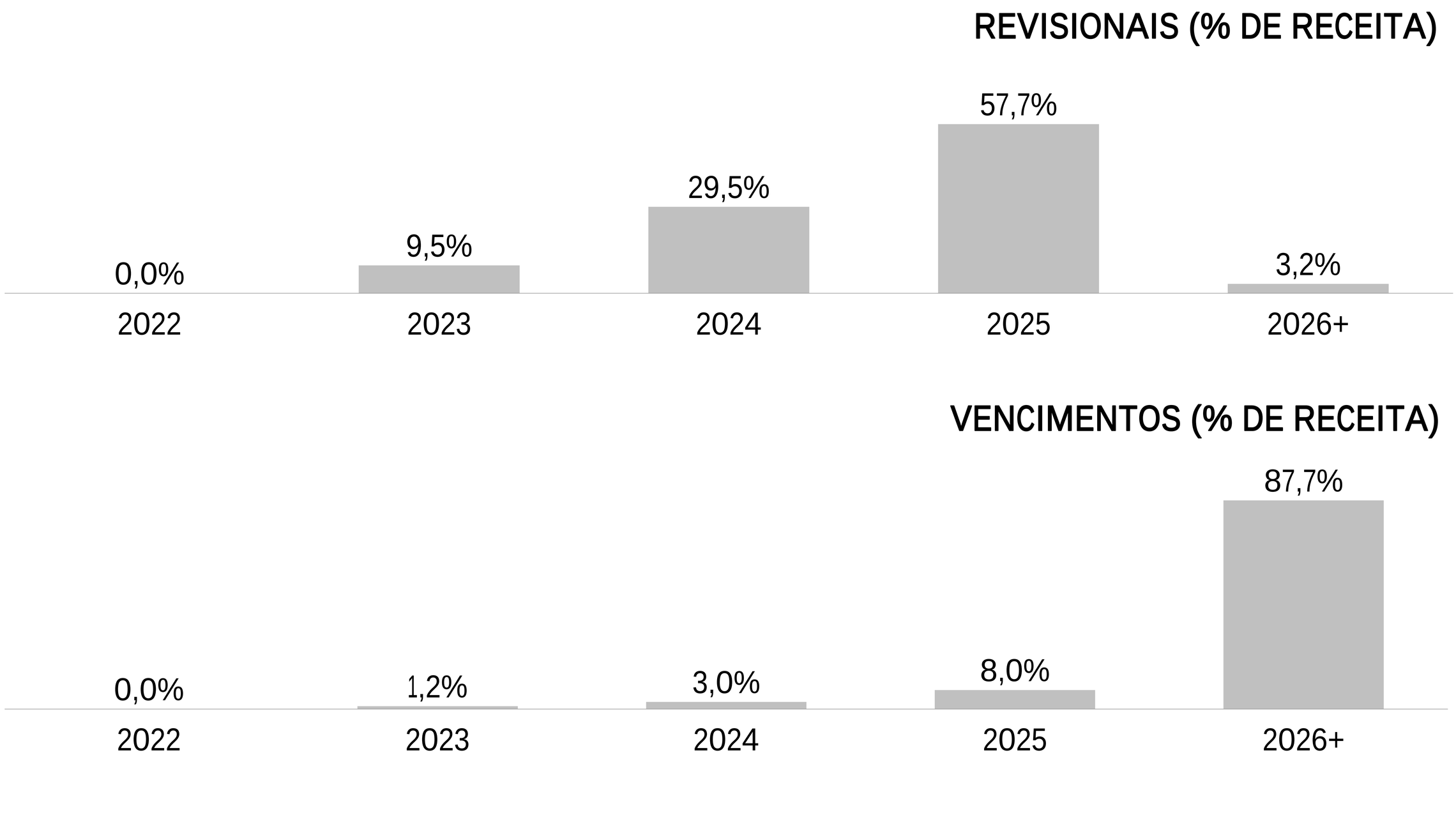
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o ano de 2022 em 61,1% e 75,2% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 84,9% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 55,7%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 85,8%.

OCUPAÇÃO





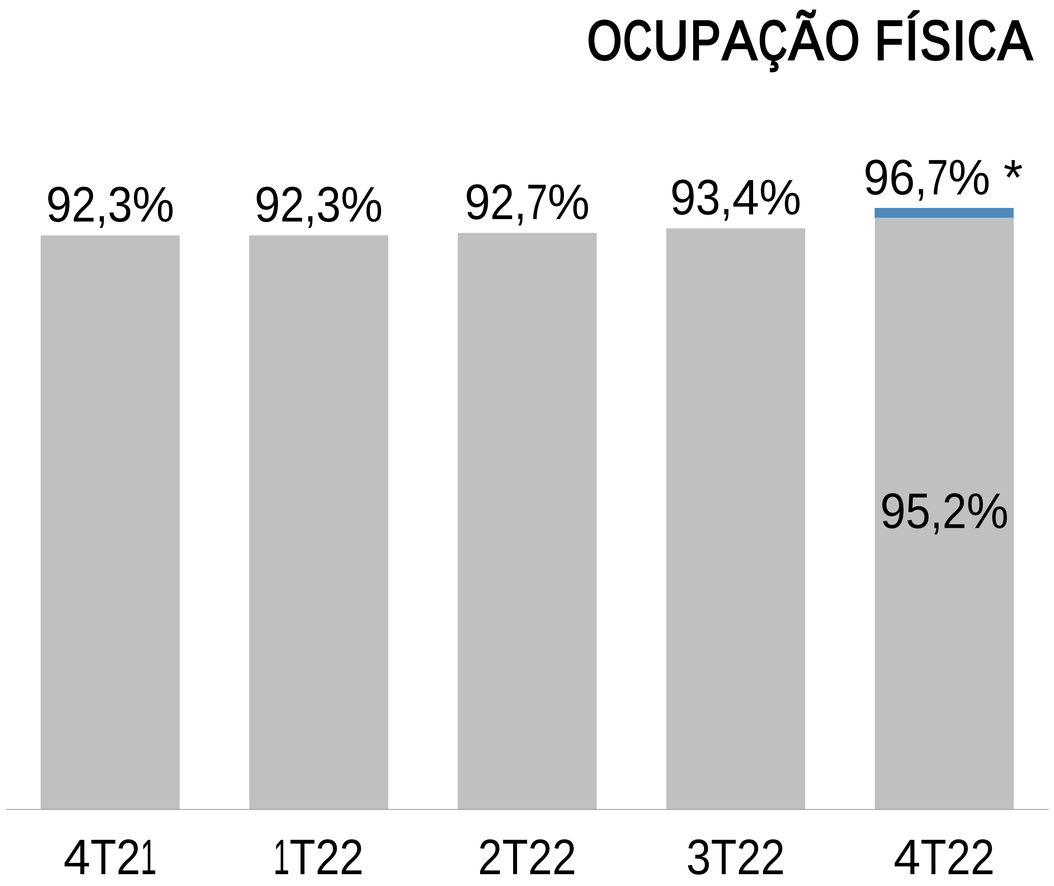
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

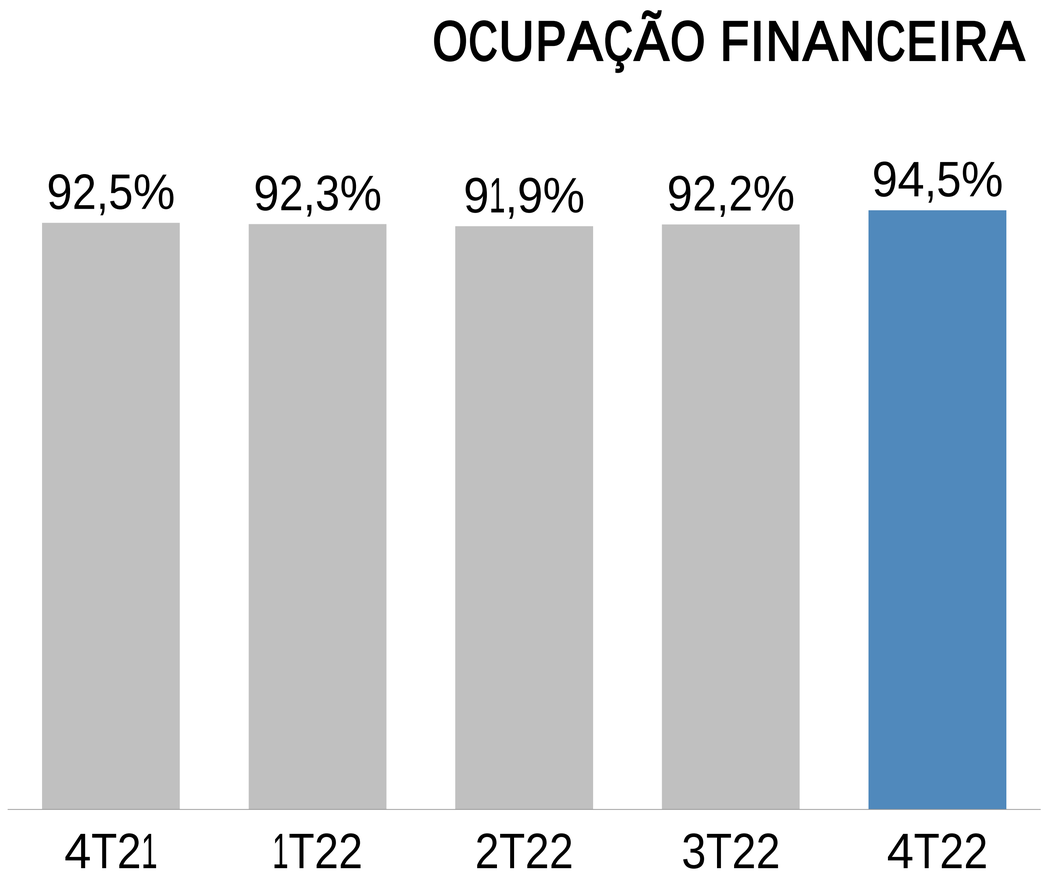


3.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o ano de 2022 em 95,2% e 94,5%, respectivamente. Excluindo o efeito da vacância do prédio comercial do Grand Plaza Shopping, em Santo André/SP, a ocupação física do portfólio de shoppings da SYN no 4T22 é de 96,7%.

OCUPAÇÃO



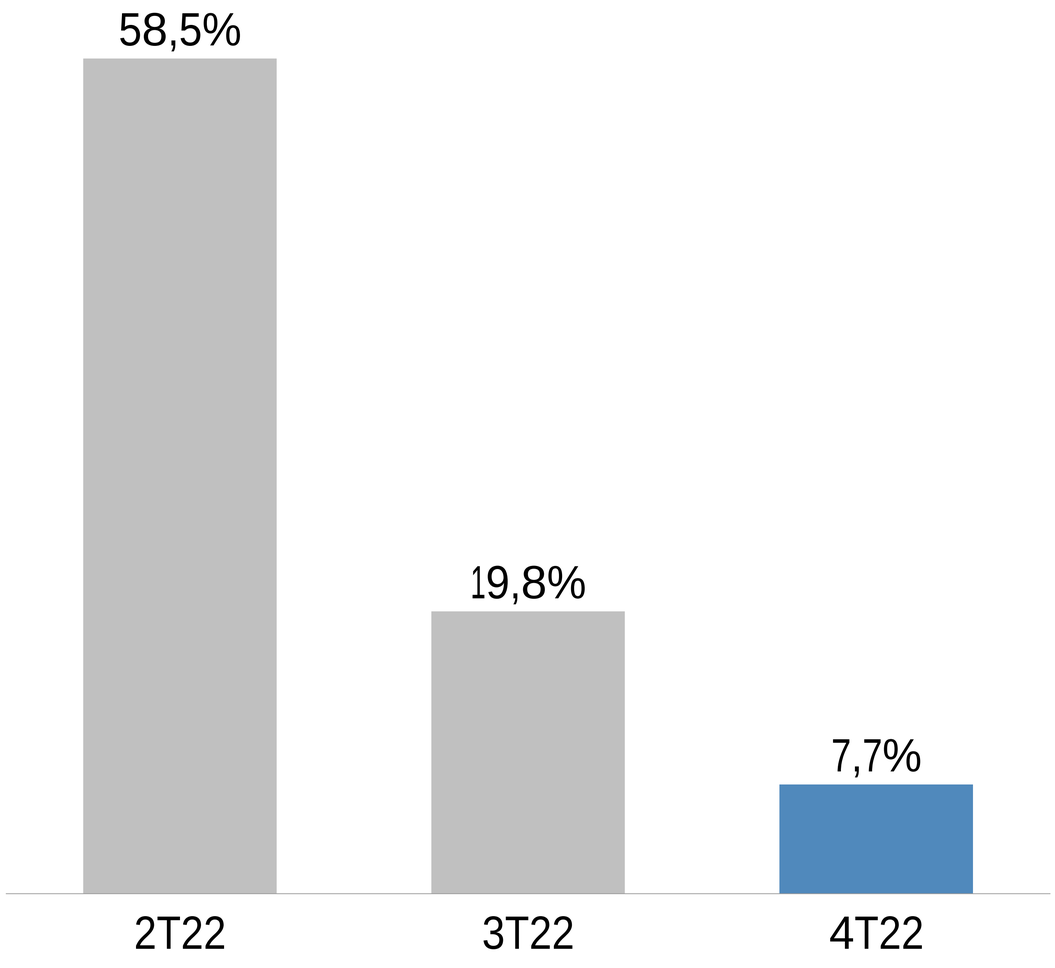


* Desconsiderando a área vaga do edifício comercial no complexo do Grand Plaza Shopping.

INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 4T22 apresentaram crescimento de 7,7% em relação ao 4T21. O indicador apresenta uma diminuição ao longo de 2022 devido à evolução gradativa das vendas após a flexibilização do comércio no primeiro semestre de 2021. O SSS do 4T22 foi em linha com o resultado de 2019 (-0,2%).

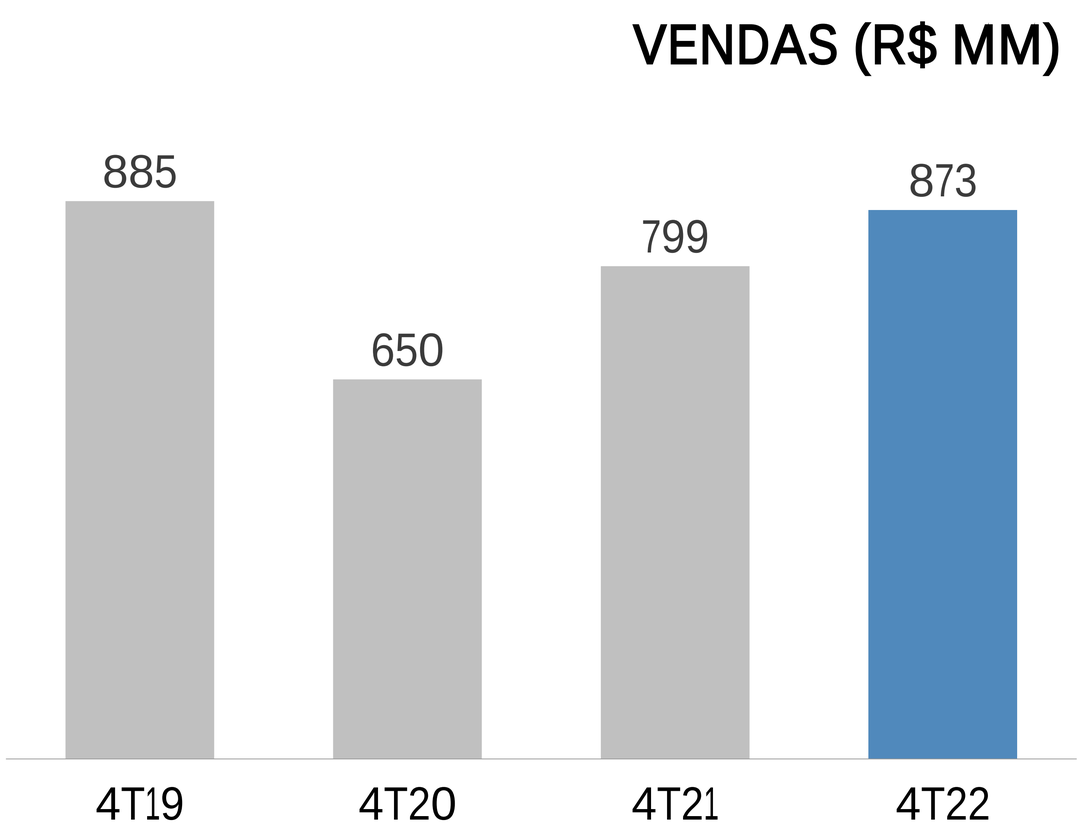


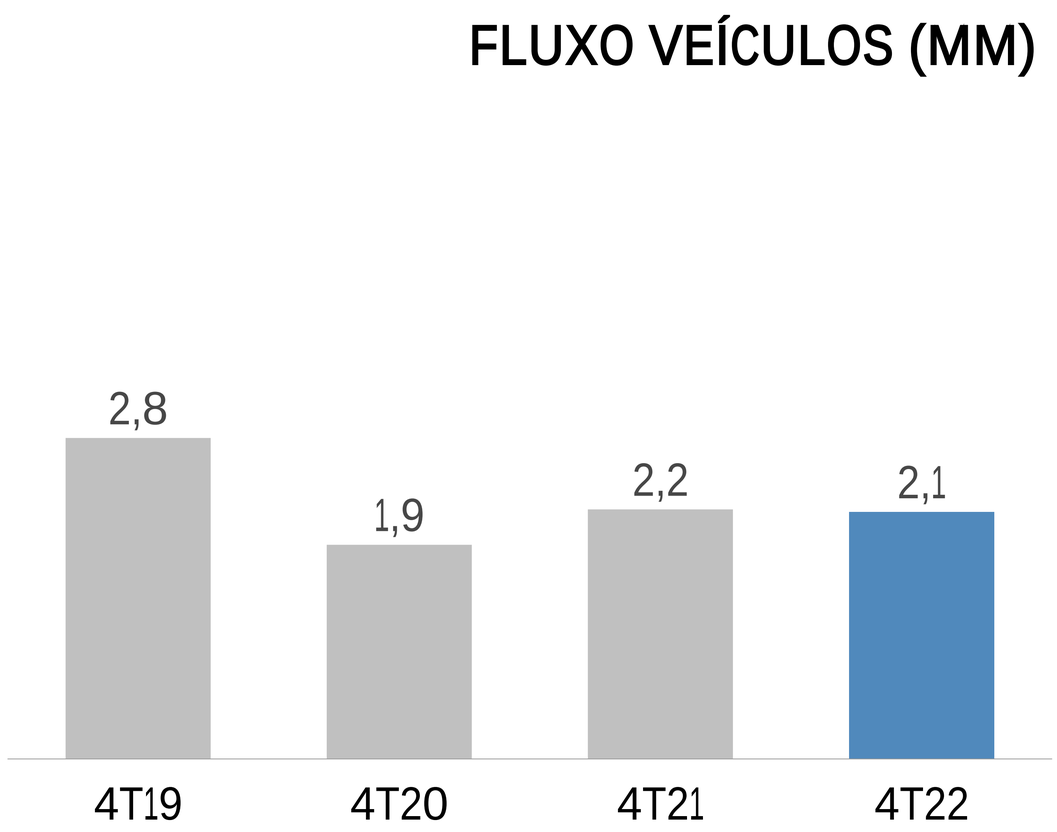
3.3 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

No 4T22, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R$ 873 milhões, performance 9% maior em comparação ao 4T21 e valor em linha com as vendas do mesmo trimestre em 2019.

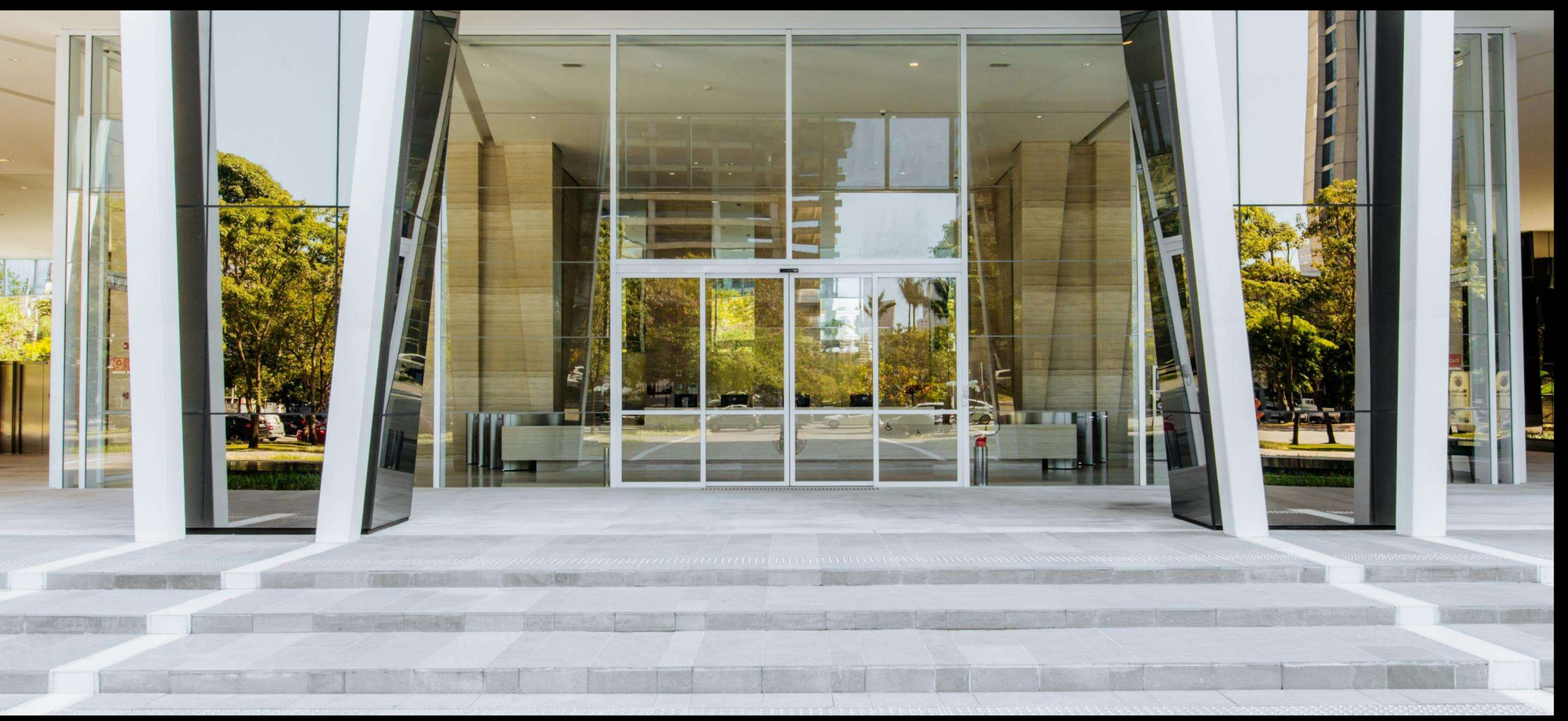
Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,1 milhão de veículos no trimestre, indicador no mesmo patamar em relação ao 4T21. Apesar do número ainda ser menor que o quarto trimestre de 2019, houve um crescimento de 8% da receita de estacionamento em razão de reajustes de tarifas.





04

ESG



ESG

Em dezembro a SYN divulgou seu segundo relatório de ESG, para informar nossos clientes, parceiros de negócio, acionistas e demais stakeholders sobre o desenvolvimento dos aspectos financeiros, operacionais, socioambientais e de governança da Companhia entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021.

AMBIENTAL

A SYN tem um compromisso formal com uma operação sustentável e desenvolve projetos e programas de melhores práticas socioambientais para gestão de uso da água, energia, descarte de resíduos e emissão de gases de efeito estufa. Como exemplo desse trabalho, a Companhia é membro-fundadora do Green Building Council (GBC Brasil) que tem o objetivo de transformar a indústria de construção para a sustentabilidade.

- Água: Nossa gestão do uso da água se dá de maneira consciente, por meio da constante busca pelo suprimento pleno das demandas não potáveis por água de reutilização e o emprego de equipamentos hidro eficientes.

> Em 2021, 85% de todos os recursos hídricos utilizados nos nossos ativos foram provenientes de fontes alternativas.

- Energia: A SYN tem trabalhado para aumentar a eficiência energética de seus empreendimentos, destacando o retrofit da iluminação e do sistema de refrigeração. Isto resultou em uma economia significativa de energia, 1.127,02 MWh em 2021 comparado a 2020. A meta da SYN nos próximos 5 anos é ter 100% da energia elétrica consumida proveniente de fontes incentivadas.

> Todos os edifícios AAA utilizam fontes de energia incentivadas (eólica, solar e hidrelétrica), sendo que nos shoppings esse índice é de 51% em 2021.

- Resíduos: A SYN é rigorosa e estratégica na gestão de resíduos, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos. Em 2021, 825,33 toneladas foram destinadas à reciclagem e 4.232,82 toneladas a aterros sanitários. A SYN busca reduzir a produção de lixo e aumentar a reciclagem. O objetivo da SYN é alcançar 70% de reciclagem em três anos e priorizar materiais sustentáveis em cinco anos.

SOCIAL

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

- Instituto SYN: O Instituto SYN é o braço social da Companhia que opera no entorno de nossos shoppings centers desde 2019. Com a visão de cidadania corporativa, a Companhia destina o montante de 1% de seu lucro líquido anual para a promoção das atividades do ISYN. A responsabilidade social do instituto é orientada para as comunidades próximas, empreendendo ações que possam gerar renda, fator decisivo para a melhoria da qualidade de vida das pessoas em vulnerabilidade social. O ano de 2022 foi o de maior investimento social da nossa história. Considerando os investimentos feitos nos nossos quatro pilares de atuação, Empregabilidade, Empreendedorismo, Voluntariado e Cultura & Relacionamento, investimos R$ 4,1 milhões. Deste total, R$2,9 milhões foram originados por incentivos fiscais. Nas nossas ações voluntárias tivemos a participação de 94 colaboradores, que representam 24% da nossa equipe. Os diversos projetos impactaram, direta e indiretamente, a vida de mais de 158.000 pessoas.

> O ISYN investiu R$4,1 milhões em iniciativas sociais em 2022.

- Diversidade: A SYN é uma aliada das pautas de diversidade, promovendo o respeito, inclusão, equidade entre os indivíduos e sinergia entre os grupos. Desde janeiro de 2020, a SYN conta com um Comitê de Diversidade que realiza reuniões mensais com a missão de fortalecer os pilares da diversidade, que são o respeito, a equidade, a inclusão e a sinergia. Além disso, o Programa de Diversidade e Inclusão da Companhia tem papel fundamental na conscientização das lideranças sobre o tema, com foco no aumento da porcentagem de colaboradores pretos e pardos. Futuramente pretendemos desenvolver ações afirmativas para ampliar o quadro interno de colaboradores minorizados, incluindo ocupação de posições de liderança. Isso é possível pelo compromisso da empresa com o futuro que deseja para o negócio.

50% dos diretores e 57% dos gerentes e superintendentes eram mulheres em 2021

- Direitos Humanos: A SYN atua de acordo com as políticas internacionais de Direitos Humanos, combatendo o trabalho infantil, escravo ou análogo a ele, e discriminação de qualquer tipo. O Código de Ética e Conduta da empresa inclui uma seção sobre o tema, que deve ser seguida por todas as partes relacionadas à empresa, incluindo colaboradores, fornecedores e parceiros. Existe um Canal de Ética para denúncias de violações e a empresa realiza treinamentos periódicos sobre Direitos Humanos e monitora sua cadeia de fornecedores para garantir conformidade. Em 2021, não foram encontrados fornecedores com risco de violação de direitos humanos e 100% dos colaboradores da empresa receberam capacitação sobre o tema, com uma média de 10 horas por ano.

Treinamento de abordagem antirracista aos seguranças dos shopping centers.

GOVERNANÇA

Atuamos com atenção robusta sobre pilares de ética e governança, nos comprometendo com as melhores práticas do tema. Nossa estrutura, além de atender rigorosamente às normas do mercado, é composta por profissionais alinhados aos valores da Companhia. Garantimos uma operação justa e idônea, levando em consideração aspectos como o combate à corrupção. Para disseminar e engajar colaboradores, dispomos de uma série de comunicações e treinamentos, cujos guardiões são nossos órgãos de governança.

- Ética nos Negócios: Desde o início, a SYN opera com base em seus valores fundamentais e inegociáveis, os quais regem a atuação da Companhia e a tomada de decisão do negócio. Todos os colaboradores são comunicados e treinados acerca da conduta ética esperada, fomentando uma dinâmica mais alinhada e responsável. Nosso foco a respeito do tema está nas práticas e políticas anticorrupção e na disseminação e assimilação do Código de Conduta.

- Estrutura de governança: Nossa estrutura de governança é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e sete comitês. Todos eles são formados por uma equipe multidisciplinar e contam com reuniões periódicas para tratamento e aprovação de informações internas, bem como para o desenvolvimento de novos planos de ação referentes ao negócio. Acesse a página de Diretoria e Conselho de Administração para saber mais sobre nossa estrutura de governança.

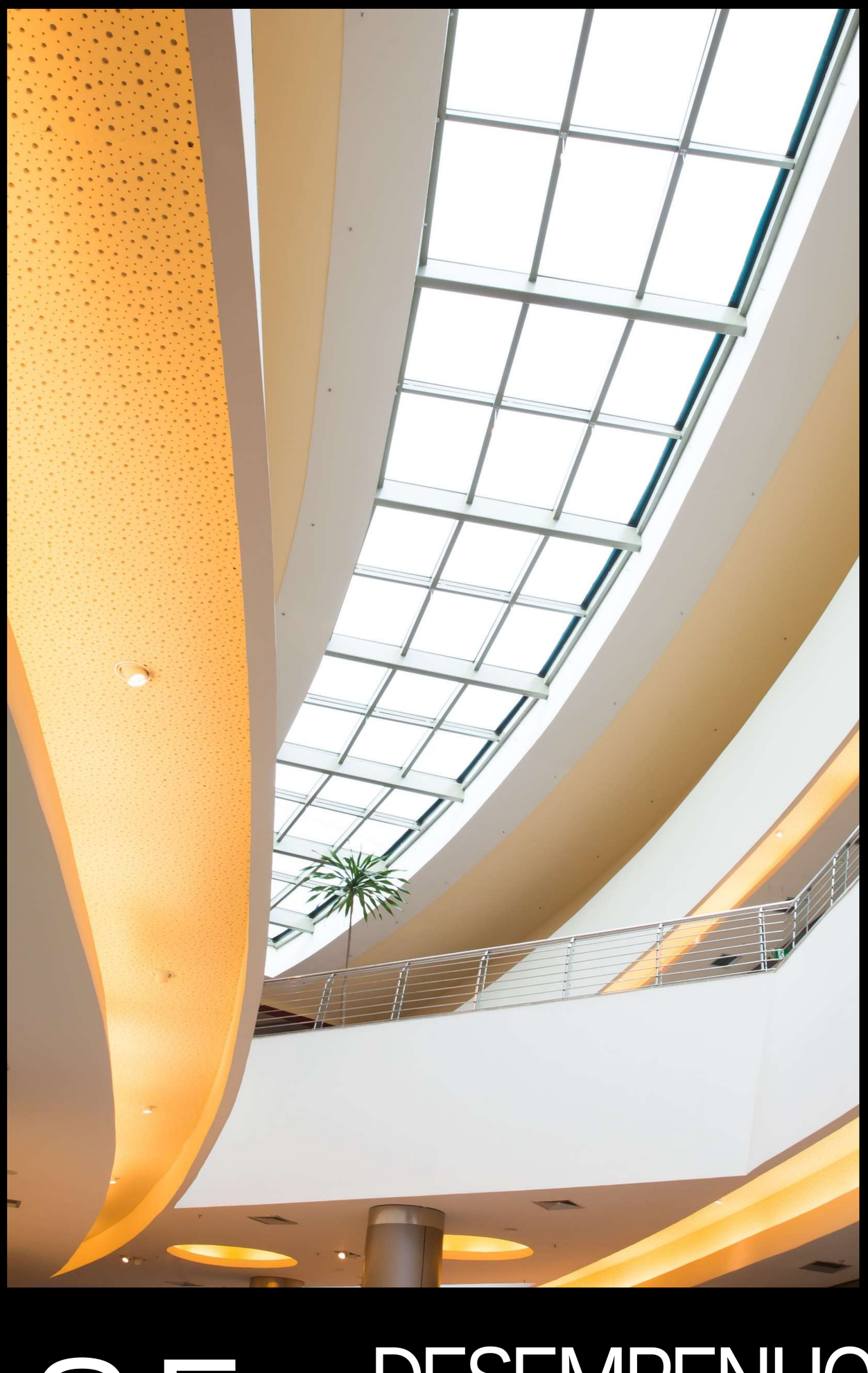
Em 2021, 67% dos membros do Conselho de Administração eram independentes

- Comitês: Auditoria e Riscos, Ética, Comunicação, Saúde, Privacidade e Proteção de Dados, Diversidade e Inclusão, Tecnologia, e ESG e de Sustentabilidade.

Em novembro de 2022 a SYN instaurou o Comitê ESG e de Sustentabilidade, um passo importante para avançarmos com maior qualidade e eficiência nos aspectos sociais, ambientais e de governança corporativa da Companhia.

- Combate à corrupção: somos comprometidos em garantir o desenvolvimento econômico do negócio com a aplicação de medidas rigorosas que visam combater, preventivamente, a corrupção em todas as atividades da nossa cadeia. A SYN possui uma política específica para o combate à corrupção, cujas determinações envolvem a mitigação de suborno e/ou propina em nossas esferas de relacionamento interno e com agentes externos. A SYN não tolera qualquer ato de corrupção dentro de seu negócio.

Clique aqui para acessar o relatório ESG



05 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

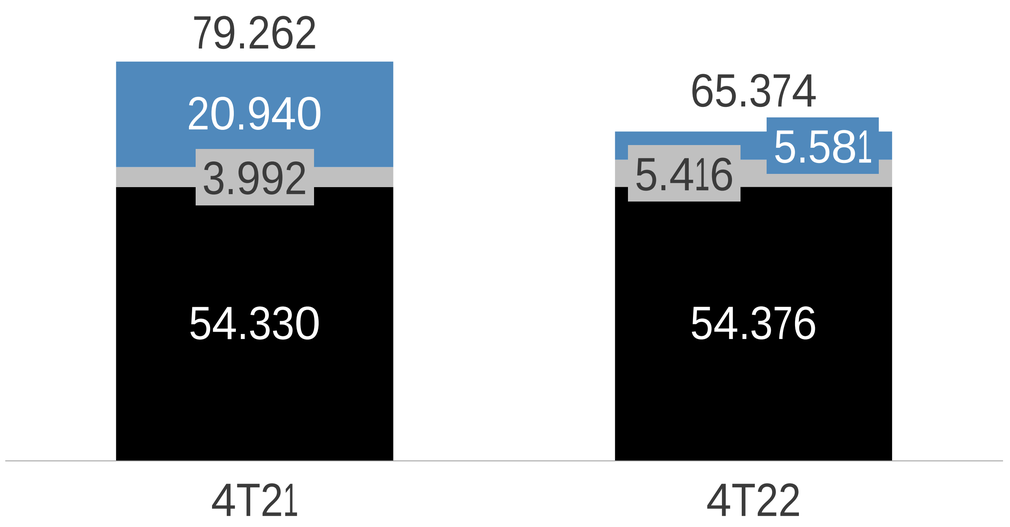
5.1 RECEITA BRUTA

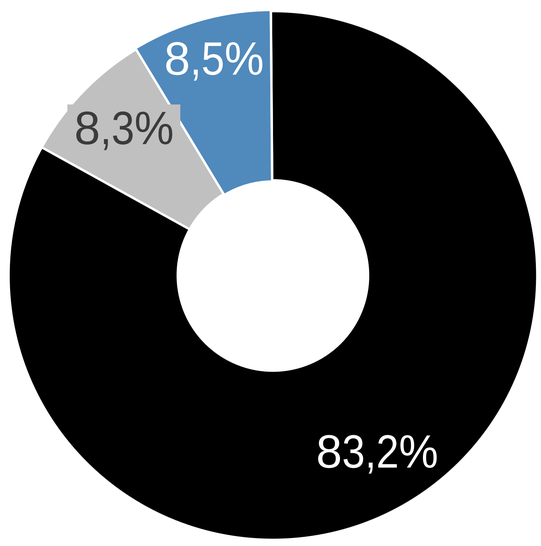
A Receita Bruta Recorrente da SYN no 4T22 foi de R$ 101,2 milhões. As variações negativas de 93,1% no trimestre e de 75,7% no acumulado se deve ao ótimo resultado no 4T21 com as vendas dos ativos no final do ano no valor de R$2,0 bilhões. A receita de locação dos edifícios corporativos também foi impactada por essas transações. Considerando a receita de locação nas mesmas propriedades, os edifícios corporativos apresentaram performance 5,4% superior em relação ao 4T21. Vale destacar a recuperação da performance dos Shopping Centers: todos os ativos tiveram receita acumulada superior em relação a 2021 em pelo menos 12%, com destaque ao Shopping Cidade São Paulo, 34% melhor comparado ao ano anterior, e ao Shopping D, 33% melhor. No geral, a receita dos shoppings no ano foi 14% superior em relação a 2021. Desconsiderando a receita do Shopping Estação BH, vendido no final de 2021, a receita dos shoppings no 4T22 foi 10% maior em relação ao 4T21 e 22% maior na comparação anual 2022 vs 2021. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 14% maior no 4T22 em relação ao ano passado e 55% maior no resultado anual. A receita de locação dos edifícios corporativos foi impactada pelas vendas dos edifícios Triple A realizadas pela Companhia no final de 2021.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Locação de Edifícios Corporativos	10.998	24.932	-55,9%	42.329	123.546	-65,7%
Locação de Shopping Centers	54.376	54.330	0,1%	197.045	172.428	14,3%
Subtotal Locação de Imóveis	**65.374**	**79.262**	**-17,5%**	**239.374**	**295.974**	**-19,1%**
Cessão de Direito de Uso (CDU)	821	980	-16,2%	4.068	3.803	7,0%
Locação de Imóveis + CDU	**66.195**	**80.243**	**-17,5%**	**243.442**	**299.777**	**-18,8%**
Prestação de Serviços	11.717	11.222	4,4%	45.882	35.618	28,8%
Estacionamento	23.187	20.173	14,9%	79.479	51.394	54,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	**101.099**	**111.638**	**-9,4%**	**368.803**	**386.789**	**-4,7%**
Vendas e Incorporação	**80**	**1.348.057**	**-100,0%**	**53.647**	**1.350.803**	**-96,0%**
TOTAL	101.178	1.459.695	-93,1%	422.450	1.737.593	-75,7%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R$ MM)



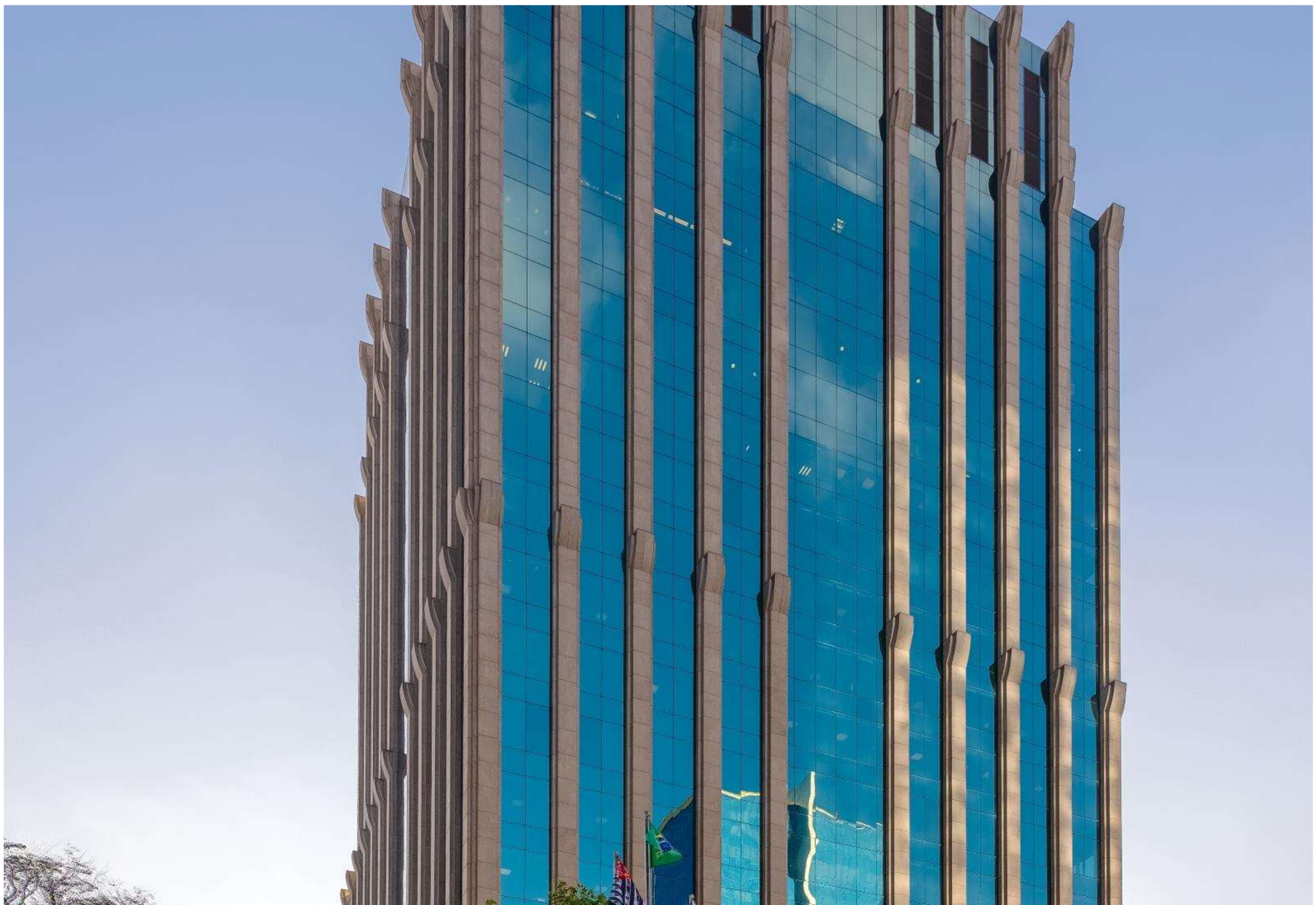


5.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no quarto trimestre de 2022 foram de R$ 45,7 milhões, valor 87,7% menor em comparação ao 4T21 devido aos custos de transação da venda dos ativos no final de 2021. O custo dos edifícios corporativos também foi impactado pela venda. 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	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Edifícios Corporativos	5.444	21.965	-75,2%	16.635	42.786	-61,1%
Shopping Centers	12.049	19.295	-37,6%	47.961	61.189	-21,6%
Subtotal Imóveis	**17.493**	**41.260**	**-57,6%**	**64.596**	**103.975**	**-37,9%**
Prestação de Serviços	7.386	9.345	-21,0%	23.787	23.416	1,6%
Estacionamento	20.684	15.237	35,8%	68.052	41.692	63,2%
Subtotal Custos ex Vendas	**45.563**	**65.841**	**-30,8%**	**156.435**	**169.083**	**-7,5%**
Vendas de Propriedades	94	304.677	-100,0%	53.617	308.194	-82,6%
TOTAL	**45.657**	**370.518**	**-87,7%**	**210.053**	**477.277**	**-56,0%**



5.3 NOI

O NOI da SYN no 4T22 foi de R$ 47,3 milhões (-23,1% vs 4T21). 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 em 2022 teve um aumento de 36,6% em relação a 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	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Receita de Locação	65.374	79.262	-17,5%	239.374	295.974	-19,1%
Cessão de Direito de Uso	821	980	-16,2%	4.068	3.803	7,0%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-6.472	-9.478	-31,7%	-26.719	-38.176	-30,0%
Descontos	-16.695	-7.922	110,7%	-53.298	-30.641	73,9%
(+) Ajuste de Linearização Descontos	5.833	-1.353	-531,1%	20.221	-9.707	-308,3%
(+) Ajuste PDD	-1.524	31	-5052,2%	-1.806	1.601	-212,8%
NOI	**47.337**	**61.520**	**-23,1%**	**181.840**	**222.853**	**-18,4%**
NOI Edifícios Corporativos	9.410	21.814	-56,9%	34.956	111.046	-68,5%
NOI Shoppings	37.106	38.726	-4,2%	142.817	108.005	32,2%
Cessão de Direito de Uso	821	980	-16,2%	4.068	3.803	7,0%
Margem NOI ex CDU	**71,2%**	**76,4%**	**-5,2 pp.**	**74,3%**	**74,0%**	**0,3 pp.**
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	9.410	6.714	40,2%	34.976	29.338	19,2%
NOI Shoppings (Same Properties)	37.927	36.973	2,6%	146.936	103.832	41,5%
Same Properties NOI	**47.337**	**43.687**	**8,4%**	**181.913**	**133.170**	**36,6%**

5.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T22 foi apurada uma despesa financeira de R$ 36,8 milhões, valor 24,9% menor em relação ao 4T21. A receita financeira, por outro lado, aumentou 42,8%.

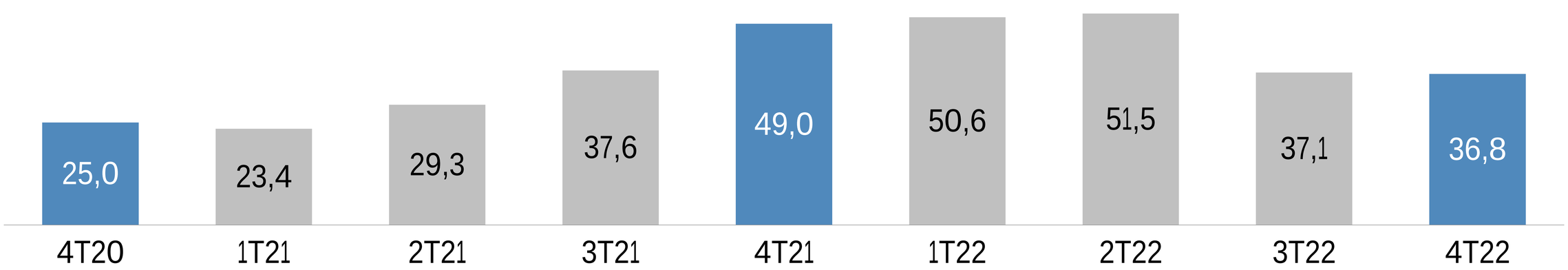
A Companhia segue com o trabalho constante em gestão de passivos e realizou quatro pagamentos antecipados em 2022: a liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures no 1T22, amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures no 2T22 e, no terceiro trimestre, amortizou antecipadamente 100% da 2ª série da 11ª Emissão, totalizando R$ 433,7 milhões em valor de principal. Desde o trimestre anterior 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 ano, a dívida bruta total da SYN é 34,5% menor em relação ao final do exercício de 2021 e o cronograma de amortizações só possui valores significativos em 2025.

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	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Despesas Financeiras	-36.766	-48.989	-24,9%	-175.967	-139.339	26,3%
Receita Financeira	17.186	12.036	42,8%	66.623	29.209	128,1%
Total	**-19.580**	**-36.953**	**-47,0%**	**-109.343**	**-110.130**	**-0,7%**

DESPESAS FINANCEIRAS (R$ MM)



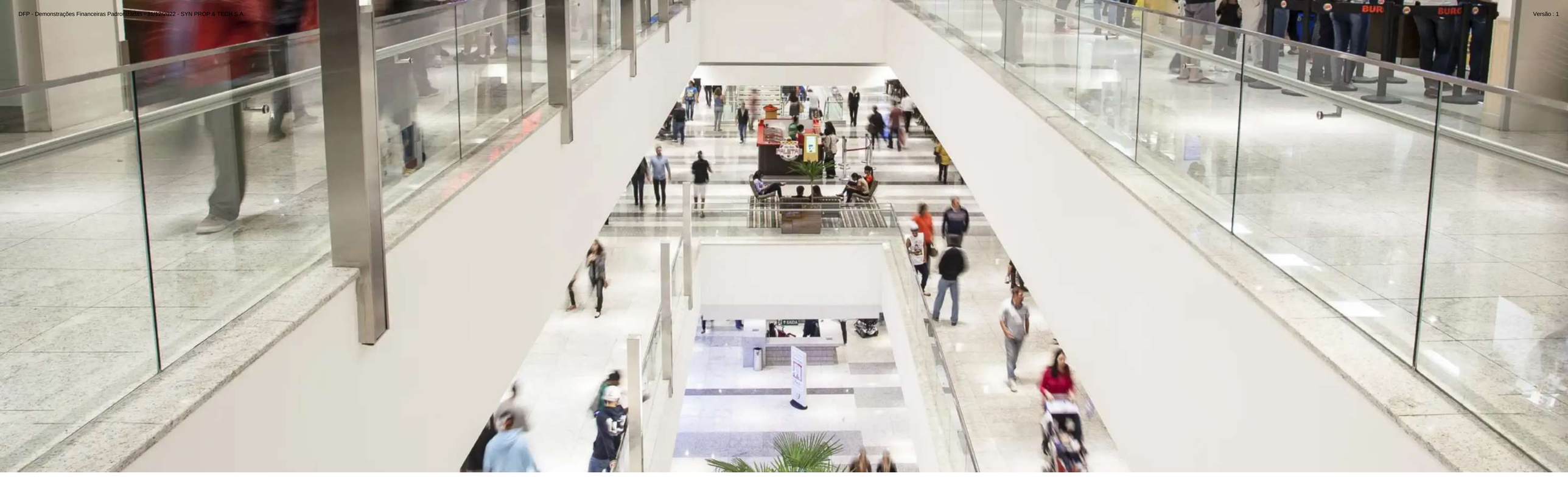
5.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram um prejuízo de R$ 23,8 milhões no quarto trimestre de 2022, impactadas pela alta do CDI, que variou de 9,15% no final de 2021 para 13,65%. A variação de -101,9% no lucro do período também é explicada pelas vendas de ativos feitas no 4T21.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Sócios da Empresa Controladora	-23.775	1.263.404	-101,9%	-57.000	1.286.686	-104,4%
Sócios Não controladores	-8	-6	24,4%	-28	-22	26,9%
Lucro/ Prejuízo do Período	**-23.767**	**1.263.410**	**-101,9%**	**-56.972**	**1.286.708**	**-104,4%**
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas [1]	20.352	-388.408	-105,2%	15.632	-392.095	-104,0%
(+) Resultado de Vendas	0	-1.043.381	-100,0%	0	-1.042.609	-100,0%
(+) Impostos sobre Vendas	3	49.204	-100,0%	7.451	49.304	-84,9%
(+) Juros Capitalizados	983	17.447	-94,4%	3.931	20.684	-81,0%
(+) IRCS sobre Vendas	2	41.520	-100,0%	8	41.605	-100,0%
(+) Outros	6	54.743	-100,0%	-5.017	57.175	-108,8%
Lucro Líquido Ajustado	**-2.421**	**-5.463**	**-55,7%**	**-34.968**	**20.773**	**-268,3%**
Receita Líquida Ajustada	79.640	98.579	-19,2%	299.112	340.136	-12,1%
Margem Líquida Ajustada	*-3,0%*	*-5,5%*	-0,5 pp.	*-11,7%*	*6,1%*	-2,9 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R$)	**-0,016**	**-0,036**	**-55,7%**	**-0,229**	**0,136**	**-268,3%**

[1] Referente à doação de 1% do lucro do exercício de 2021 para o Instituto SYN e ITBI do Grand Plaza, por conta da cisão do FII ABCP11.



5.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 4T22 foi de R$ 13,1 milhões negativos. Esse indicador foi impactado pelo aumento da despesa financeira durante o ano. O FFO ajustado no trimestre foi de R$ 8,2 milhões, com margem 10,3%.

PROFORMA R$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Lucro / Prejuízo do Período	-23.767	1.263.410	-101,9%	-56.972	1.286.708	-104,4%
(+) Depreciação e Amortização	10.648	14.937	-28,7%	36.306	47.523	-23,6%
FFO	**-13.119**	**1.278.347**	**-101,0%**	**-20.666**	**1.334.231**	**-101,5%**
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas [1]	20.352	-388.408	-105,2%	15.632	-392.095	-104,0%
(+) Resultado de Vendas	0	-1.043.381	-100,0%	0	-1.042.609	-100,0%
(+) Impostos sobre Vendas	3	49.204	-100,0%	7.451	49.304	-84,9%
(+) Juros Capitalizados	983	17.447	-94,4%	3.931	20.684	-81,0%
(+) IRCS sobre Vendas	2	41.520	-100,0%	8	41.605	-100,0%
(+) Outros	14	54.749	-100,0%	-4.989	57.195	-108,7%
AFFO	**8.234**	**9.480**	**-13,1%**	**1.366**	**68.316**	**-98,0%**
Receita Líquida Ajustada	79.640	98.579	-19,2%	299.112	340.136	-12,1%
Margem FFO Ajustado	**10,3%**	**9,6%**	**0,7 pp.**	**0,5%**	**20,1%**	**-19,6 pp.**

[1] Referente à doação de 1% do lucro do exercício de 2021 para o Instituto SYN e ITBI do Grand Plaza, por conta da cisão do FII ABCP11.

5.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T22, o EBITDA Ajustado foi de R$ 31,7 milhões, 35,2% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 4T22 foi de 39,8%, 9,8 pontos percentuais abaixo da margem do 4T21. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 47,9%, representando aumento de 8,1 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Lucro/ Prejuízo do Período	-23.767	1.263.410	-101,9%	-56.972	1.286.708	-104,4%
(+) IRPJ e CSSL	3.895	47.909	-91,9%	20.759	66.158	-68,6%
(+) Resultado Financeiro	19.580	36.953	-47,0%	109.343	110.130	-0,7%
(+) Depreciação e Amortização	10.648	14.937	-28,7%	36.306	47.523	-23,6%
EBITDA	**10.355**	**1.363.209**	**-99,2%**	**109.436**	**1.510.519**	**-92,8%**
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas [1]	20.352	-388.408	-105,2%	15.632	-392.095	-104,0%
(+) Resultado de Vendas	0	-1.043.381	-100,0%	0	-1.042.609	-100,0%
(+) Impostos sobre Vendas	3	49.204	-100,0%	7.451	49.304	-84,9%
(+) Juros Capitalizados	983	17.447	-94,4%	3.931	20.684	-81,0%
(+) Outros	16	50.828	-100,0%	-21	53.358	-100,0%
EBITDA Ajustado	**31.709**	**48.900**	**-35,2%**	**136.428**	**199.162**	**-31,5%**
Receita Líquida Ajustada	79.640	98.579	-19,2%	299.112	340.136	-12,1%
Margem EBITDA Ajustada	*39,8%*	*49,6%*	-9,8 pp.	*45,6%*	*58,6%*	-12,9 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	**47,9%**	**57,2%**	**-9,3 pp.**	**58,4%**	**66,2%**	**-7,8 pp.**

[1] Referente à doação de 1% do lucro do exercício de 2021 para o Instituto SYN e ITBI do Grand Plaza, por conta da cisão do FII ABCP11.

4T22

LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

06

6.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o ano de 2022 com a menor dívida bruta desde 2013. Além disso, a Companhia possuía, no fim do 4T22, um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R$ 316,9 milhões, representando 11,7% dos ativos totais.

Vale ressaltar que, durante o ano de 2022, foram utilizados R$ 433,7 milhões de caixa para amortizar antecipadamente as 7ª, 9ª, 11ª e 98% das 13ª emissões de debêntures.

