

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	61
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	96
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	99
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	101
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.494.769	2.524.762
1.01	Ativo Circulante	164.389	241.006
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.778	20.411
1.01.01.01	Caixa e Bancos	221	621
1.01.01.02	Aplicações financeiras	7.557	19.790
1.01.02	Aplicações Financeiras	135.392	196.811
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	135.392	196.811
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	135.392	196.811
1.01.03	Contas a Receber	164	165
1.01.03.01	Clientes	164	165
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.064	9.988
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.064	9.988
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	4.064	9.988
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.991	13.631
1.01.08.03	Outros	16.991	13.631
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	655
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	16.708	12.751
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	148	225
1.02	Ativo Não Circulante	2.330.380	2.283.756
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	112.721	121.745
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	888	863
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	888	863
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	111.833	120.882
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	64.358	56.982
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	47.475	63.900
1.02.02	Investimentos	2.212.722	2.156.309
1.02.02.01	Participações Societárias	2.212.722	2.156.309
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.188.548	2.156.309
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	3.876	4.580
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.876	4.580
1.02.04	Intangível	1.061	1.122
1.02.04.01	Intangíveis	1.061	1.122
1.02.04.01.02	Softwares	1.061	1.122

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.494.769	2.524.762
2.01	Passivo Circulante	75.808	53.941
2.01.02	Fornecedores	1.221	14.435
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.221	14.435
2.01.03	Obrigações Fiscais	597	710
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	472	693
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	23	73
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	449	620
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	125	17
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	44.933	11.250
2.01.04.02	Debêntures	44.933	11.250
2.01.05	Outras Obrigações	29.057	27.546
2.01.05.02	Outros	29.057	27.546
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	46
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	28.063	25.550
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	952	1.950
2.02	Passivo Não Circulante	908.230	944.366
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	905.695	938.841
2.02.01.02	Debêntures	905.695	938.841
2.02.02	Outras Obrigações	2.506	5.473
2.02.02.02	Outros	2.506	5.473
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	3.214
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.506	2.259
2.02.04	Provisões	29	52
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	29	52
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	29	52
2.03	Patrimônio Líquido	1.510.731	1.526.455
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	114.735	121.777
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-65.414	-57.001
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.467	10.736

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.484	13.126	1.633	51.549
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-291	-1.188	0	-53.539
3.03	Resultado Bruto	6.193	11.938	1.633	-1.990
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.431	46.870	20.663	60.093
3.04.01	Despesas com Vendas	-272	-665	-36	-365
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.493	-21.867	-7.147	-16.923
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.714	-13.044	-4.989	-11.960
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.081	-3.736	-1.044	-4.789
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.698	-5.087	-1.114	-174
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	26	-2.552	4.674	3.469
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	26	-2.552	4.674	3.469
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.170	71.954	23.172	73.912
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	24.624	58.808	22.296	58.103
3.06	Resultado Financeiro	-21.064	-74.263	-15.443	-91.329
3.06.01	Receitas Financeiras	9.377	25.769	17.449	37.061
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.441	-100.032	-32.892	-128.390
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.560	-15.455	6.853	-33.226
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.560	-15.455	6.853	-33.226
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3.560	-15.455	6.853	-33.226
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,02332	-0,10125	0,0449	-0,21767
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,02332	-0,10125	0,0449	-0,21767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	3.560	-15.455	6.853	-33.226
4.02	Outros Resultados Abrangentes	105	-269	269	-1.598
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	105	-269	269	-1.598
4.03	Resultado Abrangente do Período	3.665	-15.724	7.122	-34.824

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.728	54.525
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.911	10.908
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-15.455	-33.226
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	794	799
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-71.954	-73.912
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	97.659	116.732
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	768	3.604
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	262	0
6.01.01.09	Amortizações	420	420
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-23	50
6.01.01.11	Juros capitalizado	2.948	2.948
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-687	541
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-10.821	-7.048
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.070	4.102
6.01.02.01	Contas a receber	1	3
6.01.02.02	Impostos a compensar	-1.452	926
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	-25	3.697
6.01.02.06	Demais ativos	-2.639	7.363
6.01.02.07	Fornecedores	-13.214	-2.889
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-113	-457
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-705	-17.416
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	77	12.875
6.01.03	Outros	-3.569	39.515
6.01.03.01	Juros pagos	-49.299	-80.841
6.01.03.02	Dividendos recebidos	45.730	120.356
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	54.968	424.695
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	72.240	12.866
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-29	-3
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-17.243	411.832
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-49.873	-665.965
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-48.591	-584.367
6.03.04	Dividendos pagos	0	-80.000
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-269	-1.598
6.03.08	Pagamento do principal do passivo de arrendamento	-1.013	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-12.633	-186.745
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.411	209.168
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.778	22.423

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.455	-269	-15.724
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.455	0	-15.455
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-269	-269
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-269	-269
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-65.414	10.467	1.510.731

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	15.001	58.489
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.001	58.489
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.604	-59.762
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-53.539
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.843	-5.539
7.02.04	Outros	-761	-684
7.03	Valor Adicionado Bruto	7.397	-1.273
7.04	Retenções	-794	-799
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-794	-799
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.603	-2.072
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	95.611	114.811
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	71.954	73.912
7.06.02	Receitas Financeiras	25.769	37.061
7.06.03	Outros	-2.112	3.838
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	102.214	112.739
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	102.214	112.739
7.08.01	Pessoal	15.730	10.598
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.939	9.706
7.08.01.02	Benefícios	5.791	892
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.972	7.385
7.08.02.01	Federais	1.173	7.097
7.08.02.03	Municipais	799	288
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	99.968	127.982
7.08.03.01	Juros	97.659	116.732
7.08.03.03	Outras	2.309	11.250
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-15.456	-33.226
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.456	-33.226

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.027.222	4.075.078
1.01	Ativo Circulante	432.129	457.240
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	162.982	132.395
1.01.01.01	Caixa e Bancos	17.644	18.267
1.01.01.02	Aplicações financeiras	145.338	114.128
1.01.02	Aplicações Financeiras	168.202	196.811
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	168.202	196.811
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	168.202	196.811
1.01.03	Contas a Receber	62.089	72.594
1.01.03.01	Clientes	62.089	72.594
1.01.04	Estoques	463	1.066
1.01.04.01	Estoque	463	1.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.705	14.308
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.705	14.308
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	12.705	14.308
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	25.688	40.066
1.01.08.03	Outros	25.688	40.066
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	270	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	24.850	36.911
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	568	3.153
1.02	Ativo Não Circulante	3.595.093	3.617.838
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	227.915	251.733
1.02.01.04	Contas a Receber	29.311	34.873
1.02.01.04.01	Clientes	29.311	34.873
1.02.01.05	Estoques	52.367	51.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.734	1.940
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	2.734	1.940
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	143.503	163.137
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	64.358	62.683
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	75.679	96.988
1.02.02	Investimentos	3.352.511	3.352.258
1.02.02.01	Participações Societárias	186.346	172.691
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	162.172	149.340
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	23.351
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.166.165	3.179.567
1.02.03	Imobilizado	4.669	4.683
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.669	4.683
1.02.04	Intangível	9.998	9.164
1.02.04.01	Intangíveis	9.998	9.164
1.02.04.01.02	Softwares	9.998	9.164

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.027.222	4.075.078
2.01	Passivo Circulante	107.726	94.551
2.01.02	Fornecedores	10.132	29.175
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.132	29.175
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.121	13.428
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	13.500	12.727
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.251	10.181
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	138	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.785	1.942
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	221	415
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	105	146
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	621	701
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	58.867	25.273
2.01.04.02	Debêntures	58.867	25.273
2.01.05	Outras Obrigações	24.606	26.675
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	161	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	161	0
2.01.05.02	Outros	24.445	26.675
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	46
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	830	886
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	616	203
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	952	1.950
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	19.169	21.619
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	2.836	1.971
2.02	Passivo Não Circulante	1.359.159	1.406.053
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	949.899	993.267
2.02.01.02	Debêntures	949.899	993.267
2.02.02	Outras Obrigações	402.844	407.039
2.02.02.02	Outros	402.844	407.039
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	395.776
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	0	3.214
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	4.562	5.790
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.506	2.259
2.02.03	Tributos Diferidos	1.189	1.207
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.189	1.207
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.189	1.207
2.02.04	Provisões	5.227	4.540
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.227	4.540
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	5.227	4.540
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.560.337	2.574.474
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	114.735	121.777

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.01	Reserva Legal	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-65.413	-57.001
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.466	10.736
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.049.606	1.048.019

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	105.909	309.131	105.410	359.357
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-44.409	-142.530	-48.025	-197.768
3.03	Resultado Bruto	61.500	166.601	57.385	161.589
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.529	-43.500	-9.530	-32.603
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.262	-5.813	-1.825	-8.213
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.163	-32.559	-13.564	-28.640
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.049	-22.095	-10.432	-23.326
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.081	-4.141	-1.227	-5.420
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.033	-6.323	-1.905	106
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	962	-1.361	5.612	4.793
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	962	-1.361	5.612	4.793
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.066	-3.767	247	-543
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.971	123.101	47.855	128.986
3.06	Resultado Financeiro	-30.500	-101.898	-28.030	-119.030
3.06.01	Receitas Financeiras	15.371	44.920	21.260	52.531
3.06.02	Despesas Financeiras	-45.871	-146.818	-49.290	-171.561
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.471	21.203	19.825	9.956
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.033	-26.698	-7.082	-21.440
3.08.01	Corrente	-9.034	-26.717	-7.103	-21.433
3.08.02	Diferido	1	19	21	-7
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.438	-5.495	12.743	-11.484
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	8.438	-5.495	12.743	-11.484
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.560	-15.455	6.853	-33.226
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.878	9.960	5.890	21.742
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,02332	-0,10125	0,0449	-0,21767
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.02.01	ON	0,02332	-0,10125	0,0449	-0,21767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	8.438	-5.495	12.743	-11.484
4.02	Outros Resultados Abrangentes	105	-269	269	-1.598
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	105	-269	269	-1.598
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	8.543	-5.764	13.012	-13.082
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.665	-15.724	7.122	-34.824
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.878	9.960	5.890	21.742

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	90.266	64.993
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	213.688	222.493
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	21.203	9.956
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.892	1.752
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	43.695	42.877
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	881	3.715
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	145.793	161.591
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	262	0
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-3.208	-302
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	1.823	1.823
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	687	1.296
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	3.767	543
6.01.01.16	Juros Capitalizados	2.948	2.948
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-4.711	-14.490
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	11.062	17.291
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-687	541
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-11.719	-7.048
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-15.098	-3.434
6.01.02.01	Contas a receber	12.924	13.436
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-72	-2.992
6.01.02.03	Estoques	19	0
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	-91
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	2.585	12.631
6.01.02.07	Demais ativos	9.661	18.381
6.01.02.08	Fornecedores	-19.043	-7.503
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	161	0
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-14.922	-523
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	413	29
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-363	-663
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-5.667	-36.252
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	-794	3.614
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	0	-3.501
6.01.03	Outros	-108.324	-154.066
6.01.03.01	Juros pagos	-97.602	-125.395
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-11.101	-28.982
6.01.03.03	Dividendos recebidos	379	311
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	8.879	301.660
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	40.328	13.141
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-2.712	-1.880
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-27.250	-59.356
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-1.487	349.755
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-68.558	-668.761
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-58.903	-594.679
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-8.373	7.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.05	Dividendos pagos	0	-80.000
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-269	-1.598
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-1.013	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	30.587	-302.108
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	132.395	447.021
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	162.982	144.913

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-8.373	-8.373
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-8.373	-8.373
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.455	-269	-15.724	9.960	-5.764
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.455	0	-15.455	9.960	-5.495
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-269	-269	0	-269
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-65.414	10.467	1.510.731	1.049.606	2.560.337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	87.044	12.566	1.665.288	1.109.207	2.774.495
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.044	12.566	1.665.288	1.109.207	2.774.495
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-80.000	0	-80.000	7.516	-72.484
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	7.516	7.516
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-33.226	-1.598	-34.824	21.742	-13.082
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-33.226	0	-33.226	21.742	-11.484
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.598	-1.598	0	-1.598
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.598	-1.598	0	-1.598
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-26.182	10.968	1.550.464	1.138.465	2.688.929

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	329.870	379.990
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	326.662	379.990
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	3.208	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-106.047	-161.670
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-88.383	-143.808
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.117	-11.116
7.02.04	Outros	-5.547	-6.746
7.03	Valor Adicionado Bruto	223.823	218.320
7.04	Retenções	-45.587	-44.629
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-45.587	-44.629
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	178.236	173.691
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.102	55.486
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.767	-543
7.06.02	Receitas Financeiras	44.920	52.531
7.06.03	Outros	-2.051	3.498
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	217.338	229.177
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	217.338	229.177
7.08.01	Pessoal	31.749	26.987
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.229	20.541
7.08.01.02	Benefícios	8.129	1.454
7.08.01.04	Outros	5.391	4.992
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	44.428	42.631
7.08.02.01	Federais	39.652	38.213
7.08.02.03	Municipais	4.776	4.418
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	146.657	171.043
7.08.03.01	Juros	104.249	123.976
7.08.03.03	Outras	42.408	47.067
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5.496	-11.484
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.456	-33.226
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9.960	21.742

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE
RESULTADOS 3T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



SUMÁRIO INDICADORES

01

Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receita Líquida (ex vendas)	79,7	74,2	7,3%	232,6	212,0	9,7%
EBITDA Ajustado	42,8	36,9	16,1%	124,0	118,2	4,9%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>65,0%</i>	<i>59,6%</i>	<i>5,4 pp.</i>	<i>63,0%</i>	<i>66,8%</i>	<i>-3,8 pp.</i>
NOI	50,0	43,6	14,7%	145,9	133,6	9,1%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>85,4%</i>	<i>72,8%</i>	<i>12,6 pp.</i>	<i>82,9%</i>	<i>74,9%</i>	<i>7,9 pp.</i>
FFO Ajustado	15,0	9,5	56,8%	26,9	6,7	304,4%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>18,1%</i>	<i>12,3%</i>	<i>5,8 pp.</i>	<i>11,0%</i>	<i>2,9%</i>	<i>8,2 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	5,7	1,1	440,3%	-0,7	-19,0	-96,4%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>6,9%</i>	<i>1,4%</i>	<i>5,6 pp.</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-8,2%</i>	<i>7,9 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	3T23	3T22	3T23 x 3T22
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	92,6%	91,3%	1,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	92,2%	91,0%	1,3 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²) ¹	173,2	172,9	0,2%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	397,9	397,2	0,2%

¹ Desconsiderando o ativo ITM.

Comentário do Desempenho

EVENTOS SUBSEQUENTES

VENDA DE ATIVO

Em outubro de 2023, a Companhia vendeu a totalidade das quotas do Edifício Suarez Trade, localizado em Salvador (Bahia). O preço da transação foi de R\$ 14,1 milhões, na proporção da participação de cada quotista (sendo 66,57% de participação da SYN no empreendimento).

TOP RANKING OPEN CORPS

Pela 4ª vez consecutiva, a SYN foi reconhecida pelo ranking brasileiro de empresas inovadoras. Esse ano conquistamos o 3º lugar na categoria "Serviços Imobiliários". O Ranking Top 100 Open Corps é realizado pela principal plataforma de conexão de Startups e grandes empresas.

DESEMPENHO OPERACIONAL



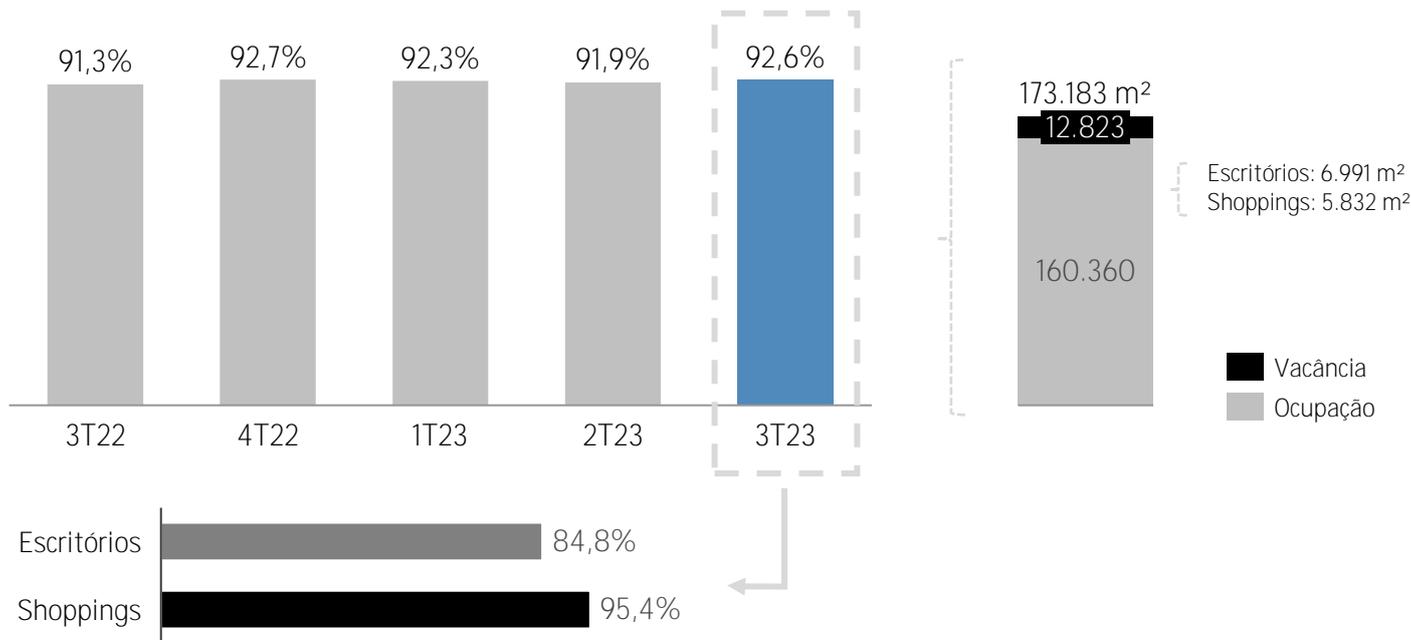
02

Comentário do Desempenho

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

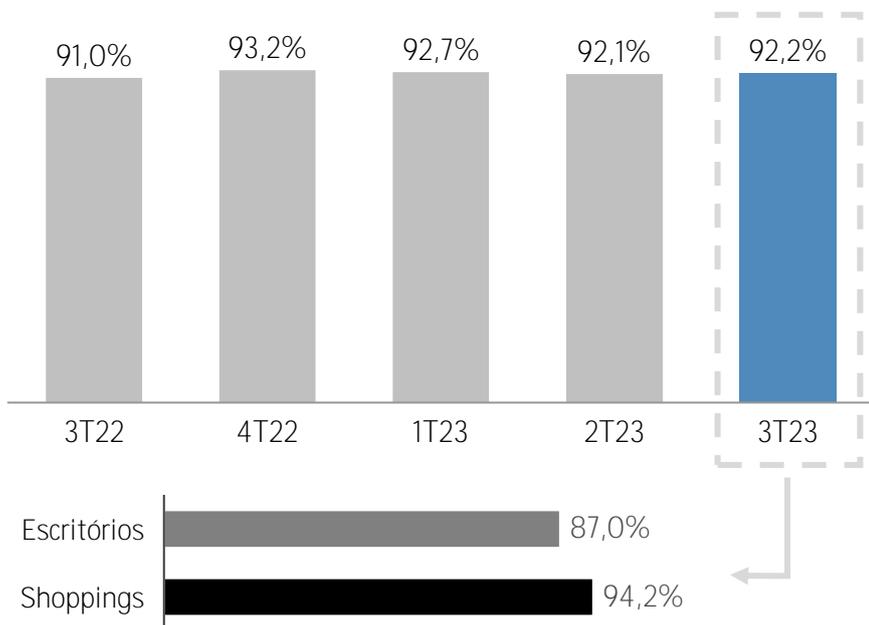
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 92,6% no 3T23.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 3T23 em 92,2%.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

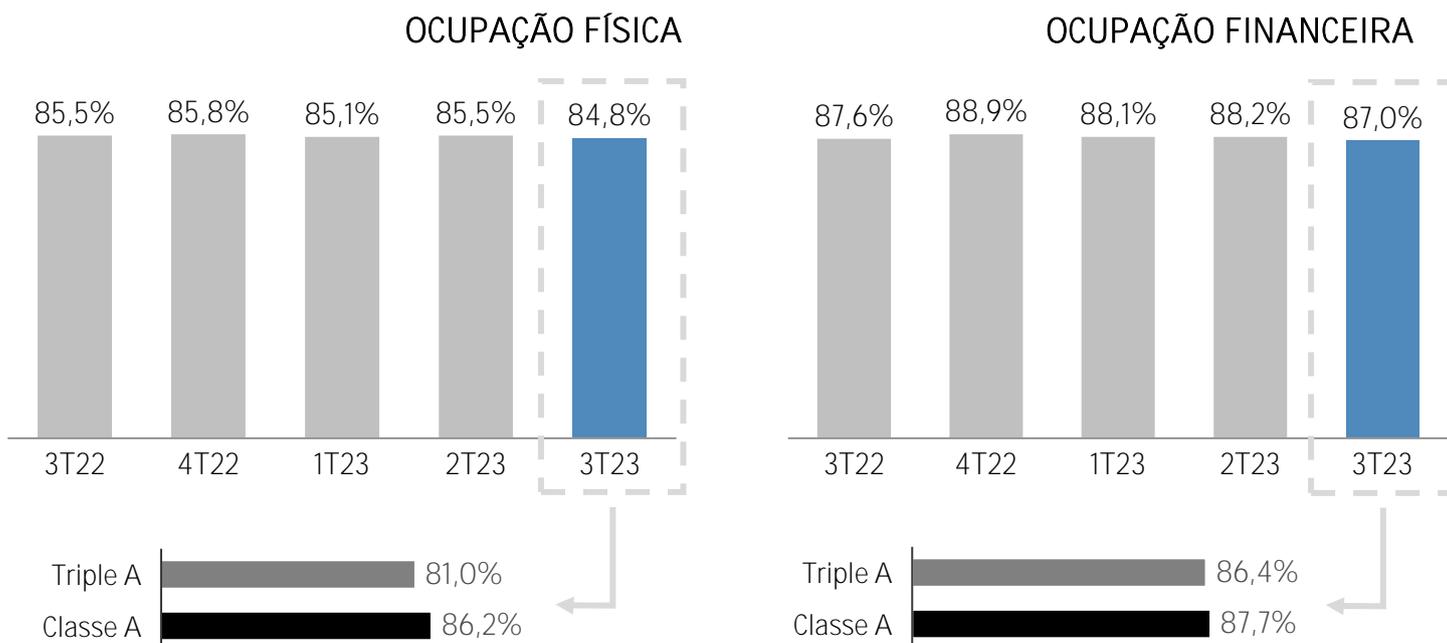
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

Comentário do Desempenho

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 3T23 em 84,8% e 87,0% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 81,0% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,2%. A redução da taxa de ocupação dos edifícios ocorreu por conta de uma rescisão de 1.022 m² na Torre E no complexo JK, sendo que a SYN possui participação de 30% no empreendimento. Esta área já está em fase final de comercialização com um novo locatário.

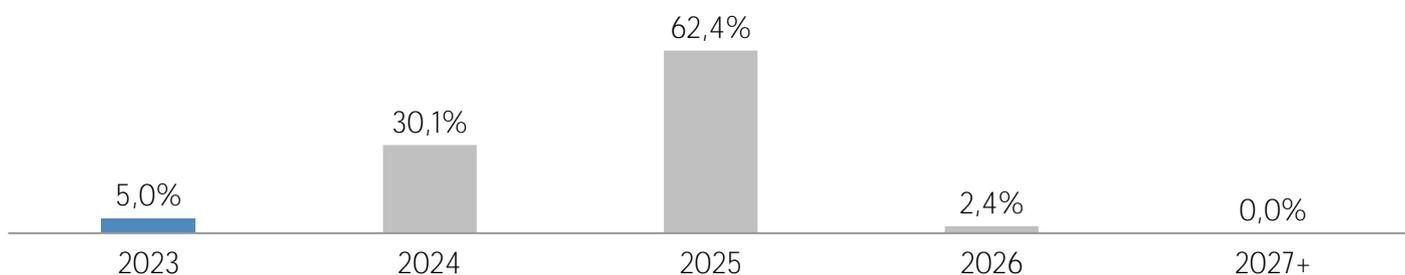
OCUPAÇÃO ¹



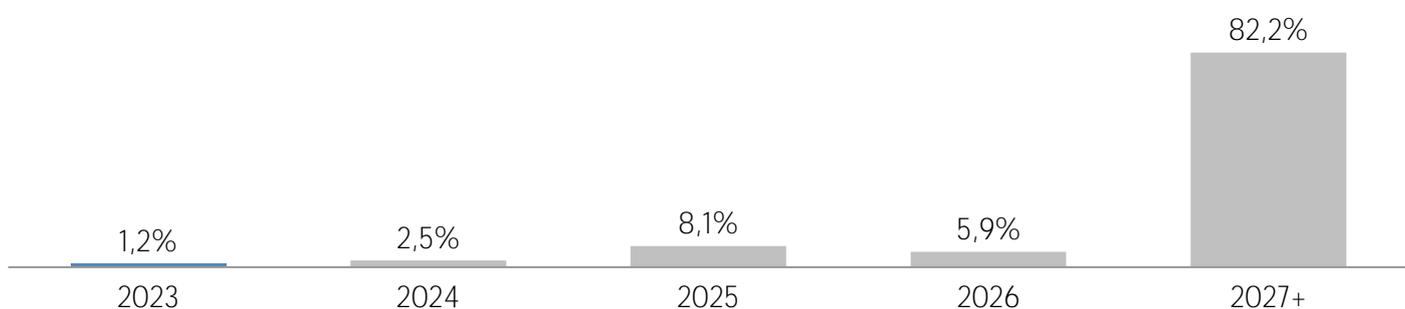
¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAIS (% DE RECEITA)



VENCIMENTOS (% DE RECEITA)



Comentário do Desempenho

2.3 SHOPPING CENTERS

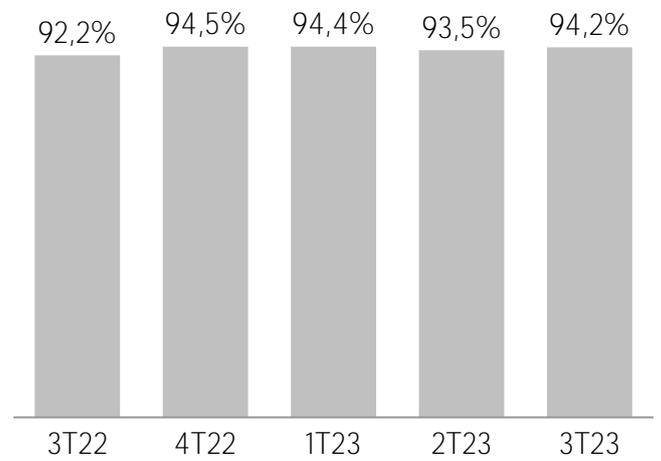
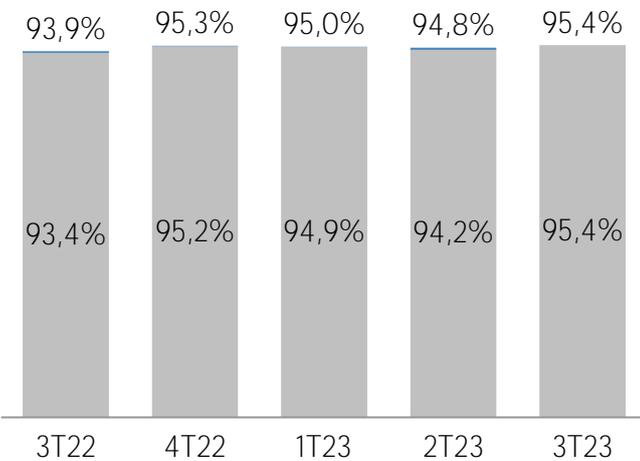
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 3T23 em 95,4% e 94,2%, respectivamente.

No mês de agosto, foi concluída a locação de 100% da área do prédio comercial localizado no complexo do Grand Plaza, o que estava impactando o indicador de taxa de ocupação dos shopping nos trimestres anteriores. Além disso, houve desempenho positivo nas comercializações de lojas, com destaque para o Shopping D apresentando redução de 2,0 p.p. na vacância física.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

OCUPAÇÃO FINANCEIRA



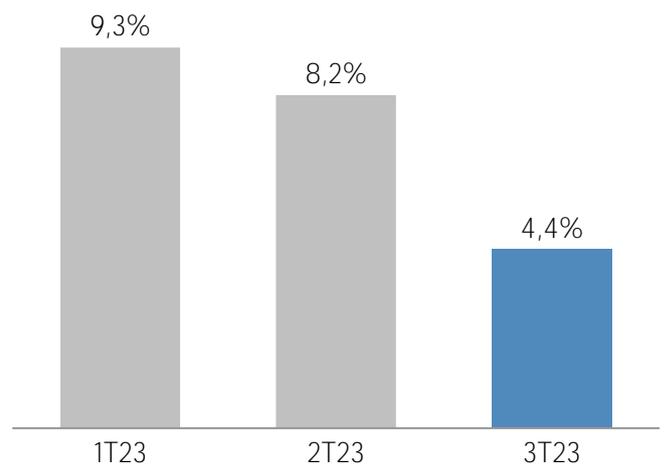
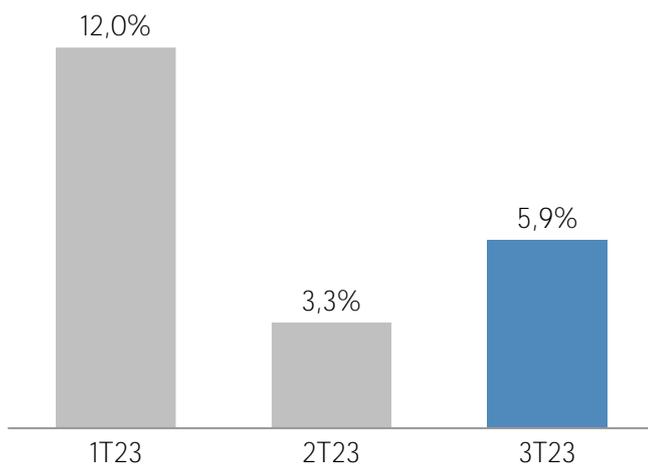
Ocupação total
 Ocupação total (ex vacância do edifício comercial do Grand Plaza)

INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 3T23 apresentaram crescimento de 5,9% em relação ao 3T22 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 4,4%.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



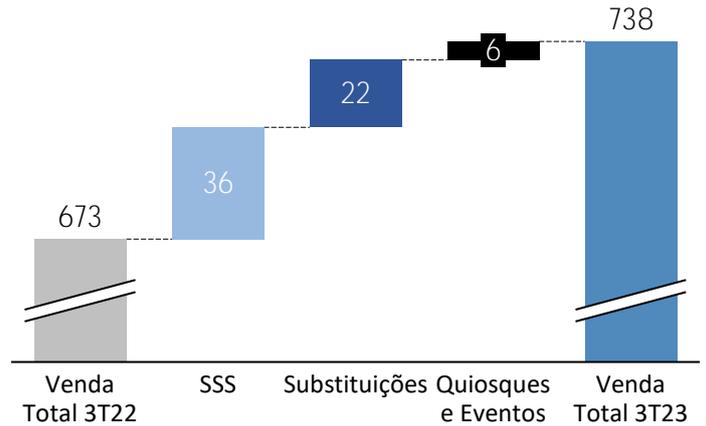
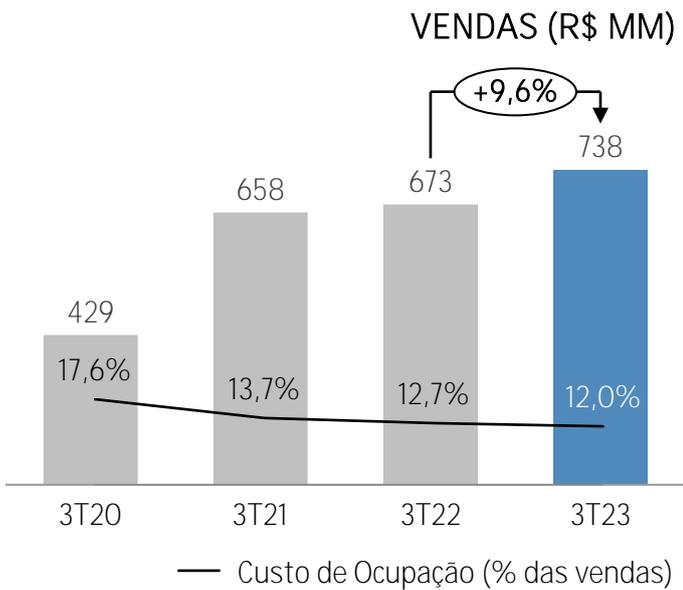
Comentário do Desempenho 2.3 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

No 3T23 a SYN manteve o desempenho favorável nas negociações de contratos de locação nos shopping centers e encerrou o trimestre com uma absorção líquida positiva de 1,8 mil m².

As vendas totais tiveram um aumento de 9,6% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, atingindo R\$ 738 milhões no 3T23.

A evolução das vendas observada entre o 3T23 e o 3T22 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Além do incremento de performance das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 22 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 6 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

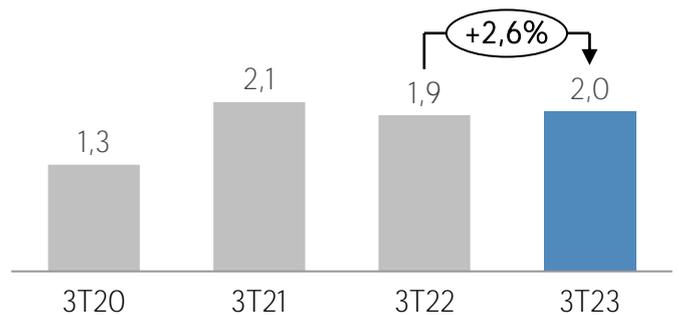


Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,0 milhões de veículos no trimestre, um aumento de 2,6% em relação ao mesmo trimestre de 2022.

Destaque para o Shopping D, que aumentou em 23,2% as vendas totais em relação ao 3T22. O Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, situado na cidade de Santo André, apresentaram performance de vendas totais 11,8% e 10,5% superior, respectivamente. Juntos, estes dois empreendimentos correspondem a mais de 50% das vendas totais do portfólio da SYN.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)

O custo de ocupação dos shoppings segue diminuindo conforme a retomada das vendas, e atingiu 12%.



03



DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

Comentário da Receita Líquida

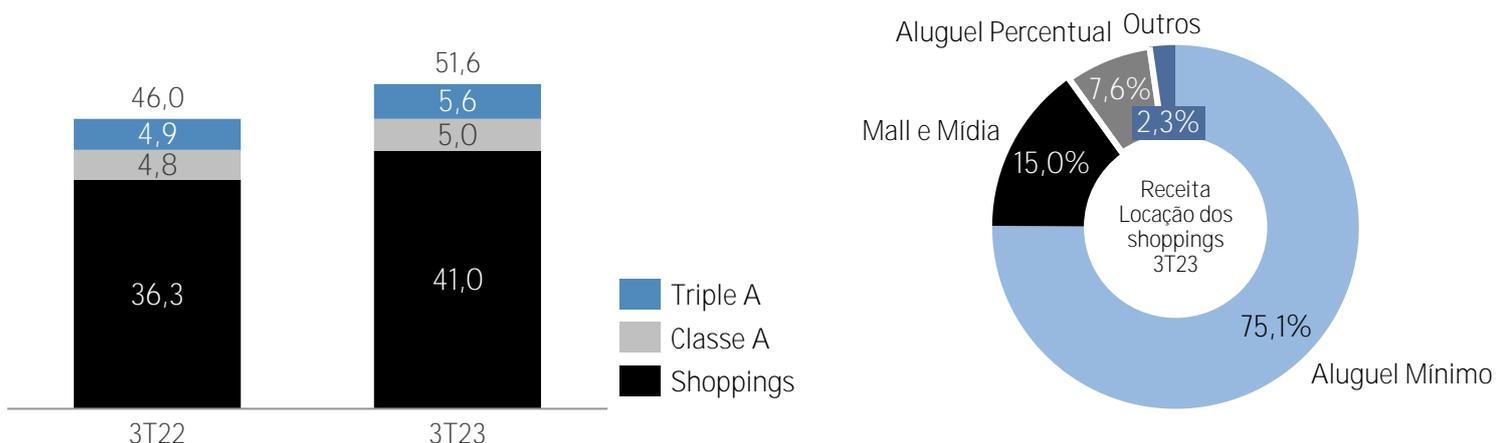
A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 85,4 milhões, um aumento de 8,6% em comparação com o mesmo trimestre de 2022. No geral, a receita de locação no trimestre foi 12,0% maior que o valor do 3T22. Destaque para o Grand Plaza e o Shopping Cidade São Paulo, juntos responsáveis por 66,1% da receita líquida de locação de shopping centers da Companhia no 3T22, que apresentaram no 3T23 desempenho superior em 20,8% e 14,9%, respectivamente, em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O efeito se deve majoritariamente a um impacto menor dos descontos aplicados nos períodos da análise. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 3,1% maior no 3T23 em relação ao ano passado.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	10.603	9.689	9,4%	30.779	30.489	1,0%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	40.957	36.345	12,7%	118.376	106.909	10,7%
Subtotal Locação de Imóveis	51.559	46.034	12,0%	149.154	137.398	8,6%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	674	870	-22,5%	1.939	3.246	-40,3%
Locação de Imóveis + CDU	52.233	46.904	11,4%	151.093	140.644	7,4%
Prestação de Serviços	12.415	11.639	6,7%	36.204	34.165	6,0%
Estacionamento	20.736	20.106	3,1%	61.101	56.292	8,5%
Subtotal Receitas Recorrentes	85.384	78.649	8,6%	248.399	231.101	7,5%
Vendas e Incorporação	851	22	3799,9%	-139	53.567	-100,3%
Dedução de impostos	-5.714	-4.406	29,7%	-15.786	-19.077	-17,2%
TOTAL	80.521	74.266	8,4%	232.473	265.591	-12,5%

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

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



Comentários do Desempenho

3.2 CUSTO

Os custos recorrentes da SYN no terceiro trimestre de 2023 foram de R\$ 35,7 milhões, valor 2,5% menor em comparação ao 3T22.

No segmento de shopping centers, além da redução dos custos de vacância pelo crescimento da taxa de ocupação, ocorreram algumas devoluções de condomínio de competências anteriores, impactando positivamente o indicador. Os destaques no trimestre são os shoppings Grand Plaza, Tietê Plaza e Cidade São Paulo, apresentando redução de custos de 62,6%, 52,2% e 31,3%, respectivamente, comparado ao terceiro trimestre de 2022. No segmento de edifícios corporativos, com menor representatividade, o crescimento de custos se deve majoritariamente a um efeito contábil de depreciação no edifício Birmann 10.

Nos estacionamentos, os custos foram 3,3% maiores que o mesmo trimestre no ano anterior. É válido reforçar que o custo de estacionamentos inclui o repasse do resultado de cada operação aos respectivos empreendimentos. Logo, um custo maior nesta linha é efeito direto de uma receita maior de estacionamento nos prédios e shoppings da Companhia.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Edifícios Corporativos	4.255	3.578	18,9%	13.529	11.191	20,9%
Shopping Centers	10.338	12.431	-16,8%	35.347	35.912	-1,6%
Subtotal Imóveis	14.593	16.010	-8,8%	48.876	47.103	3,8%
Prestação de Serviços	3.724	3.781	-1,5%	13.700	16.401	-16,5%
Estacionamento	17.342	16.795	3,3%	50.409	47.368	6,4%
Subtotal Custos ex Vendas	35.659	36.585	-2,5%	112.984	110.872	1,9%
Vendas de Propriedades	1.306	32	4021,7%	1.967	53.524	-96,3%
TOTAL	36.965	36.617	1,0%	114.952	164.396	-30,1%



Comentário do Desempenho



3.3 NOI

O NOI da SYN no 3T23 foi de R\$ 50,0 milhões, 14,7% maior em relação ao 3T22. Destaque para o NOI dos shoppings, representando 82,0% do total, com crescimento de 16,4%. Em relação aos escritórios corporativos, o NOI aumentou 11,4% em comparação ao 3T22, com influência mais significativa dos edifícios Triple A, com NOI 15,6% maior em relação ao mesmo trimestre de 2022. Os edifícios Triple A representam 60,1% do NOI de edifícios corporativos do 3T23.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Receita Líquida de Locação ¹	51.559	46.034	12,0%	149.154	137.398	8,6%
Cessão de Direito de Uso	674	870	-22,5%	1.939	3.246	-40,3%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-5.030	-7.154	-29,7%	-20.230	-20.247	-0,1%
(+) Linearização dos descontos	2.985	3.477	-14,2%	12.564	13.527	-7,1%
(+) PDD	-173	379	-145,7%	2.440	-282	-965,5%
NOI	50.016	43.607	14,7%	145.868	133.643	9,1%
NOI Edifícios Corporativos	9.003	8.082	11,4%	25.208	25.546	-1,3%
NOI Shoppings	40.339	34.655	16,4%	118.721	104.850	13,2%
Cessão de Direito de Uso	674	870	-22,5%	1.939	3.246	-40,3%
Margem NOI ex CDU	85,4%	72,8%	12,6 pp.	82,9%	74,9%	7,9 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	83,3%	81,0%	2,3 pp.	79,2%	81,5%	-2,4 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	85,9%	71,1%	14,8 pp.	83,7%	73,5%	10,2 pp.

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

Comentário do Desempenho

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 3T23 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 34,3 milhões, valor 7,5% menor em relação ao 3T22, impacto combinado da redução da taxa Selic no período, de um IPCA menor no 3T23 (conforme tabela abaixo) e dos pré-pagamentos realizados ao longo do ano anterior. O resultado financeiro acumulado no ano de 2023 é 21,0% melhor comparado ao mesmo período de 2022.

A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Despesas Financeiras	-34.340	-37.123	-7,5%	-114.664	-139.201	-17,6%
Receita Financeira	15.209	20.256	-24,9%	43.761	49.438	-11,5%
Resultado Financeiro	-19.131	-16.867	13,4%	-70.903	-89.763	-21,0%
(-) Ajustes ¹	1.334	4.960	-73,1%	5.669	4.960	14,3%
Resultado Financeiro Ajustado	-20.465	-21.826	-6,2%	-76.572	-94.723	-19,2%

¹ Efeito contábil de atualização monetária de parcelas a receber de vendas realizadas anteriormente.

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

Comentário do Desempenho

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram lucro de R\$ 3,6 milhões no terceiro trimestre de 2023. Um impacto positivo no resultado financeiro e a continuidade da boa performance operacional dos ativos contribuíram para a geração de lucro neste trimestre. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes, vide tabela abaixo) foi de R\$ 5,7 milhões, valor 4,4x superior ao mesmo período de 2022, correspondente a R\$ 0,037 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Lucro antes da participação dos minoritários	3.568	6.860	-48,0%	-15.430	-33.205	-53,5%
(+) Participação dos sócios minoritários	-9	-7	27,1%	-26	-21	24,1%
Lucro / Prejuízo do período	3.559	6.853	-48,1%	-15.456	-33.225	-53,5%
(-) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	152	-5.306	-102,9%	-834	-4.720	-82,3%
(-) Resultado de Vendas	455	10	4512,7%	800	-43	-1961,8%
(-) Impostos sobre Vendas	31	1	3799,9%	105	7.448	-98,6%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	2.948	2.948	0,0%
(-) IRCS sobre Vendas	26	1	3799,9%	33	5	511,4%
(-) Linearização dos descontos	2.985	3.477	-14,2%	12.564	13.527	-7,1%
(-) Outros ¹	-2.469	-4.960	-50,2%	-844	-4.960	-83,0%
Lucro Líquido Ajustado	5.722	1.059	440,3%	-684	-19.020	-96,4%
Receita Líquida Ajustada	82.686	77.722	6,4%	244.571	232.999	5,0%
Margem Líquida Ajustada	6,9%	1,4%	4,1 pp.	-0,3%	-8,2%	-1,0 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,037	0,007	440,3%	-0,004	-0,125	-96,4%

¹ Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.



Comentário do Desempenho



3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 3T23 foi de R\$ 12,8 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 15,0 milhões. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Lucro / Prejuízo do Período	3.568	6.860	-48,0%	-15.430	-33.205	-53,5%
(+) Depreciação e Amortização	9.227	8.470	8,9%	27.587	25.658	7,5%
FFO	12.795	15.331	-16,5%	12.157	-7.547	-261,1%
(-) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	152	-5.306	-102,9%	-834	-4.720	-82,3%
(-) Resultado de Vendas	455	10	4512,7%	800	-43	-1961,8%
(-) Impostos sobre Vendas	31	1	3799,9%	105	7.448	-98,6%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	2.948	2.948	0,0%
(-) IRCS sobre Vendas	26	1	3799,9%	33	5	511,4%
(-) Linearização dos descontos	2.985	3.477	-14,2%	12.564	13.527	-7,1%
(-) Outros ¹	-2.469	-4.960	-50,2%	-844	-4.960	-83,0%
AFFO	14.958	9.537	56,8%	26.929	6.659	304,4%
Receita Líquida Ajustada	82.686	77.722	6,4%	244.571	232.999	5,0%
Margem FFO Ajustado	18,1%	12,3%	5,8 pp.	11,0%	2,9%	8,2 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.

Comentário do Desempenho

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 42,8 milhões, 16,1% acima da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 3T23 foi de 51,8%, 2,1 pontos percentuais acima do 3T22. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 65,0%, representando aumento de 13,2 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Lucro/ Prejuízo do Período	3.568	6.860	-48,0%	-15.430	-33.205	-53,5%
(+) IRPJ e CSSL	7.424	5.509	34,7%	21.945	16.864	30,1%
(+) Resultado Financeiro	19.131	16.867	13,4%	70.903	89.763	-21,0%
(+) Depreciação e Amortização	9.227	8.470	8,9%	27.587	25.658	7,5%
EBITDA	39.350	37.706	4,4%	105.005	99.081	6,0%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	152	-5.306	-102,9%	800	-4.720	-116,9%
(-) Resultado de Vendas	455	10	4512,7%	2.106	-43	-5002,5%
(-) Impostos sobre Vendas	31	1	3799,9%	105	7.448	-98,6%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	2.948	2.948	0,0%
(-) IRCS sobre Vendas	0	1	-100,0%	7	5	32,6%
(-) Linearização dos descontos	2.985	3.477	-14,2%	12.564	13.527	-7,1%
(-) Outros ¹	-1.135	0	0	490	0	0
EBITDA Ajustado	42.821	36.872	16,1%	124.025	118.246	4,9%
Receita Líquida Ajustada	82.686	77.722	6,4%	244.571	232.999	5,0%
Margem EBITDA Ajustada	51,8%	47,4%	4,3 pp.	50,7%	50,7%	0,0 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	65,0%	59,6%	5,4 pp.	63,0%	66,8%	-3,8 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades.



LIQUIDEZ E
ENDIVIDAMENTO
(PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 3T23 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 304,1 milhões, representando 11,4% dos ativos totais.

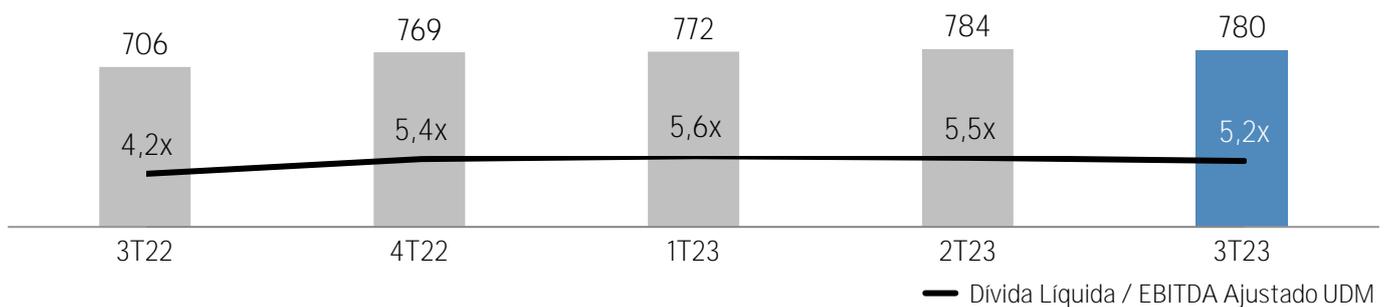
4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 780,0 milhões ao final do 3T23. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 1.073,3 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de R\$ 202,2 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 5,31 x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T23	2T23	3T22
Financiamentos e Empréstimos	118.982	118.999	118.999
Debêntures e Notas Promissórias	965.163	956.958	991.554
Endividamento	1.084.145	1.075.957	1.110.553
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	304.102	292.324	405.000
Dívida Líquida Total	780.043	783.633	705.553
EBITDA Ajustado UDM	148.701	142.752	167.145
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	5,25x	5,49x	4,22x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

IFRS	3T23	2T23	3T22
Dívida Líquida Total	1.073.303	1.086.450	1.009.367
EBITDA UDM	202.230	201.661	1.632.646
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	5,31x	5,39x	0,62x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	3,45x	3,38x	3,46x

Comentário do Desempenho



Ao final do 3T23, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.084 mil. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	395.092	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	399.927	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.885	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	153.724	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	14.535	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		987.500	965.163			

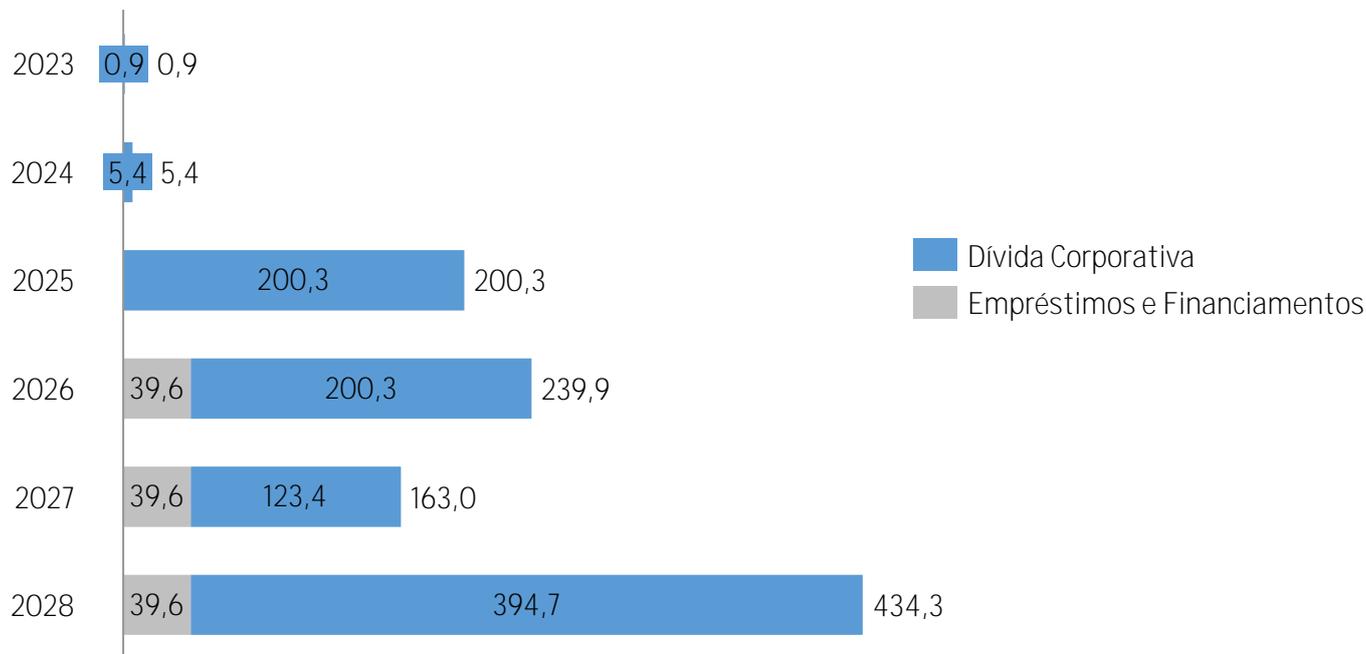
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.668	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.314	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
TOTAL		109.172	118.982			

Comentário do Desempenho

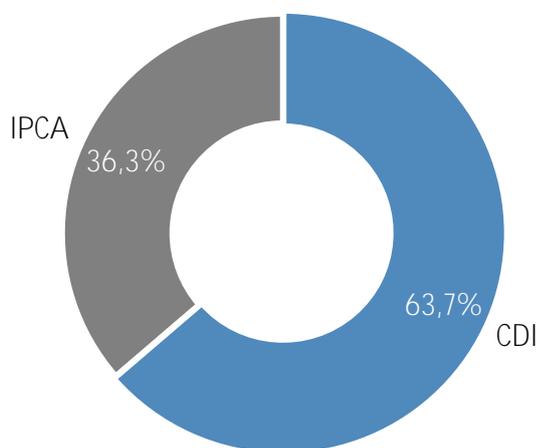
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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.

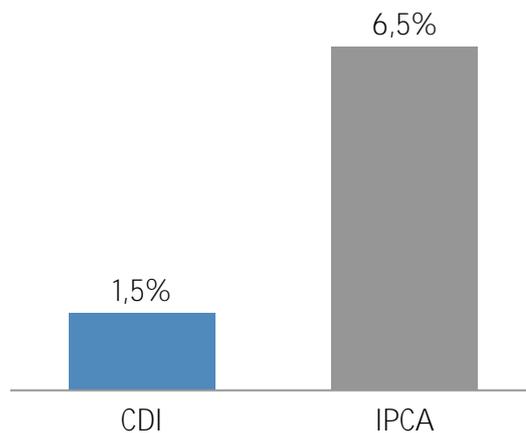


INDEXADORES

Aproximadamente 64% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 36% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO





05

DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Comentário de Desempenho

PROFORMA R\$ mil	3T23	3T22	3T23 x 3T22	9M23	9M22	9M23 x 9M22
Edifícios Corporativos	10.806	9.981	8,3%	31.839	31.332	1,6%
Shopping Centers	47.623	49.581	-3,9%	143.790	145.915	-1,5%
Prestação de Serviços de Administração	33.150	31.745	4,4%	97.305	90.457	7,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação	851	22	3799,9%	-139	53.567	-100,3%
Receita Bruta	92.430	91.329	1,2%	272.795	321.271	-15,1%
Deduções da Receita Bruta	-11.909	-17.063	-30,2%	-40.322	-55.680	-27,6%
Receita Líquida	80.521	74.266	8,4%	232.473	265.591	-12,5%
Custo Imóveis vendidos	-1.306	-32	-4021,7%	-1.967	-53.524	96,3%
Custo Imóveis locados	-14.593	-16.010	-8,8%	-48.876	-47.103	3,8%
Custo Prestação de serviços	-21.066	-20.576	2,4%	-64.109	-63.769	0,5%
Custo de locação, vendas e serviços	-36.965	-36.617	1,0%	-114.952	-164.396	-30,1%
Lucro Bruto	43.556	37.649	15,7%	117.522	101.195	16,1%
Margem Bruta	54,1%	50,7%	3,4 pp.	50,6%	38,1%	12,5 pp.
Despesas Comerciais	-2.569	-1.391	84,6%	-4.229	-5.854	-27,8%
Despesas Gerais e Administrativas	-7.306	-9.357	-21,9%	-22.295	-21.574	3,3%
Despesas de Remuneração da administração	-1.081	-1.228	-11,9%	-4.141	-5.420	-23,6%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-2.033	-1.906	6,7%	-6.323	106	-6086,4%
Despesas de Equivalência patrimonial	-292	163	-278,8%	-809	250	-423,6%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-152	5.306	-102,9%	-2.306	4.720	-148,9%
Despesas/Receltas Operacionais	-13.433	-8.412	59,7%	-40.104	-27.772	44,4%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	30.123	29.236	3,0%	77.418	73.423	5,4%
Despesas financeiras	-34.340	-37.123	-7,5%	-114.664	-139.201	-17,6%
Receitas financeiras	15.209	20.256	-24,9%	43.761	49.438	-11,5%
Resultado Financeiro	-19.131	-16.867	13,4%	-70.903	-89.763	-21,0%
Lucro Antes de IR e CS	10.992	12.370	-11,1%	6.515	-16.340	-139,9%
Diferidos	-54	1	-4515,7%	-103	-37	177,2%
Correntes	-7.370	-5.510	33,7%	-21.842	-16.827	29,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-7.424	-5.509	34,7%	-21.945	-16.864	30,1%
Lucro antes da participação dos minoritários	3.568	6.860	-48,0%	-15.430	-33.204	-53,5%
(+) Participação dos sócios minoritários	-9	-7	27,1%	-26	-21	24,1%
Lucro/Prejuízo do Período	3.559	6.853	-48,1%	-15.456	-33.225	-53,5%
Margem Líquida	4,4%	9,2%	-52,1%	-6,6%	-12,5%	-46,9%
Lucro Líquido por ação	0,023	0,045	-48,1%	-0,101	-0,218	-53,5%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Comentário do Desempenho

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2023	30/09/2022	Análise Vertical (%)	2023 x 2022
Caixa e equivalentes de caixa	153.910	77.918	5,8%	97,5%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	153.516	327.082	5,7%	-53,1%
Contas a receber	32.194	46.885	1,2%	-31,3%
Estoques	24.464	0	0,9%	N/A
Impostos a compensar	13.836	25.039	0,5%	-44,7%
Adiantamento a fornecedores	436	2.017	0,0%	-78,4%
Dividendos a receber	0	2	0,0%	N/A
Ativo disponível para venda	0	153.714	0,0%	N/A
Demais contas a receber	23.360	29.041	0,9%	-19,6%
Ativo Circulante	401.716	661.698	15,0%	-39,3%
Contas a receber	35.682	35.611	1,3%	0,2%
Estoques	46.063	36.797	1,7%	25,2%
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.066	443	0,0%	140,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	7.697	4.786	0,3%	60,8%
Impostos a compensar	62.948	42.007	2,4%	49,9%
Depósitos judiciais	3.313	3.324	0,1%	-0,3%
Demais contas a receber	62.855	74.467	2,4%	-15,6%
Investimentos	97.631	53.404	3,7%	82,8%
Propriedades para investimento	1.938.291	1.807.746	72,5%	7,2%
Imobilizado	922	249	0,0%	270,3%
Intangíveis	13.633	12.636	0,5%	7,9%
Ativo Não Circulante	2.270.101	2.071.470	85,0%	9,6%
Total de Ativos	2.671.817	2.733.168	100,0%	-2,2%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Comentário do Desempenho

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2023	30/09/2022	Análise Vertical (%)	2023 x 2022
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	47.571	13.502	1,78%	252,3%
Fornecedores	9.262	11.793	0,35%	-21,5%
Impostos e contribuições a recolher	12.167	11.878	0,46%	2,4%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	2.139	3.291	0,08%	-35,0%
Impostos e contribuições diferidos	46	41	0,00%	12,2%
Adiantamentos de clientes	165	24	0,01%	587,5%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	557	0,00%	N/A
Partes relacionadas	42	268	0,00%	-84,3%
Receita res-sperata a apropriar	3.011	3.281	0,11%	-8,2%
Dividendos a pagar	42	46	0,00%	-8,7%
Demais contas a pagar	33.690	27.049	1,26%	24,6%
Passivo de arrendamento	966	0	0,04%	N/A
Passivo Circulante	109.101	71.730	4,08%	52,1%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	917.592	978.052	34,34%	-6,2%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.982	118.999	4,45%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.150	1.182	0,04%	-2,7%
Receita res-sperata a apropriar	4.703	4.729	0,18%	-0,5%
Demais contas a pagar	10	3.461	0,00%	-99,7%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	5.020	4.914	0,19%	2,2%
Passivo de arrendamento	2.739	0	0,10%	N/A
Passivo Não Circulante	1.050.196	1.111.337	39,31%	-5,5%
Patrimônio Líquido	1.510.731	1.550.464	56,54%	-2,6%
Participação de não controladores	1.789	-363	0,07%	-592,8%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.671.817	2.733.168	100,00%	-2,2%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

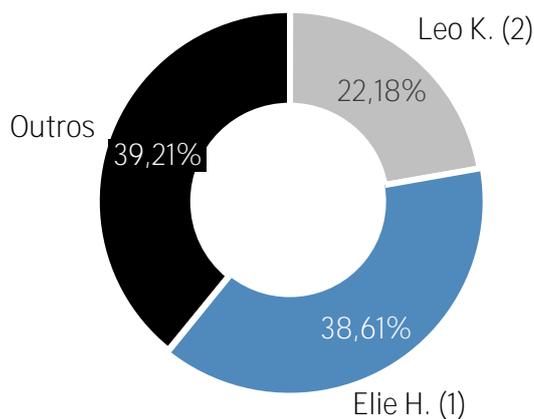


Comentário do Desempenho**CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Em 30 de setembro de 2023, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

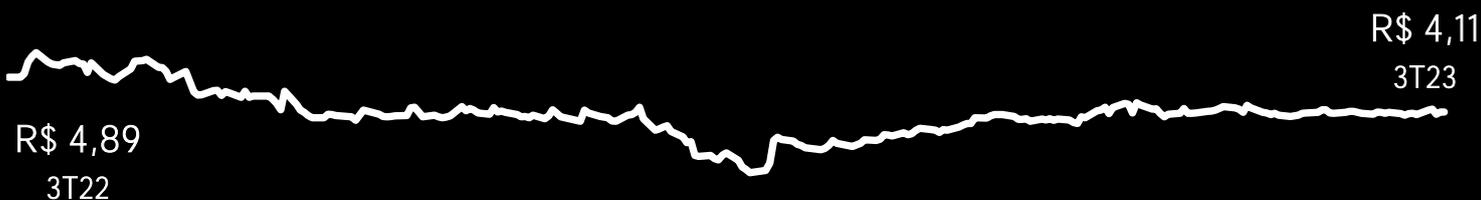
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o terceiro trimestre em R\$ 1.510,7 milhões.

SYNE3	3T23		3T23	3T22	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,11	SYNE3*	4,11	4,89	-16,0%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	116.565	110.037	5,9%
Market Cap (R\$)	627,4	IMOB	862,18	805,57	7,0%
Free Float	38,90%	SMLL	2.111	2.175	-2,9%
		IFIX	3.219	2.991	7,6%



(1)Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador

(2)Leo Krakowiak

SYNE3*

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

JOINT VENTURE SPX SYN

07



Comentário do Desempenho

JOINT VENTURE SPX

FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA

Participação SYN 23,9%

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

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

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

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

Portfólio do fundo			
<p>SKR - Latitude 50% FIP</p>  <p>Área comercializável¹ 4.558 m²</p>	<p>SKR - Leaf 35% FIP</p>  <p>Área comercializável¹ 4.775 m²</p>	<p>SKR - Ayya 50% FIP</p>  <p>Área comercializável¹ 4.288 m²</p>	<p>Sanca - CLD 45% FIP 20% SYN</p>  <p>Área comercializável¹ 49.244 m²</p>

¹ Informações de área comercializável de cada empreendimento consideram apenas a participação do fundo nos ativos.

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

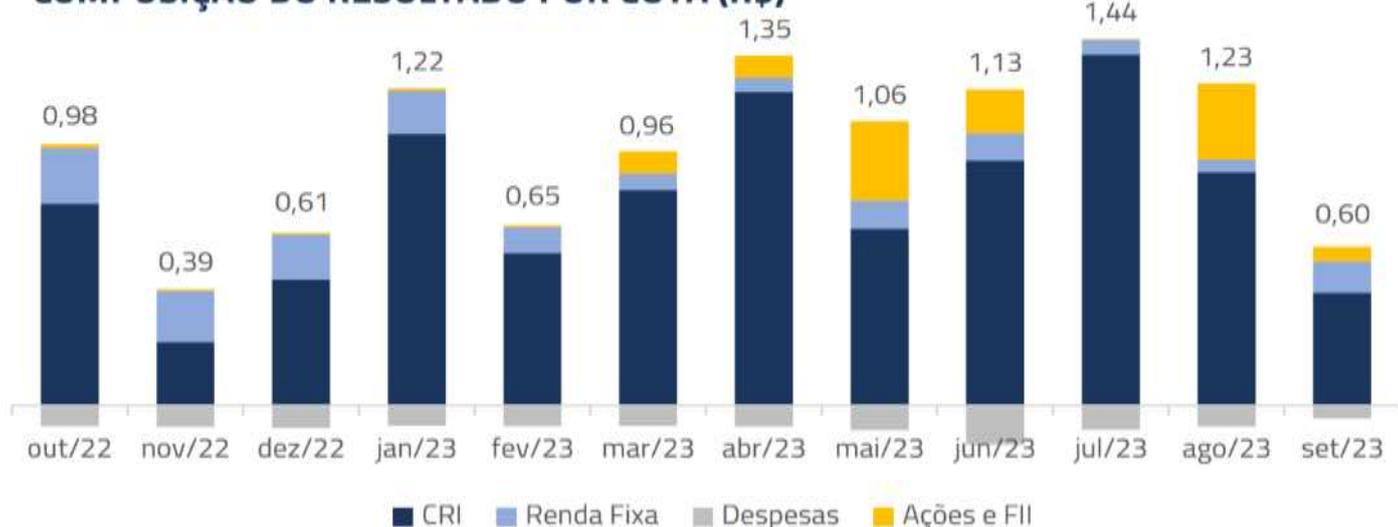
Comentário do Desempenho

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN (SPXS11)

Participação SYN 3,1%

Visão geral do fundo	
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Preço da emissão	R\$ 100,00
Valor da Cota Patrimonial	R\$ 96,05
Valor da Cota de Mercado	R\$ 94,99
Patrimônio Líquido	R\$ 193.927.021
Taxa de administração	0,80% a.a.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



Julho/2023

- Distribuição de R\$ 1,22/cota (Dividend Yield¹:1,26% a.m. ou 16,17% a.a.), sendo a oitava alta consecutiva de dividendos;
- Reserva de resultado de R\$475.755, o que equivale a R\$0,38/cota;
- Aumento da quantidade de cotistas em 17% para um total de 4.402;

Agosto/2023

- Distribuição de R\$ 1,23/cota (Dividend Yield¹:1,24% a.m. ou 15,89% a.a.), sendo a 9ª alta consecutiva de dividendos;
- Valorização de 2,53% da cota em bolsa;
- Reserva de resultado de R\$ 478.470 que equivale a R\$ 0,39/cota;
- Aumento da quantidade de cotistas em 17% para 5.163;

Setembro/2023

- Distribuição de R\$ 1,17/cota (Dividend Yield¹: 1,22% a.m. ou 15,82% a.a.);
- Aumento da quantidade de cotistas em 11% para 5.713;
- Encerramento da segunda emissão do fundo com captação de R\$ 75.197.794,56, alocação de 58% do capital em novas operações de CRI e aumento da exposição a FIIs e Ações.

¹ Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota no último dia do mês de referência.

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

Comentário do Desempenho

08

SOBRE A SYN

Comentário do Desempenho

QUEM SOMOS

Somos a SYN e entendemos muito do mercado imobiliário comercial brasileiro.

O nosso negócio é facilitar a vida dos nossos clientes para que possam cuidar de seus negócios.

Atendemos diferentes segmentos de mercado: shoppings, edifícios comerciais e galpões. Nossa atuação abrange a locação, administração, compra e venda de imóveis comerciais.

Nosso time é formado por especialistas em gestão, projetos, engenharia, segurança, tecnologia e negócios, com experiência, autonomia e muito talento para inovar e trazer as melhores soluções.

A gente acorda todos os dias e se dedica para que as empresas e os lojistas fiquem tranquilos, alcancem suas metas e prosperem.

E nós ficamos nos bastidores, cuidando da experiência das pessoas nos espaços SYN, enquanto elas trabalham, compram e se divertem.

Comentário do Desempenho

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m ²)
Triple A		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	21.413
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Suarez Trade	BA - Salvador	2.563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D	SP - São Paulo	9.482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42.885
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	15.553
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	14.787

São Paulo, SP - Edifícios

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

**Goiânia, GO**

Shopping Cerrado

Salvador, BA

Suarez Trade

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra
 Leblon Corporate
 CEO

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping

São Paulo, SP - Shoppings

Shopping Cidade São Paulo
 Shopping D
 Tietê Plaza Shopping

ANEXOS

Comentário do Desempenho**OCUPAÇÃO EDIFÍCIOS**

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		46.450	42.368	12.166	19,0%	13,6%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	62,5%	62,5%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	8,4%	8,4%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	5,3%	5,3%
Classe A		112.073	81.593	55.266	46,8%	38,9%
Classe A (ex ITM)		66.264	47.236	33.853	13,8%	12,3%
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	45.809	34.356	21.413	98,9%	98,9%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,1%	73,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,0%	40,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
TOTAL		158.522	123.961	67.432	41,8%	28,0%
TOTAL (ex ITM)		112.714	89.604	46.019	15,2%	13,0%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

Comentário do Desempenho



OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	9.482	9.482	13,1%	22,9%
Grand Plaza	SP - Santo André	69.834	42.885	42.885	2,0%	4,7%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	3,9%	7,6%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,6%	5,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	15.553	15.553	2,0%	2,7%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.834	27.834	14.787	11,6%	34,0%
TOTAL		225.538	176.703	127.163	4,6%	5,8%

¹ Referente a área de consolidação.

² Referente a área da SYN

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN Prop e Tech S/A.

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

Comentário do Desempenho

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, FFO e FFO Ajustado e Lucro Líquido 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.

Comentário do Desempenho



Notas Explicativas

SYN PROP & TECH S.A.

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 9 de novembro de 2023.

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

2.2. Base de elaboração

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

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

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

2.3. Base de consolidação

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e não adotadas

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

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos 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

Notas Explicativas

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	221	621	17.644	18.267
CDB	7.557	19.790	145.338	114.128
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>7.778</u>	<u>20.411</u>	<u>162.982</u>	<u>132.395</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Debêntures	62.355	120.164	62.355	120.164
Compromissadas	20.717	14.611	20.717	14.611
Letras financeiras	31.177	37.153	31.177	37.153
Letras financeiras do tesouro	3.247	11.696	3.247	11.696
Fundos de investimentos (a)	17.896	13.187	50.706	13.187
Total títulos e valores mobiliários	<u>135.392</u>	<u>196.811</u>	<u>168.202</u>	<u>196.811</u>

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

Notas Explicativas

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

- (a) Em 22 de outubro de 2021, a Companhia subscreveu a 6ª emissão de cotas no valor de R\$10.001 no XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII. Em 1º de setembro de 2023, a operação foi encerrada, com a venda das cotas. O valor unitário da cota é de R\$105,49 o que corresponde a R\$10.549. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers.

Em 15 de setembro de 2023 a Companhia subscreveu a 2ª emissão de cotas no valor de R\$14.943 no FII SPX SYN REC.

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Locações	-	-	62.636	72.319
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	9.526	10.388
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	746	1.401
Serviços de administração	164	165	5.853	7.371
Subtotal saldo a receber	164	165	78.761	91.479
Linearização (b)	-	-	25.700	20.988
Descontos a apropriar (c)	-	-	18.318	29.380
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(31.379)	(34.380)
Total do grupo contas a receber	164	165	91.400	107.467
Circulante	164	165	62.089	72.594
Não circulante	-	-	29.311	34.873

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

	Consolidado 30/09/2023	Consolidado 31/12/2022
A vencer	88.290	109.786
Vencidos:	34.489	32.061
0 a 30 dias	1.281	1.367
31 a 60 dias	835	345
61 a 90 dias	874	307
91 a 120 dias	638	361
121 a 360 dias	3.289	2.539
Mais de 360 dias	27.572	27.143
Total	122.779	141.847

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

2024	3.587
2025	9.084
2026	5.724
2027	5.817
2028	5.099
Saldo em 30 de setembro de 2023	29.311

Notas Explicativas

7. ESTOQUES

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	463	1.066
Total circulante	<u>463</u>	<u>1.066</u>
Não circulante:		
Terrenos	52.367	51.783
Total não circulante	<u>52.367</u>	<u>51.783</u>

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

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

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	68.197	66.828	73.214	73.809
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	90	111	3.254	2.380
PIS e COFINS	120	9	568	722
Demais impostos a compensar	15	22	27	80
Total	<u>68.422</u>	<u>66.970</u>	<u>77.063</u>	<u>76.991</u>
Circulante	4.064	9.988	12.705	14.308
Não circulante	64.358	56.982	64.358	62.683

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

Notas Explicativas

9. INVESTIMENTOS

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

Coligadas	Ativo total				Passivo total				Patrimônio Líquido	
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		30/09/2023	31/12/2022
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022		
Carcavelos	33	31	5.927	9.744	10	1	78	24	5.872	9.752
CCP Canela	68	30	32.574	32.462	2	-	-	-	32.640	32.942
SYN Sândalo	36	1.177	93	143	11	511	-	-	118	441
CLD	6.999	21.514	262.172	195.015	3.500	2.360	57.392	57.765	208.279	156.856
Cyrela Tururin	236	217	20	22	3	3	-	-	253	236
FII Brasílio Machado	621	696	7.551	7.716	355	372	-	-	7.817	8.040
FIP SPX SYN	32.941	-	213.333	-	36.616	-	-	-	209.658	-

Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Carcavelos	245	4	3.883	4	(3.638)	-
CCP Canela	5	3	2	2	3	1
SYN Sândalo	74	64	398	648	(324)	(584)
CLD	1.441	660	621	344	820	316
Cyrela Tururin	23	27	7	7	16	20
FII Brasílio	1.786	1.619	2.659	2.571	(873)	(952)
FIP SPX SYN	8.734	-	15.335	-	(6.601)	-

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em	Integralização	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de juros	Saldo em
	2022	2023	31/12/2022	(redução) Capital					30/09/2023
Investimentos em Controladas									
SYN Acácia	100,00%	100,00%	9.649	100	-	-	(482)	-	9.267
SYN Açucena	66,57%	66,57%	7.555	-	-	-	2.113	-	9.668
SYN Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	9.367	-	(6.000)	-	6.376	-	9.743
Ágata	99,99%	99,99%	482	-	-	-	33	-	515
SYN Ambar	66,57%	66,57%	9.411	-	-	-	2.830	-	12.241
CCP Asset	100,00%	100,00%	6.574	(270)	(3.500)	-	1.967	-	4.771
Bromélia	25,00%	25,00%	22.661	-	-	-	19	(105)	22.575
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	193.578	1.510	-	-	(3.683)	(631)	190.774
SYN Carvalho	100,00%	100,00%	2	1	-	-	(2)	-	1
SYN Citrino	99,99%	99,99%	-	5	-	-	(2)	-	3
Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	2	-	-	(2)	-	35.164
SYN Laranjeira	100,00%	100,00%	33.404	1.420	-	-	(821)	-	34.003
Lavanda	99,99%	99,99%	114.680	-	(500)	-	2.782	-	116.962
Leasing Malls	100,00%	100,00%	302	858	-	-	(1.099)	-	61
SYN Lilac	100,00%	100,00%	11.905	-	-	-	(1.475)	-	10.430
SYN Magnólia	100,00%	100,00%	543.157	-	(2.200)	-	8.113	(857)	548.213
Marfim	25,00%	25,00%	93.903	-	(3.000)	-	5.144	(159)	95.888
Mármore	66,56%	66,56%	1.958	-	-	-	1.167	-	3.125
SYN Mogno	99,90%	99,90%	37	-	-	-	2	-	39
Nordeste	66,57%	66,57%	5.482	-	-	-	92	-	5.574
CCP Participações	100,00%	100,00%	69	-	-	-	4	-	73
ON Digitais	99,99%	99,99%	7.208	4.776	-	-	(4.631)	-	7.353
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.069	-	-	-	797	-	3.866
FII CTI	55,78%	62,33%	16.135	5.976	-	-	(3.513)	-	18.598
Micônia	100,00%	100,00%	550.652	1	(29.082)	-	28.922	(1.175)	549.318
YM Investimentos	100,00%	100,00%	637	2	-	-	33	-	672
FII JKD	30,00%	30,00%	90.211	520	-	(1.449)	268	-	89.550
FII JKE	30,00%	30,00%	112.484	950	-	-	(2.495)	-	110.939
Nebraska	100,00%	100,00%	1	2	-	-	(2)	-	1
Kansas	100,00%	100,00%	2	5	-	-	(3)	-	4
Condado	100,00%	100,00%	2	1	-	-	(2)	-	1
Califórnia	100,00%	100,00%	637	127	-	-	172	-	936
Montana	100,00%	100,00%	2	2	-	-	(2)	-	2
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	(85)	1.915	-	-	(537)	-	1.293
API SPE 88	100,00%	100,00%	8.486	739	-	-	(64)	-	9.161
FII Grand Plaza II	100,00%	100,00%	124.888	3	-	-	32.400	(21)	157.270
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	47.303	4.426	-	-	(1.579)	-	50.150
Ágio na aquisição de participações (a)			17.548	(420)	-	-	-	-	17.128
Subtotal - investidas controladas			2.078.520	22.651	(44.282)	(1.449)	72.840	(2.948)	2.125.332

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em	Integralização	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de juros	Saldo em
	2022	2023	31/12/2022	(redução) Capital					30/09/2023
Investimentos em Coligadas									
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	(31)	-	-	(460)	-	741
SYN Canela	50,00%	50,00%	16.588	73	-	-	1	-	16.662
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	221	-	-	-	(162)	-	59
CLD	20,00%	20,00%	31.436	10.120	-	-	164	-	41.720
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	119	-	-	-	8	-	127
FII Brasílio	50,00%	50,00%	4.019	325	-	-	(437)	-	3.907
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			77.789	10.487	-	-	(886)	-	87.390
Total de investimentos			2.156.309	33.138	(44.282)	(1.449)	71.954	(2.948)	2.212.722

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

Descrição	Controladora	
	30/09/2023	31/12/2022
FII CTI	683	694
FII Grand Plaza II	16.444	16.853
Total	17.127	17.547

Notas Explicativas

9.2. Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2022	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30/09/2023
	2022	2023						
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	(31)	-	(460)	-	741
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.588	73	-	1	-	16.662
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	221	-	-	(162)	-	59
CLD	60,00%	60,00%	31.436	10.120	-	164	-	41.720
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.937	421	(173)	(476)	-	1.709
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	119	-	-	8	-	127
FII Brasílio	50,00%	50,00%	4.019	325	-	(437)	-	3.907
Parallel	0,20%	0,20%	2.106	-	(95)	-	(84)	1.927
FII JKD (b)	30,00%	30,00%	14.179	-	-	-	-	14.179
FII JKE (c)	30,00%	30,00%	23.339	-	-	-	-	23.339
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	(85)	1.915	-	(537)	-	1.293
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	47.303	4.426	-	(1.579)	-	50.150
Outros Investimentos (a)	-	-	5.779	647	(111)	(289)	2	6.028
Ágio na aquisição de participações	-	-	344	-	-	-	(13)	331
Total investimentos			172.691	17.896	(379)	3.767	(95)	186.346

(a) Conforme contrato de compra e venda de cotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda., API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CHL LXXXVIII Incorporações Ltda., Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Evidense PDG Cyrela Ltda. e SPE CHL Incorporações Ltda.

(b) O Fundo de Investimento Imobiliário FII JKD possui participação em sociedade controlada no Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

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

9.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		30/09/2023	31/12/2022
	2023	2022		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	24.174	24.174
Total investimentos a valor justo			24.174	24.174

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

Notas Explicativas

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

	% Depreciação	Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.322.169	3.299.345
Terrenos	-	173.093	173.093
Benfeitorias em imóveis	2% a 2,7%	63.345	55.877
Total custo		3.558.607	3.528.315
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(392.442)	(348.748)
Total das propriedades para investimento		<u>3.166.165</u>	<u>3.179.567</u>

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

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

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adições	Amortização de mais-valia	Depreciação	Transferência	Capitalização	Saldo em 30/09/2023
Edifícios e construções	2.958.220	19.781	(1.823)	(42.833)	7.814	(2.948)	2.938.211
Terrenos	173.093	-	-	-	-	-	173.093
Benfeitorias em imóveis	48.254	7.469	-	(862)	-	-	54.861
Total	<u>3.179.567</u>	<u>27.250</u>	<u>(1.823)</u>	<u>(43.695)</u>	<u>7.814</u>	<u>(2.948)</u>	<u>3.166.165</u>

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

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais-valia bruta não registrada
Edifícios	1.694.128	1.223.593	470.535
Shoppings	4.480.272	1.914.254	2.566.018
Outros	127.217	28.318	98.899
Total	<u>6.301.617</u>	<u>3.166.165</u>	<u>3.135.452</u>

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS**

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	136	134	139	136
Equipamentos de processamento dados	20%	812	785	2.006	1.248
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	3.731	4.431	3.731	4.431
Total custo		4.679	5.350	6.280	6.219
(-) Depreciação acumulada		(803)	(770)	(1.611)	(1.536)
Imobilizado líquido		<u>3.876</u>	<u>4.580</u>	<u>4.669</u>	<u>4.683</u>
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	8.270	8.211
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	10	10
Projetos em andamento (b)		885	885	5.789	3.896
Total custo		1.318	1.318	14.069	12.117
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(257)	(196)	(4.071)	(2.953)
Intangível líquido		<u>1.061</u>	<u>1.122</u>	<u>9.998</u>	<u>9.164</u>

(a) A Companhia é locatária de um ativo.

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

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

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adição/ baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/09/2023
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	79	3	(9)	73
Equipamentos processamento de dados	171	757	(65)	863
Direito de uso	4.431	-	(700)	3.731
Total	<u>4.683</u>	<u>760</u>	<u>(774)</u>	<u>4.669</u>
Intangível				
Software	5.258	58	(1.118)	4.198
Marcas, patentes e direitos	10	-	-	10
Projetos em andamento	3.896	1.894	-	5.790
Total	<u>9.164</u>	<u>1.952</u>	<u>(1.118)</u>	<u>9.998</u>

Notas Explicativas

12. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

12.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	395.092	380.805	395.092	380.805
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	399.927	359.775	399.927	359.775
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	58.138	68.449
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2022	CDI	(d)	155.609	209.511	155.609	209.511
Total				950.628	950.091	1.008.766	1.018.540
Passivo circulante				44.933	11.250	58.867	25.273
Passivo não circulante				905.695	938.841	949.899	993.267

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2023 é de R\$395.092 (R\$380.805 em 31 de dezembro de 2022).

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2023 é de R\$399.927 (R\$359.775 em 31 de dezembro de 2022).

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2023 é de R\$58.138 (R\$68.449 em 31 de dezembro de 2022).

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

A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. Em 3 e 4 de abril de 2023 a Companhia recomprou 46.316 debêntures da 2ª série desta emissão. O saldo destas debêntures remanescentes em 30 de setembro de 2023 é de R\$155.609 (R\$209.511 em 31 de dezembro de 2022).

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

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

Notas Explicativas

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31/12/2022	950.091	1.018.540
Pagamentos juros	(49.299)	(56.002)
Pagamento de principal	(48.591)	(58.903)
Juros provisionados	97.659	104.250
Comissões apropriadas	768	881
Saldo em 30/09/2023	<u>950.628</u>	<u>1.008.766</u>

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Ano</u>		
2024	-	3.407
2025	196.034	209.661
2026	196.167	209.794
2027	119.389	133.023
6 anos ou mais	<u>394.105</u>	<u>394.104</u>
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>905.695</u>	<u>949.989</u>

13ª emissão - "Covenants"

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

<u>Índices e limites determinados nos contratos de debêntures</u>	<u>Até a data de vencimento</u>	<u>30/09/2023 Posição atual</u>
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	5,31
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,45

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2023.

Notas Explicativas

Sobre as Garantias

10ª emissão - Garantias

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

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

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

12ª emissão - Garantias

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

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

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

1ª emissão da Marfim - Garantias

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

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

13ª emissão - Garantias

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

12.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizedadora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				30/09/2023	31/12/2022
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.227	112.243
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.379	284.419
Total				<u>396.606</u>	<u>396.662</u>
Passivo circulante				830	886
Passivo não circulante				395.776	395.776

Notas Explicativas

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	396.662
Pagamento de juros	(41.600)
Juros provisionados	41.544
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>396.606</u>

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

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

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2023 é de R\$112.227 (R\$112.243 em 31 de dezembro de 2022).

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

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

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

Notas Explicativas

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2023 é de R\$284.379 (R\$284.419 em 31 de dezembro de 2022).

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
PIS	71	87	308	325
COFINS	379	533	1.477	1.617
ISS	124	17	559	701
IRPJ	-	-	8.232	7.434
CSLL	-	-	3.019	2.747
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	23	73	221	415
Demais	-	-	200	43
Total	597	710	14.016	13.282

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Base de apuração	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber - locação	1.917	2.541
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	8.181	8.303
Total	10.098	10.844

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

Imposto diferido	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber - locação	105	146
Total circulante	105	146
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	1.189	1.207
Total não circulante	1.189	1.207
Total dos impostos diferidos	1.294	1.353
PIS	63	70
COFINS	292	314
IRPJ	686	707
CSLL	253	262

Notas Explicativas

15. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<u>Ativo - Depósitos judiciais</u>		
Depósitos judiciais - IPTU	155	155
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
Total Ativo	<u>3.466</u>	<u>3.466</u>

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

16. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<u>Partes relacionadas</u>				
CLD (a)	15	15	15	15
Total partes relacionadas	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

b) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<u>Partes relacionadas</u>		
Shopping D (a)	201	79
Total partes relacionadas	<u>201</u>	<u>79</u>

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

Notas Explicativas

c) Nota de débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<u>Partes relacionadas</u>				
SYN Administração de				
Propriedades Ltda.	40	49	40	49
Leasing Malls Empreendimentos				
Imobiliários Ltda.	19	57	19	57
CSC Serviços Administrativos Ltda.	103	188	103	188
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.463	1.439
On Stores Serviços Ltda.	-	54	-	54
Demais empresas	711	500	711	59
Total partes relacionadas	<u>873</u>	<u>848</u>	<u>2.336</u>	<u>1.846</u>
Total partes relacionadas (a) + (b) + (c)	888	863	2.552	1.940

d) Remuneração da Administração

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Remuneração aos administradores	7.166	6.202	8.808	8.956
Remuneração aos conselheiros	589	649	589	649
Total	<u>7.755</u>	<u>6.851</u>	<u>9.397</u>	<u>9.605</u>

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

17. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$5.227 (R\$4.540 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado e R\$29 em 30 de setembro de 2023 (R\$52 em 31 de dezembro de 2022) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Notas Explicativas

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$306.964 em 30 de setembro de 2023 (R\$285.831 em 31 de dezembro de 2022), no consolidado e R\$11.463 na controladora (R\$33.224 em 31 de dezembro de 2022).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 30/09/2023	Consolidado 30/09/2023
Cível	-	306
Trabalhista	29	4.921
Total	29	5.227
Possíveis	Controladora 30/09/2023	Consolidado 30/09/2023
Tributária (*)	9.556	267.897
Cível	-	26.519
Trabalhista	1.907	12.548
Total	11.463	306.964

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detém 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de setembro de 2023 soma o montante de R\$197.477 (R\$183.322 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$121.271 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$112.578 em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,77% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de setembro de 2023 soma o montante de R\$28.672 (R\$26.567 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$15.990 na proporção de 55,77% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (R\$14.819 em 31 de dezembro de 2022).

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

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

Notas Explicativas

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

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Tietê Plaza Shopping	513	737
Shopping Metropolitano Barra	208	341
Shopping Cidade São Paulo	6.226	6.004
Shopping Cerrado	6	16
Grand Plaza Shopping	405	663
Total	7.398	7.761
Total circulante	2.836	1.971
Total não circulante	4.562	5.790

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

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

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

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

b) Reserva de retenção de lucros

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

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

d) Participação de não controladores

O efeito de acionistas não controladores em controladas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 é de R\$(8.373) (R\$7.516 em 30 de setembro de 2022).

20. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Adm. de Estacionamento Ltda. e ON Digitais Serviços e Participações Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2023 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$6.100 (R\$5.262 em 30 de setembro de 2022), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

Notas Explicativas

Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a Companhia considera as parcelas vencidas acima de 360 dias. Esse critério foi definido após análise detalhada do histórico de comportamento do contas a receber dos clientes, no qual foram avaliadas as perdas efetivas de acordo com o “aging” do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2018 também adotamos um critério para determinar o percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. Esse percentual também foi definido através da análise do comportamento do contas a receber dos clientes associado a análise das projeções de indicadores econômicos relacionados ao nosso segmento de mercado. A Companhia constituiu provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise de riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício, veja nota 6.d.

b) Riscos de liquidez

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

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

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

	Controladora				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
<u>Em 30 de setembro de 2023</u>					
<u>Passivos financeiros</u>					
Fornecedores	1.221	-	-	-	1.221
Passivo de arrendamento	952	1.742	764	-	3.458
Debêntures	44.933	196.034	315.556	394.105	950.628
Total dos passivos financeiros	<u>47.106</u>	<u>197.776</u>	<u>316.320</u>	<u>394.105</u>	<u>955.307</u>
	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
<u>Em 30 de setembro de 2023</u>					
Fornecedores	10.132	-	-	-	10.132
Passivo de arrendamento	952	1.742	764	-	3.458
Obrigações por aquisição de imóvel	830	-	263.851	131.925	396.606
Debêntures	58.867	213.068	342.817	394.014	1.008.766
	<u>70.781</u>	<u>214.810</u>	<u>607.432</u>	<u>525.939</u>	<u>1.418.962</u>

Notas Explicativas

c) Riscos de mercado

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

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

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

e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	7.778	20.411	162.982	132.395	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	135.392	196.811	168.202	196.811	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	164	165	91.400	107.467	Custo amortizado
Demais contas a receber	64.183	76.572	100.529	134.136	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>207.517</u>	<u>293.959</u>	<u>523.113</u>	<u>570.809</u>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	950.628	950.091	1.008.766	1.018.540	Custo amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.606	396.662	Custo amortizado
Passivo de arrendamento	3.458	4.209	3.458	4.209	
Fornecedores	1.221	14.435	10.132	29.175	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros	<u>955.307</u>	<u>968.735</u>	<u>1.418.962</u>	<u>1.448.586</u>	

Notas Explicativas

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	Base 30/09/2023	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Ativo</u>			11,75%	8,81%	5,88%
CDI	Decréscimo do Índice	142.949	16.797	12.594	8.405
<u>Passivo</u>			11,75%	14,69%	17,63%
CDI	Acréscimo do Índice	(555.536)	(65.275)	(81.608)	(97.941)
IPCA	Acréscimo do Índice	(395.092)	4,86% (19.201)	6,08% (24.022)	7,29% (28.802)
		Consolidado			
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	Base 30/09/2023	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Ativo</u>			11,75%	8,81%	5,88%
CDI	Decréscimo do Índice	313.540	36.841	27.623	18.436
<u>Passivo</u>			11,75%	14,69%	17,63%
CDI	Acréscimo do Índice	(613.674)	(72.107)	(90.149)	(108.191)
IPCA	Acréscimo do Índice	(395.092)	4,86% (19.201)	6,08% (24.022)	7,29% (28.802)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,75 % 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 4,86% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

22. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Dívida bruta				
Debêntures	950.628	950.091	1.008.766	1.018.540
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.606	396.662
Obrigação com investidores	42	46	42	46
Total da dívida bruta	950.670	950.137	1.405.414	1.415.248
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(143.170)	(217.222)	(331.184)	(329.206)
Dívida líquida	807.500	732.915	1.074.230	1.086.042
Patrimônio líquido	1.510.731	1.526.455	2.560.337	2.574.475
Dívida líquida/PL	53,45%	48,01%	41,96%	42,18%

23. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	30/09/2022
Receita bruta	7.452	15.001	1.808	4.950
Locação de imóveis	-	-	-	-
Prestação de serviços	7.452	15.001	1.808	4.950
Descontos Concedidos	-	-	-	-
Descontos Linearizados (Covid) (a)	-	-	-	-
Descontos Concedidos	-	-	-	-
Impostos sobre locação e serviços (b)	(968)	(1.875)	(175)	(1.991)
Deduções	(968)	(1.875)	(175)	(1.991)
Receita de venda de imóveis	-	-	-	53.539
Impostos	-	-	-	(4.949)
Total	-	-	-	48.590
Receita líquida	6.484	13.126	1.633	51.549

Notas Explicativas

Descrição	Consolidado			
	01/07/2023 a		01/07/2022 a	
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita bruta	120.698	359.969	128.409	379.458
Locação de imóveis	87.548	262.664	96.664	289.001
Prestação de serviços	33.150	97.305	31.745	90.457
Descontos Concedidos	(4.484)	(15.858)	(9.616)	(22.510)
Descontos Linearizados (Covid) (a)	(4.028)	(16.225)	(8.447)	(30.497)
Descontos Concedidos	(8.512)	(32.083)	(18.063)	(53.007)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(6.277)	(17.530)	(4.936)	(15.684)
Deduções	(14.789)	(49.613)	(22.999)	(68.691)
Receita de venda de imóveis	-	(1.225)	-	53.539
Impostos	-	-	-	(4.949)
Total	-	(1.225)	-	48.590
Receita líquida	105.909	309.131	105.410	359.357

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

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

24. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

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

	Controladora			
	01/07/2023 a		01/07/2022 a	
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Custos Diretos:				
Custos de pessoal	(291)	(1.188)	-	-
Custos de vendas de imóveis	-	-	-	(53.539)
Total Custos	(291)	(1.188)	-	(53.539)
Despesas Comerciais	(272)	(665)	(36)	(365)
Comissões	-	-	-	-
“Allowance”	-	-	-	-
Despesas com pessoal	(272)	(665)	(36)	(365)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-
Demais Despesas Comerciais	-	-	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(4.714)	(13.044)	(4.989)	(11.960)
Despesas com pessoal	(1.834)	(5.055)	(1.775)	(5.271)
Depreciação e amortização	(263)	(794)	(266)	(799)
Aluguéis e condomínios	126	396	170	529
Serviços profissionais e contratados	(1.707)	(5.368)	(2.983)	(5.844)
Outras despesas	(1.036)	(2.223)	(135)	(475)

Notas Explicativas

	Controladora			
	01/07/2023 a		01/07/2022 a	
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Remuneração da Administração	(1.081)	(3.736)	(1.044)	(4.789)
Despesas com pessoal	(1.081)	(3.736)	(1.044)	(4.789)
Participação de Empregados e				
Administradores	(1.698)	(5.087)	(1.114)	(174)
Provisão PLR	(1.480)	(4.440)	(988)	(2.964)
Reversão da provisão PLR	(218)	(647)	(126)	(2.790)
Total Despesas	(7.765)	(22.532)	(7.183)	(17.288)
Total Custos e Despesas	(8.056)	(23.720)	(7.183)	(70.827)
	Consolidado			
	01/07/2023 a		01/07/2022 a	
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Custos de Locação	(23.343)	(78.421)	(27.439)	(80.456)
Custos Diretos				
Área vagas	(5.458)	(19.689)	(6.997)	(21.799)
Manutenção	(56)	(5.878)	(3.049)	(6.105)
Demais custos	(1.645)	(4.387)	(1.615)	(4.905)
Depreciação e amortização	(15.201)	(45.519)	(14.795)	(44.699)
Juros capitalizados	(983)	(2.948)	(983)	(2.948)
Custos de Prestação de Serviços	(21.066)	(64.109)	(20.585)	(63.773)
Custos de Estacionamentos	(17.341)	(50.408)	(16.794)	(47.367)
Custos de pessoal	(179)	(554)	(264)	(584)
Demais custos	(17.162)	(49.854)	(16.530)	(46.783)
Custos de Serviços de Gestão	(3.434)	(12.513)	(3.791)	(16.405)
Custos de pessoal	(3.015)	(6.886)	(1.400)	(8.677)
Demais custos	(419)	(5.627)	(2.391)	(7.728)
Custos de pessoal	(291)	(1.188)	-	-
Custos de vendas de imóveis	-	-	-	(53.539)
Total Custos	(44.409)	(142.530)	(48.023)	(197.768)
Despesas Comerciais	(2.262)	(5.813)	(1.825)	(8.213)
Comissões	(1.147)	(4.641)	(1.696)	(4.992)
"Allowance"	(798)	(2.925)	(1.000)	(3.078)
Despesas com pessoal	(272)	(699)	(72)	(438)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	707	3.208	945	302
Demais despesas comerciais	(752)	(756)	(2)	(7)

Notas Explicativas

	Controladora			
	01/07/2023 a		01/07/2022 a	
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas Gerais e Administrativas	(7.049)	(22.095)	(10.432)	(23.236)
Despesas com pessoal	(2.207)	(6.568)	(2.450)	(6.981)
Depreciação e amortização	(646)	(1.892)	(599)	(1.754)
Aluguéis e condomínios	126	396	202	864
Serviços profissionais e contratados	(2.925)	(9.420)	(4.499)	(9.901)
Outras Despesas	(1.397)	(4.611)	(3.086)	(5.554)
Remuneração da Administração	(1.081)	(4.141)	(1.227)	(5.420)
Despesas com pessoal	(1.081)	(4.141)	(1.227)	(5.420)
Participação de Empregados e Administradores	(2.033)	(6.323)	(1.905)	106
Provisão PLR	(1.796)	(5.389)	(1.754)	(5.262)
Reversão da provisão PLR	(237)	(934)	(151)	5.368
Total Despesas	(12.425)	(38.372)	(15.389)	(36.853)
Total Custos e Despesas	(56.834)	(180.902)	(63.412)	(234.621)

25. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora			
	01/07/2023 a		01/07/2022 a	
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	3.967	15.857	13.814	34.875
Outras receitas financeiras	5.410	9.912	3.635	2.186
Total receitas financeiras	9.377	25.769	17.449	37.061
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(31.020)	(97.659)	(29.627)	(116.732)
Custos sobre debêntures	(256)	(768)	-	-
Outras despesas financeiras	835	(1.605)	(3.265)	(11.658)
Total despesas financeiras	(30.441)	(100.032)	(32.892)	(128.390)
Total do resultado financeiro	(21.064)	(74.263)	(15.443)	(91.329)

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	30/09/2022
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	9.199	29.506	17.266	46.774
Outras receitas financeiras	6.172	15.414	3.994	5.757
Total receitas financeiras	15.371	44.920	21.260	52.531
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(33.111)	(104.250)	(32.262)	(123.976)
Juros e atualizações sobre CRIs	(13.951)	(41.544)	(14.277)	(37.615)
Custos sobre debêntures	(293)	(880)	-	-
Outras despesas financeiras	1.484	(144)	(2.751)	(9.970)
Total despesas financeiras	(45.871)	(146.818)	(49.290)	(171.561)
Total do resultado financeiro	(30.500)	(101.898)	(28.030)	(119.030)

26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(15.455)	21.203
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	5.255	(7.209)
Diferenças permanentes	20.866	(4.616)
Equivalência patrimonial	24.464	(1.281)
Outras diferenças permanentes	(3.598)	(3.335)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal não reconhecido	(26.121)	(27.211)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	27.211
Adicional IRPJ	-	(180.000)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(14.892)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(26.717)
Alíquota efetiva	-	126,01%

Notas Explicativas

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de setembro de 2023, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de setembro de 2023 o saldo de prejuízo fiscal é R\$673.259 (R\$604.403 em 31 de dezembro de 2022).

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

27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

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

Informações por segmento de atividade - setembro/2023					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	73.146	189.364	-	154	262.664
Venda	-	-	-	(1.225)	(1.225)
Prestação de serviços	-	-	97.305	-	97.305
Total	73.146	189.364	97.305	(1.071)	358.744
Deduções da receita:					
Locação	(2.421)	(37.004)	-	(2)	(39.427)
Prestação de serviços	-	-	(10.186)	-	(10.186)
Total	(2.421)	(37.004)	(10.186)	(2)	(49.613)
Receita líquida	70.725	152.360	87.119	(1.073)	309.131
Custo:					
Locação	(30.376)	(48.016)	-	(29)	(78.421)
Prestação de serviços	-	-	(64.109)	-	(64.109)
Total	(30.376)	(48.016)	(64.109)	(29)	(142.530)
Lucro bruto	40.349	104.344	23.010	(1.102)	166.601
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	1.293.378	1.914.254	9.749	1.614	3.218.995

Notas Explicativas

Informações por região - setembro/2023

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	322.495	33.564	713	1.972	358.744
Deduções da receita	(39.390)	(10.197)	(26)	-	(49.613)
Receita líquida	283.105	23.367	687	1.972	309.131
Custos	(130.270)	(11.747)	(513)	-	(142.530)
Lucro bruto	152.835	11.620	174	1.972	166.601
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	2.635.560	576.470	6.965	-	3.218.995

Informações por segmento de atividade - setembro/2022

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

Informações por região - setembro/2022

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

Notas Explicativas

28. PREJUÍZO POR AÇÃO

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

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

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

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

Lucro (prejuízo) por ação	Controladora	
	30/09/2023	30/09/2022
Prejuízo líquido	(15.455)	(33.226)
Quantidade de ações (em milhares)	152.644	152.644
Prejuízo por ação	(0,101)	(0,218)

29. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

- Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$3.077.384.
- Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$3.071.085.

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em outubro de 2023 a Companhia vendeu, em conjunto com a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC ("CPP Cajamar"), a totalidade das cotas da Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., titular de diversos conjuntos comerciais no empreendimento denominado "Suarez Trade". O preço da transação foi de R\$14,1 milhões, na proporção da participação de cada cotista (66,57% para a SYN Prop e Tech S.A. e 33,43% para CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC).

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

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

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: SYN prop e tech S.A			Posição em 30/09/2023 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.852.174	22,18%	33.852.174	22,18%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Real Investor	10.052.300	6,59%	10.052.300	6,59%
Outros	49.807.737	32,63%	49.807.737	32,63%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2023						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	33.854.222	22,18%	-	-	33.854.222	22,18%
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%

Em 30/09/2023 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2022						
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 30/09/2022 a companhia não tem conselho fiscal

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 9 de novembro de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter conselho fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2023.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2023.

São Paulo, 09 de setembro de 2023.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores