

SYN PROP E TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DE 2021

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas no dia 9 de março de 2022 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, 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 trimestrais são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas.

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

2.3. Base de consolidação

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

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

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

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

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

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

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e não adotadas

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

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
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

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

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ESTOQUES

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

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

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

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

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

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

9. INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Investimentos em coligadas diretas e indiretas

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

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

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

9.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

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

- a) Em agosto de 2022, a SYN vendeu o total de suas ações da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), sendo 151.266 (cento e cinquenta e uma mil e duzentos e sessenta e seis ações) por R\$ 0,01 centavos cada totalizando R\$ 1.512, 66 (um mil quinhentos e doze reais e sessenta e seis centavos) na proporção de 61,33% ao FIP Multiestratégia Inovação e Tecnologia e 38,57% a Multiplan. Pelo fato de a DC estar em processo de descontinuação de suas atividades, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia considerou todo o saldo de investimento no valor de R\$13.150 como uma perda no exercício. Adicionalmente, a Companhia provisionou o montante de R\$5.000 para honrar com suas obrigações futuras na descontinuação da Companhia, montante esse que representa a sua participação sobre o patrimônio líquido da investida, o qual encontra-se provisionado na rubrica "outras contas a pagar" em contrapartida no resultado na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas".
- b) Em setembro de 2022, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação do capital social da empresa CondoConta Ltd. por meio do qual adquiriu 19.946.452 ações, equivalente a 10% de participação da empresa, totalizando o investimento em R\$24.174. A Companhia não possui controle e nem influência significativa da investida e o seu valor é mensurado a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2).

10. ATIVOS NÃO CIRCULANTE MANTIDOS PARA VENDA

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

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

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

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

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

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

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

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

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

- (a) As transferências acima destacadas referem-se a ativos reclassificados da rubrica de “Propriedades para Investimento” para “Ativos não circulante mantidos para venda”, nos termos do CPC 31 e conforme detalhado na nota explicativa nº 10. A diferença de R\$1.021 entre o valor contido na nota explicativa nº 10 e o valor das transferências contidos nesta nota refere-se a bens do ativo imobilizado.
- (b) Refere-se a compra do imóvel de propriedade da SYN Prop e Tech S.A. pelo Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII, totalizando 5 (cinco) andares comerciais e uma área privativa de 2.283,22 m² da Torre D do setor “C” do Condomínio WTorre JK.

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

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.312.494	1.072.766	239.728
Shoppings	4.367.644	2.002.841	2.344.803
Outros	96.830	28.732	68.098
Total	<u>5.756.968</u>	<u>3.104.339</u>	<u>2.652.629</u>

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

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

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

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

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

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

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

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

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

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

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

12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

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

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

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

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

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

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

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

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

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

- (a) A 7ª emissão de debêntures foi quitada em janeiro de 2022 (R\$34.646 em 31 de dezembro de 2021).
- (b) A 9ª emissão de debêntures foi quitada em fevereiro de 2022 (R\$155.314 em 31 de dezembro de 2021).
- (c) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.
- O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2022 é de R\$376.637 (R\$360.716 em 31 de dezembro de 2021).
- (d) A 11ª emissão de debêntures foi quitada em agosto de 2022 (R\$302.880 em 31 de dezembro de 2021).
- (e) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.
- O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2022 é de R\$395.122 (R\$358.792 em 31 de dezembro de 2021).
- (f) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$110.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,13% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos mensalmente a partir de janeiro de 2020.
- O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2022 é de R\$71.870 (R\$82.020 em 31 de dezembro de 2021).
- (g) Em 05 de abril de 2021 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$300.000, referente a 13ª emissão de debentures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 03 de março de 2021 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2021.
- A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2022 é de R\$201.827 (R\$306.110 em 31 de dezembro de 2021).

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

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

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

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

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2023 - a partir de 1º de outubro	-	3.401
2024	1.658	15.263
2025	218.183	231.787
2026	219.405	233.009
2027	119.511	133.123
6 anos ou mais	375.601	375.601
Saldo em 30/09/2022	934.358	992.184

13ª emissão - "Covenants"

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

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	30/09/2022 Posição atual
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	7x	0,62
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,46

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2022.

Sobre as Garantias

10ª emissão - Garantias

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

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

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

12ª emissão - Garantias

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

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

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

1ª emissão da CCP Marfim - Garantias

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

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

13ª emissão - Garantias

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

13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

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

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

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

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

16. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

17. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

b) Mútuos

Mútuo

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

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

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

c) Nota de Débito

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

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

d) Remuneração da Administração

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

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

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

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

18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

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

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

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

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

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

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detém 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de setembro de 2022 soma o montante de R\$178.627 (R\$164.508 em 31 de dezembro de 2021), sendo o mesmo no valor de R\$109.695 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$101.024 em 31 de dezembro de 2021).

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

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

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

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

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

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

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

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

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

b) Reserva de retenção de lucros

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

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

- Investimento na Gestora de Real Estate
- Aquisição/Desenvolvimento

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

d) Reserva de Capital

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

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

e) Distribuição de Dividendos

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

21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

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

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

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

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

b) Riscos de liquidez

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

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

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

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

c) Riscos de mercado

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

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

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

e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

- Equivalentes de caixa mensurados pelo valor justo, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures é próximo ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado, os contratos derivativos consideraram o valor de aquisição dos imóveis que foram recém adquiridos na SPE.

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	IFRS 9
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	22.423	209.168	144.913	447.021	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	287.194	293.012	287.194	293.287	Custo Amortizado e Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	165	168	120.337	136.272	Custo Amortizado
Demais contas a receber	73.879	122.892	130.629	195.848	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>383.661</u>	<u>625.240</u>	<u>683.073</u>	<u>1.072.428</u>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	973.586	1.518.458	1.045.056	1.600.478	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.662	396.408	Custo Amortizado
Fornecedores	901	3.790	12.548	20.051	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	<u>974.487</u>	<u>1.522.248</u>	<u>1.454.266</u>	<u>2.016.937</u>	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

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

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

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

23. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL

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

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

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

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

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

24. RECEITA LÍQUIDA

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

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

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

- (b) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.
- (c) Refere-se a alienação do imóvel de propriedade da SYN Prop e Tech S.A., totalizando 5 (cinco) andares comerciais e uma área privativa de 2.283,22 m² da Torre D do setor "C" do Condomínio WTorre JK para o Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII.

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

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

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

26. RESULTADO FINANCEIRO

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

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

27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

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

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de setembro de 2022, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de setembro de 2022 o saldo de prejuízo fiscal é R\$594.757 (R\$529.962 em 31 de dezembro de 2021).

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

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

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

Informações por segmento de atividade - Setembro/2022					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	70.941	218.029	-	31	289.001
Venda	53.539	-	-	-	53.539
Prestação de serviços	-	-	90.457	-	90.457
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	<u>2.561.588</u>	<u>586.435</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.148.023</u>

Informações por segmento de atividade - Setembro/2021

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

Informações por região - Setembro/2021

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

29. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

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

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

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

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

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

30. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

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

31. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA

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

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

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