6.2 ENDIVIDAMENTO

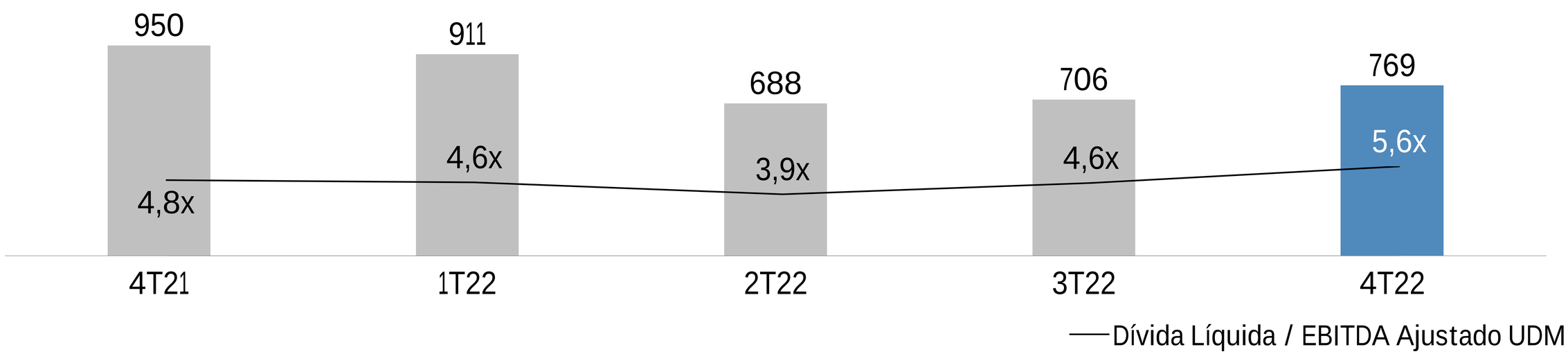
A dívida líquida da SYN totalizou R$ 769,3 milhões ao final do 4T22, resultando em um índice Dívida Líquida / EBITDA UDM de 5,2x em IFRS.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R$ mil	4T22	3T22	4T21
Financiamentos e Empréstimos	118.999	118.999	118.922
Debêntures e Notas Promissórias	967.203	991.554	1.538.963
Endividamento	**1.086.202**	**1.110.553**	**1.657.885**
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	316.919	405.000	707.643
Disponibilidades[1]	**316.919**	**405.000**	**707.643**
Dívida Líquida Total	**769.283**	**705.553**	**950.242**

[1] Reclassificação de R$ 47,3 milhões referente a aplicação no *FIP SPX SYN Desenvolvimento I Multistratégia* para investimentos (ver item 10.1 nas notas explicativas das demonstrações financeiras).

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

	4T22	3T22	4T21
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	5,18x	0,62x	0,74x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	2,99x	3,46x	2,07x

Ao final do 4T22, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas. 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

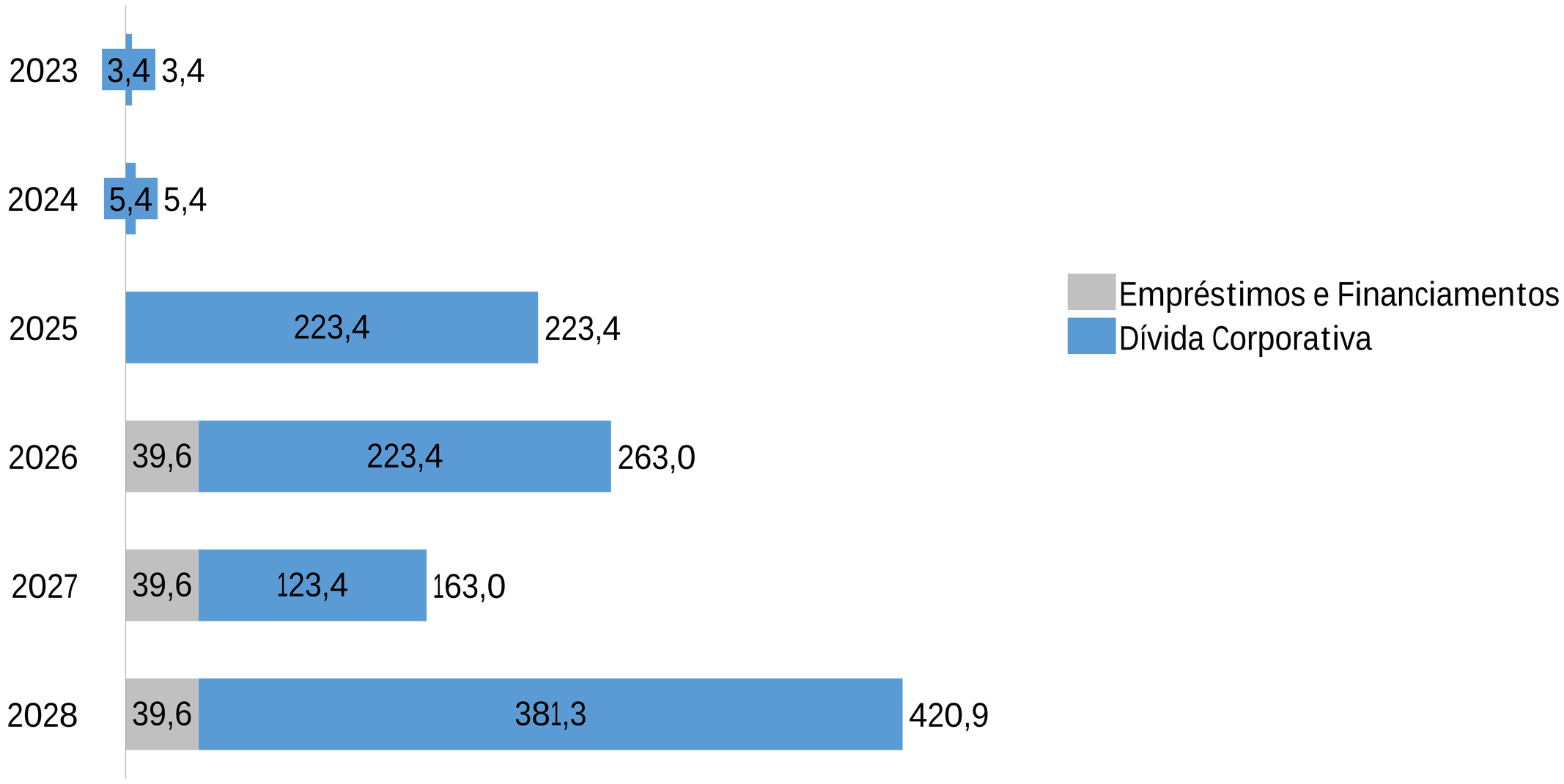
Emissor	Tipo	Montante (R$ mil)	Saldo (R$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	380.804	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	359.775	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.798	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	207.713	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	17.113	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		**987.500**	**967.203**			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

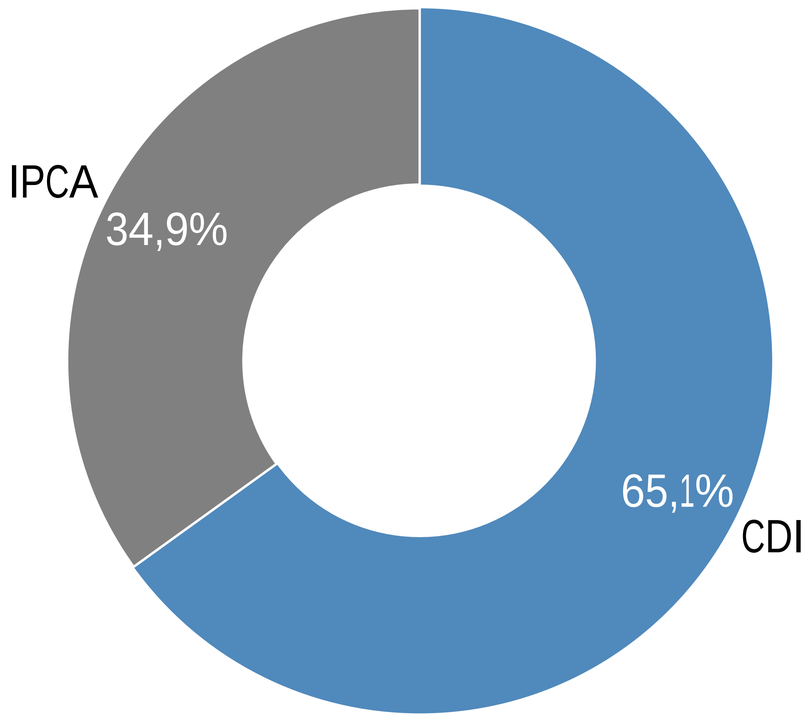
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R$ MM)

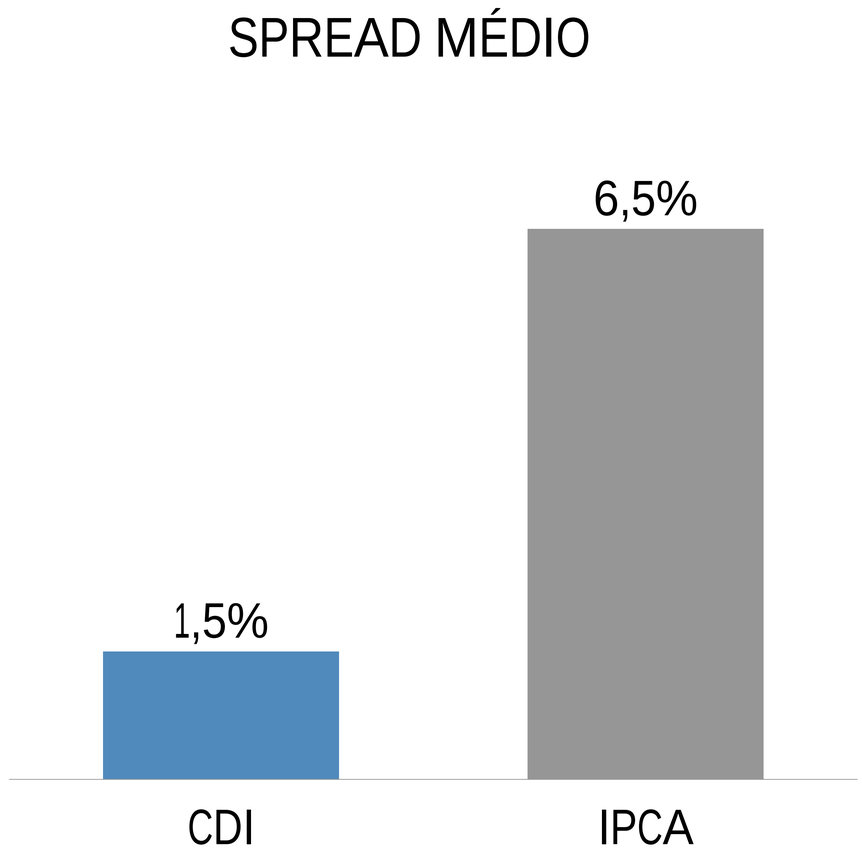
O perfil do endividamento da SYN é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é apenas em 2025. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações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



INDEXADORES

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



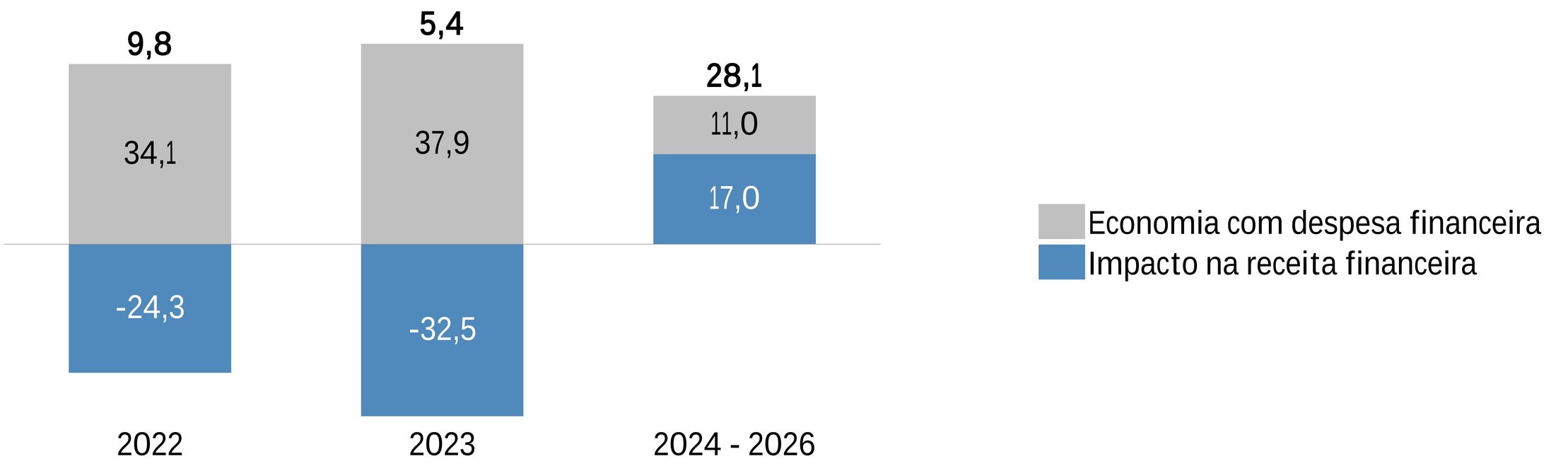


PRÉ-PAGAMENTOS 2022

A SYN realizou amortização antecipada de quatro operações financeiras durante o ano de 2022 visando reduzir sua alavancagem e fortalecer sua saúde financeira. Com essa medida estratégica, reduzimos 433,7 milhões no valor do nosso endividamento (em valor de principal) e, consequentemente, nossas despesas com juros também reduziram proporcionalmente. A ação demonstra nossa capacidade de gerar caixa e cumprir nossas obrigações financeiras, além de reforçar a eficiência da gestão de passivos da Companhia.

	20/01/2022 7ª Debêntures	16/02/2022 9ª Debêntures	25/04/2022 13ª Deb - 1ªS	24/08/2022 11ª Deb. - 2ªS	
	7ª Debêntures	**9ª Debêntures**	**13ª Deb - 1ªS**	**11ª Deb. - 2ªS**	**Total**
Amortização	35,7	100,0	98,0	200,0	433,7

As operações realizadas geraram uma economia de R$ 34,1 milhões em juros durante o fluxo de 2022. Considerando o impacto do desembolso de caixa na receita financeira de R$ 24,3 milhões, terminamos o ano com uma economia líquida de R$ 9,8 milhões. O impacto líquido projetado para 2023 é de R$ 5,4 milhões e de R$ 28,1 milhões para os anos de 2024 a 2026.



Dessa maneira, a SYN alongou o duration do seu endividamento para 3,31 anos e, ainda, reduziu o spread médio para 0,93%, em termos de CDI.

	31/12/2021	31/12/2022 (fluxo realizado)[1]	31/12/2022 (fluxo original)
Duration (anos)	3,60	3,88	3,21
Spread Médio IPCA	6,51%	6,51%	6,51%
Spread Médio CDI	1,43%	1,51%	1,50%
Spread Médio [2]	3,74%	0,93%	1,05%

[1] Com pré-pagamentos realizados ao longo de 2022

[2] Em termos de CDI, considerando CDI médio em 2022 de 12,45% e em 2021 de 4,46% e IPCA UDM 31/12/2022 de 5,79% e em 31/12/2021 de 10,06%.

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

08

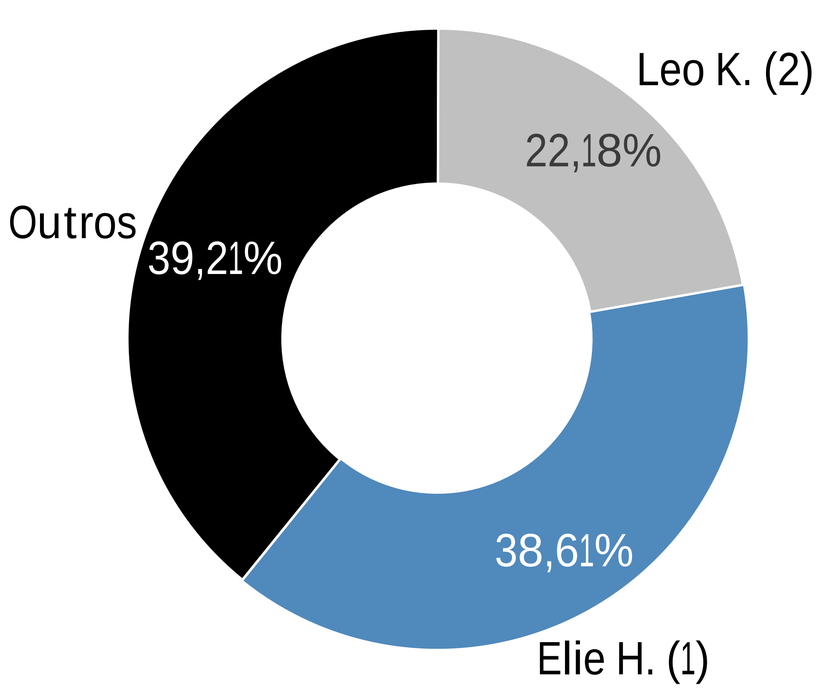
CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro 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 ano de 2022 em R$ 1.526,4 milhões.

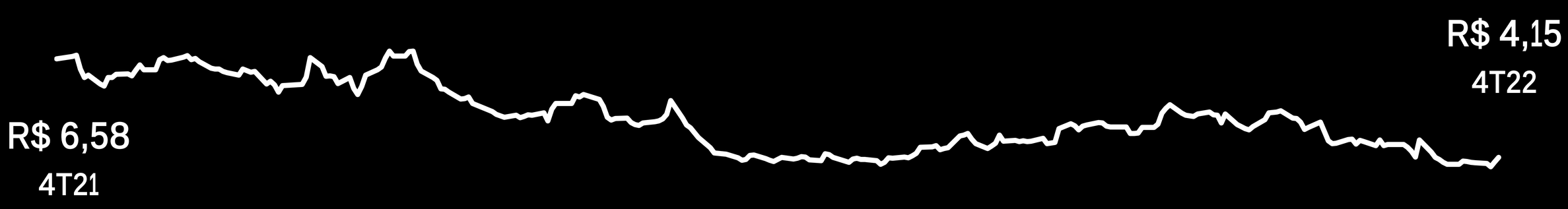
SYNE3	4T22
Valor da Ação (R$)*	4,15
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R$)	633,5
Free Float	38,90%

	4T22	4T21	Var. %
SYNE3*	4,15	6,63	-37,4%
IBOVESPA	109.735	104.107	5,4%
IMOB	659,41	714,03	-7,6%
SMLL	2.009	2.326	-13,6%
IFIX	2.867	2.789	2,8%



(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.

4T22

09

SOBRE A SYN

A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 192.017 mil m² de área locável em operação.

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

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

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m²)
	Triple A	
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	5.825
	Classe A	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	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
	Shoppings	
Shopping D	SP - São Paulo	9.419
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	15.520
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

Salvador, BA
Suarez Trade

Santo André, SP
Grand Plaza Shopping

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 (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física [2]	Vacância Financeira [2]
Triple A		46.450	42.368	12.166	15,1%	10,1%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	56,3%	56,3%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	8,4%	8,4%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%
Classe A		**112.073**	**81.593**	**53.015**	**44,3%**	**36,8%**
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%
TOTAL		**158.522**	**123.960**	**65.181**	**38,9%**	**24,8%**

1.Referente a área de consolidação.
2.Referente a área da SYN

OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física [2]	Vacância Financeira [2]
Shopping D	SP - São Paulo	29.816	9.419	9.419	13,2%	23,0%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	42.754	42.754	3,3%	3,3%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	2,3%	5,0%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,5%	5,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.869	15.520	15.520	3,4%	4,7%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,6%	32,3%
TOTAL		**224.942**	**176.330**	**126.858**	**4,8%**	**5,5%**

1.Referente a área de consolidação.
2.Referente a área da SYN
3.Excluindo o efeito da área vaga do prédio comercial do Grand Plaza 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 m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

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

4T22

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

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

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

SYN
PROP & TECH

Notas Explicativas

SYN PROP E TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

(a) As demonstrações financeiras consolidadas que foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

(b) As demonstrações financeiras individuais da controladora que foram elaboradas de acordo com o BR GAAP.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 9 de março de 2023.

Detalhes sobre as práticas contábeis do Grupo estão apresentadas na nota explicativa nº 2.2.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A Administração efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto.

Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras 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.

Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas de 31 de setembro de 2022 e 2021 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

i. Controladas - As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações financeiras 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.

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 10 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.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2022 que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

(a) Vida útil das propriedades para investimentos

As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos revisados pela Companhia de forma periódica, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

(b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

(c) Perdas relacionadas a contas a receber

A companhia revisa periodicamente suas premissas de constituição de perdas relacionadas ao contas a receber, face a revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

(d) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 11.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

2.4. Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis

(a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com o prazo dos contratos de locações.

(b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”.

2.6. Títulos e valores mobiliários

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

Para fins dessa avaliação, a Companhia avalia o 'principal' definindo como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

2.7. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

2.8. Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

Valor Realizável Líquido dos Estoques

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 (R1) – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

2.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

2.10. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações financeiras individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras 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 ou controle conjunto deixa de existir.

2.11. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 11. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

2.12. Imobilizado

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 12, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

2.13. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

2.14. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

2.15. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.16. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Outras contas a receber” foi calculado considerando o fluxo de recebimentos previsto em contratos de venda de participação societária, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos – 3,26%. O ajuste a valor presente da rubrica “Outras contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.17. Debêntures

As debêntures, são reconhecidas, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os Empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de juros efetivos.

As debêntures são classificadas como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de debêntures que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

2.18. Arrendamentos

A Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento no início do contrato. A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e correspondente passivo de arrendamento com relação a todos os contratos de arrendamento nos quais a Companhia seja o arrendatário, exceto arrendamentos de curto prazo (definidos como arrendamentos com prazo de arrendamento de no máximo 12 meses) e arrendamentos de ativos de baixo valor. Para esses arrendamentos, a Companhia reconhece os pagamentos de arrendamento operacional como despesa operacional pelo método linear pelo período do arrendamento. O valor presente dos passivos de arrendamento vigentes, foi calculado utilizando a taxa de juros incremental média nos contratos de 6,10% ao ano.

2.19. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R$240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R$78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda (“IR”) e da contribuição social (“CS”) para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente para IR e CS (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

Notas Explicativas

2.20. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.21. Instrumentos financeiros e derivativos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

(b) Ativos financeiros

Ativos financeiros classificados como custo amortizado - Contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros a valor justo por meio de resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

(c) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

2.22. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 21.b.

2.23. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). A parte diluída considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 29.

2.24. Informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços e outros.

2.25. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.26. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.27. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas e revisadas emitidas e não adotadas

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

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

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

4. CISÃO PARCIAL

Cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“FII Grand Plaza”)

Em 29 de dezembro de 2022, a Companhia aprovou a Cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“FII Grand Plaza”), a qual a Companhia detinha participação de 61,41% das quotas, com versão integral da referida participação no Grand Plaza Shopping para a constituição de um novo Fundo de Investimento Imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II (“FII Grand Plaza II”).

Os efeitos da Cisão Parcial nas demonstrações financeiras consolidadas estão apresentados abaixo:

Ativo circulante e não circulante:	
Caixa e equivalentes de caixa	1.563
Títulos e valores imobiliários	1.624
Contas a receber	8.188
Demais contas a receber	431
Contas a receber com parceiros nos empreendimentos	397
Propriedades para investimento	67.064
Total do ativo cindido	79.267

Passivo circulante e não circulante:	
Fornecedores	515
Adiantamento de clientes	57
Demais contas a pagar	302
Dividendos a pagar	30
Receita res-sperata (cessão de direito de uso) a apropriar	417
Provisão para riscos	9
Total do passivo cindido	1.330
Acervo líquido cindido – participação dos acionistas não controladores	77.937

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	621	194	18.267	26.558
CDB	19.790	208.974	114.128	420.463
Total de caixa e equivalentes de caixa	20.411	209.168	132.395	447.021

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Debêntures	120.164	96.375	120.164	96.375
CDB	-	20.734	-	21.009
Compromissadas	14.611	9.341	14.611	9.341
Letras Financeiras	37.153	98.743	37.153	98.743
Letras Financeiras do Tesouro	11.696	40.445	11.696	40.445
Fundos de Investimentos (a)	13.187	27.374	13.187	27.374
Total títulos e valores mobiliários	196.811	293.012	196.811	293.287

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.

a) Em 22 de outubro de 2021, a Companhia subscreveu a 6ª emissão de cotas no valor de R$10.001 no XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. Em 31 de dezembro de 2022, o valor unitário da cota é de R$95,68 o que corresponde a R$9.568. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers

7. CONTAS A RECEBER

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Locações	-	-	72.319	84.572
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.388	10.506
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.401	1.585
Serviços de administração	165	168	7.371	6.561
Subtotal saldo a receber	165	168	91.479	103.224
Linearização (b)	-	-	20.988	11.504
Descontos a apropriar (c)	-	-	29.380	57.161
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (d)	-	-	(34.380)	(35.617)
Total do grupo contas a receber	165	168	107.467	136.272
Circulante	165	168	72.594	89.477
Não circulante	-	-	34.873	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 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, consequentemente, 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 saldo de contas a receber referente a Shopping Centers, a Companhia adota a perda esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa.

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

Notas Explicativas

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

Shopping	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.
Tietê Plaza Shopping	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%

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2022 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado
	31/12/2022
a vencer	109.786
vencidos	32.061
0 a 30 dias	1.367
31 a 60 dias	345
61 a 90 dias	307
91 a 120 dias	361
121 a 360 dias	2.539
Mais de 360 dias	27.143
Total Contas a Receber	141.847

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

2024	15.242
2025	7.472
2026	5.260
2027	5.638
2028	1.261
Saldo em 31 de dezembro de 2022	34.873

8. ESTOQUES

	31/12/2022	31/12/2021
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	1.066	1.066
Total circulante	1.066	1.066
Não circulante:		
Terreno para futuro desenvolvimento	51.783	42.618
Total não circulante	51.783	42.618

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

9. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	66.828	59.866	73.809	62.295
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	111	104	2.380	837
PIS e COFINS	9	9	722	703
Demais impostos a compensar	22	22	80	724
Total	66.970	60.001	76.991	64.559
Circulante	9.988	6.798	14.308	9.765
Não circulante	56.982	53.203	62.683	54.794

(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.

10. INVESTIMENTOS

10.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão assim resumidas:

	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
Coligadas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Carcavelos	31	63	9.744	9.708	1	1	22	18	9.752	9.752
CCP Canela	30	27	32.462	32.254	-	21	-	-	32.492	32.260
CCP Sandalo	1.177	1.275	143	153	511	509	368	-	441	919
CLD	21.514	62.015	195.015	-	2.360	2.793	57.313	-	156.856	59.222
Cyrela Tururin	217	269	22	22	3	2	-	-	236	289
FII Brasilio Machado	696	762	7.716	7.936	372	386	-	-	8.040	8.312

Notas Explicativas

	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
Coligadas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Carcavelos	6	-	5	5	1	(5)
CCP Canela	4	-	2	2	2	(2)
CCP Sandalo	87	37	565	199	(478)	(162)
CLD	1.206	5	572	30	634	(25)
Cyrela Tururin	34	366	10	124	24	242
FII Brasilio Machado	2.033	2.235	3.354	2.728	(1.321)	(1.102)

Descrição das Empresas	% de Participação 2021	% de Participação 2022	31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2022
Investimentos em Controladas									
CCP Acácia	100,00%	100,00%	10.598	-	(1.100)	-	151	-	9.649
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.749	-	(2.863)	-	2.669	-	7.555
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	12.507	-	(18.320)	-	15.180	-	9.367
CCP Agata	99,99%	99,99%	33.240	(33.075)	(400)	-	717	-	482
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.373	(270)	(3.258)	-	3.566	-	9.411
CCP Asset	100,00%	100,00%	17.511	(1.831)	(11.901)	-	2.795	-	6.574
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	23.010	(267)	-	-	58	(140)	22.661
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	195.909	4.288	-	-	(5.778)	(841)	193.578
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	4	-	-	(5)	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	4	-	-	(5)	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.165	4	-	-	(5)	-	35.164
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	33.348	(870)	-	-	926	-	33.404
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	102.229	7.462	-	-	4.990	-	114.681
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(1.370)	2.334	-	-	(662)	-	302
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.548	(6.922)	-	-	(720)	-	11.906
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	541.889	-	(5.000)	-	7.411	(1.143)	543.157
CCP Marfim	25,00%	25,00%	92.903	1.200	(4.915)	-	4.927	(212)	93.903
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.885	-	(1.331)	-	1.404	-	1.958
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	-	-	-	(13)	-	69
ON Digitais	99,99%	99,99%	3.909	14.867	-	-	(11.182)	-	7.594
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	538	729	-	-	1.802	-	3.069
FII CTI	55,78%	51,11%	13.592	5.292	-	(61)	(2.688)	-	16.135
FII Grand Plaza	0,00%	61,41%	135.700	(118.851)	-	(52.014)	35.882	(717)	-
Micônia	100,00%	100,00%	562.519	-	(45.200)	-	34.900	(1.567)	550.652
YM Investimentos	100,00%	100,00%	74.292	(74.259)	(950)	-	1.554	-	637
FII JK D a)	30,00%	30,00%	74.863	19.167	-	(1.621)	(2.848)	-	89.561
FII JK E a)	30,00%	30,00%	116.819	2.748	-	(2.284)	(4.155)	-	113.128
Nebraska	100,00%	100,00%	-	6	-	-	(5)	-	1
Kansas	0,00%	100,00%	1	8	-	-	(8)	-	1
Condado	0,00%	100,00%	3	4	-	-	(4)	-	3
California	0,00%	100,00%	3	286	-	-	(40)	-	249
Montana	0,00%	100,00%	2	5	-	-	(5)	-	2
SPX SYN Participações (TCB)	0,00%	50,00%	23	1.535	-	-	(1.643)	-	(85)
API SPE 88	0,00%	100,00%	-	8.486	-	-	-	-	8.486
FII Grand Plaza II	0,00%	100,00%	-	124.030	-	-	167	691	124.888
Outros investimentos b)			-	47.303	-	-	-	-	47.303
Ágio na aquisição de participações a)			18.108	(560)	-	-	-	-	17.548
Subtotal - investidas controladas			2.141.466	2.857	(95.338)	(55.980)	89.438	(3.929)	2.078.514

Descrição das Empresas	% de Participação 2021	% de Participação 2022	31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2022
Investimentos em Coligadas									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	-	(1)	-	1.232
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.471	115	-	-	2	-	16.588
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	-	(239)	-	221
CLD	20,00%	20,00%	11.911	19.523	-	-	127	-	31.561
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	145	1	(39)	-	13	-	120
FII Brasilio Machado	50,00%	50,00%	4.154	406	-	-	(661)	-	3.899
Aquarius (d)	66,57%	66,57%	45.829	(45.829)	-	-	-	-	-
SYN Aurora (d)	66,57%	66,57%	113.536	(113.536)	-	-	-	-	-
SYN Propriedades (d)	61,29%	61,29%	45.978	(45.978)	-	-	-	-	-
Millennium (d)	66,57%	66,57%	59.660	(59.660)	-	-	-	-	-
Colorado (d)	50,00%	50,00%	80.978	(80.978)	-	-	-	-	-
Condoconta	0,00%	10,00%	-	24.174	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			380.355	(301.762)	(39)	-	(759)	-	77.795
Total de investimentos			2.521.821	(298.905)	(95.377)	(55.980)	88.679	(3.929)	2.156.309

Notas Explicativas

Descrição	Controladora 31/12/2022	Controladora 31/12/2021
FII CTI	694	710
FII Grand Plaza II	16.853	17.397
Total (a)	17.547	18.107

a) Na aquisição das empresas FII CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e na empresa FII Grand Plaza II. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, é depreciado, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.

b) Refere-se a participação em Fundo de Investimento em Participação SPX SYN Desenvolvimento I Multistratégia, o objetivo do fundo é o desenvolvimento de atividades relacionadas à exploração de terrenos para o desenvolvimento residencial, logístico, comercial e outros ativos do segmento imobiliário, bem como aquisição para a construção de ativos dessa classe.

10.2. 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 2022	% Participação Direta 2021	Saldo em 31/12/2021	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/12/2022
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.233	-	-	(1)	-	1.232
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.471	116	-	1	1	16.589
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	460	-	-	(239)	-	221
CLD	20,00%	20,00%	11.911	19.400	-	127	(2)	31.436
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.982	123	(272)	110	2	1.945
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	145	1	(39)	12	1	120
FII Brasilio Machado	50,00%	50,00%	4.154	525	-	(661)	1	4.019
Parallel	0,20%	0,20%	2.168	-	-	97	(156)	2.109
FII JK D (b)	30,00%	30,00%	13.458	-	-	721	-	14.179
FII JK E (c)	30,00%	30,00%	24.902	-	-	(1.563)	-	23.339
Aquarius (d)	0,00%	66,57%	45.829	(45.829)	-	-	-	-
SYN Aurora (d)	0,00%	66,57%	113.536	(113.536)	-	-	-	-
SYN Propriedades (d)	0,00%	61,29%	45.978	(45.978)	-	-	-	-
Millenium (d)	0,00%	66,57%	59.660	(59.660)	-	-	-	-
Colorado (d)	0,00%	50,00%	80.978	(80.978)	-	-	-	-
SPX SYN Participações	50.00%	50,00%	23	1.535	-	(1.642)	(1)	(85)
Condoconta	10,00%	10,00%	-	24.174	-	-	-	24.174
Outros Investimentos (a)	-	-	14.112	38.756	-	221	(5)	53.081
Ágio na aquisição de participações	-	-	355	-	-	-	(23)	332
Total investimentos			437.355	(261.351)	(311)	(2.817)	(182)	172.691

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/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E - FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

d) Em 01 de junho de 2022 foi realizada a redução de capital nas SPE´s SYN Propriedades Imobiliárias Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., Colorado Empreendimentos e Participações Ltda e Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., e em 13 de julho de 2022, foi feita a redução de capital na SPE SYN Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., após estes atos a SYN Prop. e Tech S.A. passou a não deter mais participação societária nessas empresas.

10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

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

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 Multiestrategia 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).

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

		Consolidado	
	% Depreciação	31/12/2022	31/12/2021
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.299.345	3.324.991
Terrenos	-	173.093	181.845
Benfeitorias em imóveis	2%	55.877	43.718
Total custo		3.528.315	3.550.554
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(348.748)	(307.710)
Total das propriedades para investimento		3.179.567	3.242.844

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui o montante de R$1.448.963 dados em garantias das dívidas.

Notas Explicativas

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Adições (a)	Amortização de mais-valia	Depreciação	Cisão (b)	Amortização da Capitalização	Saldo em 31/12/2022
Edifícios e construções	3.023.372	57.409	(2.431)	(58.517)	(57.684)	(3.929)	2.958.220
Terrenos	181.845	-	-	-	(8.752)	-	173.093
Benfeitorias em imóveis	37.627	12.165	-	(910)	(628)	-	48.254
Total	3.242.844	69.574	(2.431)	(59.427)	(67.064)	(3.929)	3.179.567

(a) Refere-se a compra do imóvel de propriedade da SYN Prop e Tech S.A. pelo Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII, totalizando 5 (cinco) andares comerciais e uma área privativa de 2.283,22 m² da Torre D do setor "C" do Condomínio WTorre JK.

(b) Refere-se a cisão do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II, conforme mencionado na nota explicativa n°4.

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

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.694.128	1.222.790	471.338
Shoppings	4.480.272	1.928.148	2.522.125
Outros	127.217	28.629	98.588
Total	6.301.617	3.179.567	3.092.051

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

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

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

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

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

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

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

- A mensuração do valor justo dos edifícios 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	2,28%
Inadimplência	0,00%
Desconto sobre locação	-1,21%
Vacância Financeira	2,37%
Taxa de Adm./Receita	2,25%
Taxa de desconto	9,85%

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

12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	134	132	136	134
Equipamentos de processamento dados	20%	785	785	1.248	1.248
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	4.431	5.364	4.431	5.364
Total custo		5.350	6.281	6.219	7.150
(-) Depreciação acumulada		(770)	(722)	(1.536)	(1.439)
Imobilizado líquido		4.580	5.559	4.683	5.711
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	8.211	5.846
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		885	884	3.896	2.829
Total custo		1.318	1.317	12.117	8.685

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora 31/12/2022	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2022	Consolidado 31/12/2021
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(196)	(112)	(2.953)	(1.618)
Intangível líquido		1.122	1.205	9.164	7.067

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

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

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Adição	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/12/2022
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	89	2	(12)	79
Equipamentos processamento de dados	229	-	(57)	172
Benfeitorias	27	-	(28)	(1)
Direito de uso	5.364	-	(933)	4.431
Total	5.711	2	(1.030)	4.683
Intangível				
Software	4.227	2.364	(1.333)	5.258
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	10
Projetos em andamento	2.830	1.066	-	3.896
Total	7.067	3.430	(1.333)	9.164

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora 31/12/2022	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2022	Consolidado 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)	380.805	360.716	380.805	360.716
Debêntures - 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	-	302.880	-	302.880
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	359.775	358.792	359.775	358.792
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	-	68.449	82.020
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(g)	209.511	306.110	209.511	306.110
Total				950.091	1.518.458	1.018.540	1.600.478
Passivo circulante				11.250	210.506	25.273	224.502
Passivo não circulante				938.841	1.307.952	993.267	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 31 de dezembro de 2022 é de R$380.805 (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 convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R$1, sendo o valor total da emissão de R$360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2022 é de R$359.775 (R$358.792 em 31 de dezembro de 2021).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2022 é de R$68.449 (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$209.511 (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.518.458	1.600.478
Pagamentos juros	(135.890)	(145.530)
Pagamento de principal	(584.367)	(598.117)
Juros provisionados	148.030	157.701
Comissões pagas	(384)	(384)
Comissões apropriadas	4.244	4.392
Saldo em 31 de dezembro de 2022	950.091	1.018.540

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2024	1.224	14.828
2025	218.156	231.761
2026	219.633	233.238
2027	120.000	133.612
A partir de 2028	379.828	379.828
Saldo em 31 de dezembro de 2022	938.841	993.267

13ª emissão - "Covenants"

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

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	31/12/2022 Posição atual
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	7x	5,18
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	2,99

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro 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 respectivas Contratos de Garantia.

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

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

12ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de 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

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

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	396.408
Pagamento de juros	(49.289)
Juros provisionados	49.543
Saldo em 31 de dezembro de 2022	396.662

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

Ano	Consolidado
2026	131.926
A partir de 2026	263.850
Total	395.776

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro 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 Opea Capital.

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

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

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

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PIS	87	69	325	314
COFINS	533	425	1.617	1.536
ISS	17	1	701	628
IRPJ	-	-	7.434	12.439
CSLL	-	-	2.747	5.739
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	73	688	415	941
Demais	-	-	43	43
Total	710	1.183	13.282	21.640

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

	Consolidado	
Base de apuração	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber - locação	2.541	3.089
Res sperata (cessão de direito de uso)	8.303	9.276
Total	10.844	12.365

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

	Consolidado	
Imposto Diferido	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber – locação	146	120
Total circulante	146	120
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.207	1.348
Total não circulante	1.207	1.348
Total dos impostos diferidos	1.353	1.468
PIS	70	72
COFINS	314	331
IRPJ	707	778
CSLL	262	287

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

	Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Ativo – Depósitos judiciais		
Depósitos judiciais – IPTU	155	176
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	-
Total Ativo	3.466	3.389

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

17. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
Partes relacionadas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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	
Partes relacionadas	31/12/2022	31/12/2021
Delivery Center (a)	-	7.157
Provisão para perda mútuo Delivery Center (a)	-	(7.157)
Shopping D (b)	79	110
Total - mútuos	79	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 10.3 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	
Partes relacionadas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
SYN Administração de Propriedades Ltda.	49	33	49	33
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	57	34	57	34
CSC Serviços Administrativos Ltda.	188	42	188	42
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.439	881
On Stores Serviços Ltda.	54	46	54	46
Demais empresas	500	46	59	46
Total partes relacionadas	848	155	1.846	1.036
Total partes relacionadas (a) + (b) + (c)	863	3.920	1.940	4.646

d) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Remuneração aos administradores	8.175	5.180	11.122	6.680
Remuneração aos conselheiros	866	914	866	914
Total	9.041	6.094	11.988	7.594

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, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R$4.540 (R$3.717 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado e R$52 em 31 de dezembro 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$285.831 em 31 de dezembro de 2022 (R$207.331 em 31 de dezembro de 2021), no consolidado e R$33.224 na controladora (R$4.334 em 31 de dezembro de 2021).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2022
Cível	-	596
Trabalhista	52	3.944
Total	52	4.540

Possíveis	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2022
Tributária (*)	33.224	262.435
Cível	-	14.415
Trabalhista	-	8.981
Total	33.224	285.831

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n°. 16327.720191/2020-39, n°.16327.720192/2020-83 e n°.16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detém 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2022 soma o montante de R$183.322 (R$164.508 em 31 de dezembro de 2021), sendo o mesmo no valor de R$112.578 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 55,78% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2022 soma o montante de R$26.567, sendo o mesmo no valor de R$14.819 na proporção de 55,78% 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.

	Consolidado	
Empreendimento	31/12/2022	31/12/2021
Tietê Plaza Shopping	737	795
Shopping Metropolitano Barra	341	1.014
Shopping Cidade São Paulo	6.004	6.414
Shopping Cerrado	16	41
Grand Plaza Shopping	663	1.131
Total	7.761	9.395
Total circulante	1.971	3.896
Total não circulante	5.790	5.499

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021	152.644.445	1.463.313

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

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

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 31 de dezembro 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 Empreendimentos Imobiliários. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Administradora de Estacionamentos Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R$8.061 (R$14.762 em 31 de dezembro 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.

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 7.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:

	Controladora				
31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Passivos financeiros					
Fornecedores	14.435	-	-	-	14.435
Passivo de arrendamento	1.950	1.355	904	-	4.209
Debêntures	11.250	219.380	339.633	379.828	950.091
Total dos passivos financeiros	27.635	220.735	340.537	379.828	968.735

	Consolidado				
31 de dezembro de 2022	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores	29.175	-	-	-	29.175
Passivo de arrendamento	1.950	1.355	904	-	4.209
Obrigações por aquisição de imóvel	886	-	263.851	131.925	396.662
Debêntures	25.273	246.589	366.850	379.828	1.018.540
	57.284	247.944	631.605	511.753	1.448.586

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 n° 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas n° 5 e n° 6.

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro 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
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	IFRS 9
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	20.411	209.168	132.395	447.021	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	196.811	293.012	196.811	293.287	Custo Amortizado e Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	165	168	107.467	136.272	Custo Amortizado
Demais contas a receber	76.572	119.229	134.136	192.185	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	293.959	621.577	570.809	1.068.765	
Passivos financeiros					
Debêntures	950.091	1.518.458	1.018.540	1.600.478	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.408	Custo Amortizado
Passivo de arrendamento	4.209	-	4.209	-	Custo Amortizado
Fornecedores	14.435	3.790	29.175	20.051	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	968.735	1.522.248	1.448.586	2.016.937	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 31/12/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
			13,75%	10,31%	6,88%
CDI	Decréscimo do Índice	217.222	29.868	22.396	14.945
Passivo					
			13,75%	17,19%	20,63%
CDI	Acréscimo do Índice	(569.286)	(78.277)	(97.860)	(117.444)
			5,62%	7,03%	8,43%
IPCA	Acréscimo do Índice	(380.805)	(21.401)	(26.771)	(32.102)

		Consolidado			
Operação	Risco	Base 31/12/2022	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
			13,75%	10,31%	6,88%
CDI	Decréscimo do Índice	329.206	45.226	33.941	22.649
Passivo					
			13,75%	17,19%	20,63%
CDI	Acréscimo do Índice	(1.034.397)	(142.230)	(177.813)	(213.396)
			5,62%	7,03%	8,43%
IPCA	Acréscimo do Índice	(380.805)	(21.401)	(26.711)	(32.102)

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 5,62% 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.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Dívida bruta				
Debêntures	950.091	1.518.458	1.018.540	1.600.478
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.408
Obrigação com investidores	46	45	46	45
Total da dívida bruta	950.137	1.518.503	1.415.248	1.996.331
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(217.222)	(502.180)	(329.206)	(740.308)
Dívida líquida	732.915	1.016.323	1.086.042	1.256.623
Patrimônio líquido	1.526.455	1.665.289	2.574.474	2.774.496
Dívida líquida/PL	48,01%	61,03%	42,19%	45,29%

24. RECEITA LÍQUIDA

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

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Locação de imóveis	-	-	396.897	451.929
Prestação de serviços	6.720	3.358	125.361	87.057
Receita bruta	6.720	3.358	522.258	538.986
Descontos Concedidos	-	-	(36.337)	(43.792)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(38.995)	(3.266)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(75.332)	(47.058)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(2.161)	(202)	(21.027)	(31.007)
Deduções	(2.161)	(202)	(96.349)	(78.065)
Total	4.559	3.156	425.909	460.921
Receita de venda de imóveis (c)	53.539	-	53.539	1.902.390
Impostos	(4.949)	-	(4.949)	(57.199)
Total	48.590	-	48.590	1.845.191
Receita líquida	53.149	3.156	474.499	2.306.112

(a) Os descontos concedidos em 31 de dezembro de 2022 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota 7.c

(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. realizado no exercício de 2022, totalizando 5 (cinco) andares comerciais e uma área privativa de 2.283,22 m² da Torre D do setor "C" do Condomínio WTorre JK para o Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII.

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custos de Locação	-	-	(119.182)	(141.110)
Custos Diretos		-		
Área Vagas	-	-	(41.492)	(42.323)
Manutenção	-	-	(7.660)	(3.187)
Demais Custos	-	-	(6.672)	(6.725)
Depreciação e Amortização	-	-	(59.427)	(72.046)
Juros Capitalizados	-	-	(3.931)	(16.829)
Custos de Prestação de Serviços	(1.925)	-	(92.846)	(65.107)
Custos de Estacionamentos	-	-	(68.052)	(41.767)
Custos de Pessoal	-	-	(812)	(304)
Demais Custos	-	-	(67.240)	(41.463)
Custos de Serviços de Gestão	(1.925)	-	(24.794)	(23.340)
Custos de Pessoal	(1.925)	-	(13.012)	(9.847)
Demais Custos	-	-	(11.782)	(13.493)
Custos de Vendas	(53.539)	-	(53.539)	(434.931)
Total Custos	(55.464)	-	(267.996)	(641.148)
Despesas Comerciais	(428)	(40.826)	(15.304)	(55.369)
Comissões	-	(40.020)	(7.293)	(48.382)
Allowance	-	-	(4.061)	(5.816)
Despesas com Pessoal	(403)	(802)	(507)	(1.150)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(3.409)	-
Demais Despesas Comerciais	(25)	(4)	(34)	(21)
Despesas Gerais e Administrativas	(27.080)	(21.977)	(41.344)	(29.324)
Despesas com Pessoal	(5.009)	(6.574)	(7.429)	(7.297)
Depreciação e Amortização	(1.065)	(1.286)	(2.365)	(2.508)
Aluguéis e Condomínios	750	367	1.119	368
Serviços Profissionais e Contratados	(7.718)	(13.553)	(13.955)	(19.129)
Outras Despesas	(14.038)	(931)	(18.714)	(758)
Remuneração da Administração	(5.689)	(5.385)	(6.504)	(6.359)
Despesas com Pessoal	(5.689)	(5.385)	(6.504)	(6.359)
Participação de Empregados e Administradores	(2.090)	(2.838)	(2.239)	(5.651)
Provisão PLR	(2.090)	(7.187)	(2.239)	(11.662)
Reversão da provisão PLR	-	4.349	-	6.011
Total despesas	(35.287)	(71.026)	(65.391)	(96.703)
Total Custos e Despesas	(90.751)	(71.026)	(333.387)	(737.851)

26. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	42.047	23.641	57.628	29.965
Outras receitas financeiras	7.206	(1.416)	13.346	4.082
Total receitas financeiras	49.253	22.225	70.974	34.047
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	-	(37.898)
Juros e atualização sobre debêntures	(148.030)	(121.535)	(157.701)	(126.365)
Juros e atualização sobre CRI´s	-	-	(49.543)	-
Custos sobre Debêntures	(4.244)	-	(4.392)	-
Outras despesas financeiras	(8.938)	(24.718)	(8.383)	(7.710)
Total despesas financeiras	(161.212)	(146.253)	(220.019)	(171.973)
Total do resultado financeiro	(111.959)	(124.028)	(149.045)	(137.926)

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 exercícios, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(57.001)	(6.109)
Crédito de imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	19.380	2.077
Diferenças permanentes	24.963	(5.484)
Equivalência Patrimonial	30.151	(958)
Outras diferenças permanentes	(5.188)	(4.526)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(44.343)	(47.101)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	47.101
Adicional IRPJ	-	240
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(23.663)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(26.830)
Alíquota efetiva	-	438,99%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2022, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de prejuízo fiscal é R$604.403 (R$529.962 em 31 de dezembro de 2021).

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

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Informação por Segmento -Dezembro/2022

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	96.349	300.509	-	39	396.897
Venda	53.539	-	-	-	53.539
Prestação de serviços	-	-	125.361	-	125.361
Total	149.888	300.509	125.361	39	575.797
Deduções da receita					
Locação	(3.484)	(79.089)	-	-	(82.573)
Venda	(4.990)	-	-	-	(4.990)
Prestação de serviços	-	-	(13.735)	-	(13.735)
Total	(8.474)	(79.089)	(13.735)	-	(101.298)
Receita líquida	141.414	221.420	111.626	39	474.499
Custo					
Locação	(38.839)	(82.635)	-	(137)	(121.611)
Venda	(53.539)	-	-	-	(53.539)
Prestação de serviços	-	-	(92.846)	-	(90.921)
Total	(92.378)	(82.635)	(92.846)	(137)	(267.996)
Lucro bruto	49.036	138.785	18.780	(98)	206.503
Ativos operacionais (*)	1.296.169	1.936.247	-	-	3.232.416

Informações por região - Dezembro/2022

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	521.576	50.560	952	2.709	575.797
Deduções da receita	(81.293)	(19.970)	(35)	-	(101.298)
Receita liquida	440.283	30.590	917	2.709	474.499
Custos	(248.966)	(18.188)	(842)	-	(267.996)
Lucro Bruto	191.317	12.402	75	2.709	206.503
Ativos Operacionais(*)	2.633.583	591.771	7.062	-	3.232.416

Informação por Segmento - Dezembro/2021

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	201.468	250.380	-	81	451.929
Venda	1.902.728	-	-	(338)	1.902.390
Prestação de serviços	3.558	-	83.499	-	87.057
Total	2.107.754	250.380	83.499	(257)	2.441.376
Deduções da receita					
Locação	(6.988)	(50.362)	-	(111)	(57.461)
Venda	(69.405)	-	-	-	(69.405)
Prestação de serviços	(202)	-	(8.196)	-	(8.398)
Total	(76.595)	(50.362)	(8.196)	(111)	(135.264)
Receita líquida	2.031.159	200.018	75.303	(368)	2.306.112
Custo					
Locação	(67.821)	(73.049)	-	(240)	(141.110)
Venda	(435.053)	-	-	122	(434.931)
Prestação de serviços	-	-	(65.107)	-	(65.107)
Total	(502.874)	(73.049)	(65.107)	(118)	(641.148)
Lucro bruto	1.528.285	126.969	10.196	(486)	1.664.964
Ativos operacionais (*)	1.257.016	2.027.260	-	2.252	3.286.528

Informações por região - Dezembro/2021

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	2.395.419	42.334	970	2.653	2.441.376
Deduções da receita	(126.926)	(8.283)	(55)	-	(135.264)
Receita liquida	2.268.493	34.051	915	2.653	2.306.112
Custos	(622.866)	(17.631)	(651)	-	(641.148)
Lucro Bruto	1.645.627	16.420	264	2.653	1.664.964
Ativos Operacionais (*)	2.684.779	594.526	7.223	-	3.286.528

(*) Refere-se a Propriedades para Investimentos e Estoques.

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 exercícios findos em 31 dezembro 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, utilizados no cálculo dos lucros (prejuízos) básico por ação:

	Controladora	
Lucro (prejuízo) por Ação	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (prejuízo) líquido	(57.001)	1.286.686
Média ponderada da quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro (prejuízo) por ação – em reais	(0,373)	8,429

30. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As transações que não afetaram caixa e as demonstrações de fluxo de caixa, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, são decorrentes dos efeitos da cisão apresentados na nota explicativa nº 4.

31. 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$2.828.653

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Decisão STF - eficácia da coisa julgada tributária

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações.

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: SYN prop e tech S.A			Posição em 31/12/2022 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.852.174	22,18%	33.852.174	22,18%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros	59.860.037	39,22%	59.860.037	39,22%
Total	**152.644.445**	**100,00%**	**152.644.445**	**100,00%**

(*) Empresas constituída no exterior

POSIÇAO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇOES EM CIRCULAÇAO Posição em 31/12/2022						
Acionista	**Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)**	**%**	**Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)**	**%**	**Quantidade Total de Ações (Em Unidade)**	**%**
Controlador	**58.932.234**	**38,61%**	**-**	**-**	**58.932.234**	**38,61%**
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	**33.854.222**	**22,18%**	**-**	**-**	**33.854.222**	**22,18%**
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
Conselho Fiscal (*)	**-**	**0,00%**	**-**	**-**	**-**	**0,00%**
Ações em Tesouraria	**-**	**0,00%**	**-**	**-**	**-**	**0,00%**
Outros Acionistas	**59.857.989**	**39,21%**	**-**	**-**	**59.857.989**	**39,21%**
Total	**152.644.445**	**100,00%**	**-**	**-**	**152.644.445**	**100,00%**
Ações em Circulação	**59.857.989**	**39,21%**	**-**	**-**	**59.857.989**	**39,21%**

Em 31/12/2022 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/12/2021						
Acionista	**Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)**	**%**	**Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)**	**%**	**Quantidade Total de Ações (Em Unidade)**	**%**
Controlador	**58.932.234**	**38,61%**	**-**	**-**	**58.932.234**	**38,61%**
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	**33.541.422**	**21,97%**	**-**	**-**	**33.541.422**	**21,97%**
Conselho de Administração	33.540.074	21,97%	-	-	33.540.074	21,97%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
Conselho Fiscal (*)	**-**	**0,00%**	**-**	**-**	**-**	**0,00%**
Ações em Tesouraria	**-**	**0,00%**	**-**	**-**	**-**	**0,00%**
Outros Acionistas	**60.170.789**	**39,42%**	**-**	**-**	**60.170.789**	**39,42%**
Total	**152.644.445**	**100,00%**	**-**	**-**	**152.644.445**	**100,00%**
Ações em Circulação	**60.170.789**	**39,42%**	**-**	**-**	**60.170.789**	**39,42%**

Em 31/12/2021 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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
SYN Prop e Tech S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da SYN Prop e Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da SYN Prop e Tech S.A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2022, o saldo de propriedades para investimento, que é registrado ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizava R$3.179.567 mil no Consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela Administração, com base em seu julgamento e suportada pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões dos testes do valor recuperável dos ativos; (b) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções do valor recuperável das propriedades para investimento da Companhia; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Administração na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (d) a verificação da exatidão dos cálculos matemáticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (f) a comparação do valor recuperável adotado pela Diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (g) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os procedimentos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel

Conforme mencionado na nota explicativa nº 24, parte substancial das receitas da Companhia é decorrente da locação. A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas

propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos”, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) identificação e testes de efetividade das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia relacionadas ao processo de reconhecimento de receitas de aluguel, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais, inclusive no que tange o cálculo de linearização dos descontos usuais cedidos aos locatários; (d) obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais específicos; e (e) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, identificamos ajustes de auditoria no processo de reconhecimento de receita que nos levaram a alterar a nossa abordagem de auditoria e ampliar a extensão e natureza de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas, bem como identificamos deficiências de controles internos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. A Administração, como parte de sua avaliação, decidiu não registrar esses ajustes por terem sido considerados imateriais.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os procedimentos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em
31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em
31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 24 de fevereiro de 2022, sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.
Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e normas expedidas pela CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o

encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

• Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 9 de março de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / 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 a demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 09 de março de 2023.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 09 de março de 2023.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro.