

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	5
5.3 - Descrição - Controles Internos	7
5.4 - Programa de Integridade	10
5.5 - Alterações significativas	14
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	15

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	16
10.2 - Resultado operacional e financeiro	45
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	48
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	51
10.5 - Políticas contábeis críticas	53
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	56
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	57
10.8 - Plano de Negócios	58
10.9 - Outros fatores com influência relevante	60

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui uma política de gerenciamento de riscos formalizada. No entanto, a Companhia adota as seguintes políticas e procedimentos que lhe auxiliam a controlar e mitigar os riscos que possam impactar de forma adversa suas operações e resultados:

Código de Ética e Conduta: reformulado em 11 de novembro de 2021, conforme aprovação do Conselho de Administração, o Código de Ética e Conduta estabelece e disciplina as práticas éticas que regem os relacionamentos internos e externos da Companhia (para maiores detalhes, ver item 5.4.a.i deste formulário);

Política Anticorrupção: aprovada pelo Comitê de Compliance em 30 de maio de 2016, a política estabelece regras e procedimentos a serem adotados para prevenção de práticas de corrupção, bem como apresenta as principais disposições legais relacionadas a prevenção de atos de corrupção e riscos de sua não observância (para maiores detalhes, ver item 5.4.a.i deste formulário);

Orientações para Gestão de Crise de Comunicação: A Companhia possui manual com orientações gerais sobre como proceder em situações com potencial risco de imagem, para evitar ou minimizar os impactos relacionados à reputação da Companhia frente ao público em geral, incluindo consumidores, locatários, colaboradores, imprensa, autoridades governamentais e o público em geral

Política de Aplicações Financeiras: aprovada pelo Conselho de Administração, pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Financeiro em 10 de março de 2016, estabelece as diretrizes referentes às aplicações financeiras da Companhia, as responsabilidades das áreas envolvidas, bem como as instituições e ratings autorizados;

Política de Contratação de Terceiros: aprovada e atualizada em 11 de junho de 2019 pelo Comitê de Compliance, a qual passou a vigorar em 05 de julho de 2019, estabelece os critérios e orienta quanto aos procedimentos a serem adotados para a contratação e gestão de terceiros;

Política de Transações com Partes Relacionadas e demais situações envolvendo Conflitos de Interesse: aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de dezembro de 2016 com o objetivo de assegurar que as decisões referentes às transações com partes relacionadas, e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas de acordo com os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, que sejam realizadas em condições de mercado, em conformidade com as melhores práticas de governança corporativa e com a devida transparência (para maiores detalhes ver item 16.1 deste formulário);

Política de Negociação de Valores Mobiliários: aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 24 abril de 2018, estabelece regras a serem observadas por acionistas controladores, administradores, consultores, empregados ou terceiros com acesso permanente ou eventual a informações privilegiadas relativas a atos ou fatos relevantes que ainda não tenham sido divulgados, para a negociação transparente e ordenada dos valores mobiliários de emissão da Companhia e uso adequado de informações que possam influenciar (i) a cotação dos valores mobiliários; (ii) a decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários, ou (iii) o exercício pelos investidores de quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários;

Política de Conflito de Interesses: aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de novembro de 2021, estabelece diretrizes e orientações quanto a identificação, declaração e resolução de situações que possam apresentar conflitos de interesses nas

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

contratações de produtos e serviços na Companhia.

b. Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo: i. os riscos para os quais se busca proteção; ii. os instrumentos utilizados para proteção; e iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conforme descrito acima, a Companhia não possui uma política de gestão de riscos formalizada, mas adota as políticas mencionadas neste Formulário de Referência com o objetivo de estabelecer as diretrizes, responsabilidades, mecanismos e procedimentos internos para a gestão de fatores de riscos relacionados aos negócios da Companhia.

i. os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia adota diversas medidas e procedimentos para gerenciar os riscos inerentes aos seus negócios, inclusive em relação ao cenário macroeconômico, que surgem no curso normal de suas atividades. Entre os principais riscos para os quais se busca proteção, a Companhia destaca: (i) falhas na execução da estratégia de negócios da Companhia; (ii) perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado; (iii) aumento da inadimplência e da vacância; (iv) dificuldade para revisão favorável dos valores dos contratos de locação em vigor; (v) danos à reputação da Companhia e de seus empreendimentos; (vi) riscos patrimoniais e de responsabilidade civil relacionados aos empreendimentos da Companhia; e (vii) aumento das alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos diretamente relacionados às operações da Companhia.

ii. os instrumentos utilizados para proteção

A proteção contra os riscos da Companhia é tratada pelas políticas e procedimentos descritos no item 5.1 deste Formulário de Referência, implementados e monitorados por meio dos seguintes instrumentos:

Auditoria Interna: O Departamento de Auditoria Interna concentra sua atuação em auditorias gerenciais no âmbito de todos os departamentos da Companhia, analisando os atuais processos e controles internos, de forma a identificar riscos inerentes, além suportar o Departamento de Compliance para desenhar, formalizar, implantar e atualizar as normas e procedimentos do negócio. A partir de 2019, suas conclusões e reportes podem, conforme o caso, ser direcionados ao Comitê de Compliance e/ou ao Comitê de Auditoria e Riscos da Companhia, que também são responsáveis pela verificação sistemática da efetividade das ações e práticas de gerenciamento de riscos da Companhia.

Treinamentos: A Companhia realiza treinamentos periódicos, pelo menos uma vez ao ano, para os colaboradores sobre questões de *compliance* e práticas anticorrupção, bem como o reforço do Código de Ética e Conduta, de forma a cultivar uma postura transparente no ambiente corporativo, mitigando-se, por conseguinte, o risco de ocorrência de condutas ilícitas ou impróprias.

Monitoramento de terceiros: De forma a proteger a Companhia dos riscos decorrentes das leis anticorrupção por atos praticados por prestadores de serviço, a Companhia estabelece em sua Política de Contratação de Terceiros que, salvo as exceções expressamente definidas, a contratação de qualquer pessoa física ou jurídica para agir em nome, interesse ou em benefício da Companhia seja realizada por meio de processo de concorrência, seguido da realização de auditoria de integridade e elaboração de contrato formal, que será mantido em arquivo juntamente com a documentação correlata ao processo de seleção do terceiro. O contrato deve conter cláusula padrão de *compliance*, proibindo expressamente a prática de atos que possam violar a legislação anticorrupção aplicável, e prevê o direito da Companhia de realizar auditoria nos respectivos contratados, quando aplicável.

Monitoramento da legislação e questões regulatórias: A Companhia acompanha as regulamentações e instruções normativas relacionadas ao seu setor de atuação. Para tanto,

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

recebe periodicamente mailings de grandes e renomados escritórios de advocacia brasileiros com informações sobre mudanças regulatórias e legislativas que envolvam as atividades da Companhia.

Canal de Ética: A Companhia possui um Canal de Ética independente e administrado por empresa especializada, apto a receber relatos de colaboradores e terceiros sobre violações ao Código de Ética e Conduta, bem como ao envio de críticas e sugestões para melhoria do programa de *compliance* da Companhia. O Canal de Ética compreende duas plataformas distintas: (i) telefone gratuito (0800 601 6940) e (ii) website (www.contatoseguro.com.br/syn), sendo garantidos a isenção e o sigilo no tratamento das informações recebidas, bem como o compromisso de não retaliação.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conforme mencionado e já exposto nos itens acima, a Companhia adota uma estrutura organizacional que gerencia e monitora seus riscos de acordo com seus valores, princípios e diretrizes, composta por:

Departamento de Compliance: analisa os processos e controles internos, de forma a identificar riscos inerentes ao negócio e determina medidas que possam eliminar, reduzir ou mitigar a exposição aos riscos. Adicionalmente, suporta todos os departamentos para desenhar, formalizar, implantar e atualizar as normas e procedimentos do negócio.

Departamento de Auditoria Interna: realiza auditorias gerenciais no âmbito de todos os departamentos da Companhia, analisando os processos e controles internos, de forma a identificar riscos inerentes, além de suportar o Departamento de Compliance para desenhar, formalizar, implantar e atualizar as normas e procedimentos do negócio.

Comitê de Compliance: tem caráter permanente e é composto por membros que ocupam cargos de Diretoria, Superintendência ou Gerência, podendo, ainda, ser integrado por um membro do Conselho de Administração ou por alguém por este indicado. Atualmente, o Comitê de Compliance é formado pelo Diretor Presidente, pelo Diretor Financeiro, pelo responsável pela área de Compliance, pelo responsável pela área de pessoas, e por um Gerente Jurídico da Companhia.

O Comitê de Compliance é responsável por promover o comportamento ético e a manutenção do padrão de conduta em toda a Companhia, buscando a implementação e o cumprimento do Código de Ética e Conduta e das leis anticorrupção. Além disso, busca receber informações sobre eventuais violações e garantir que as denúncias sejam tratadas com isenção e imparcialidade, propondo sanções cabíveis e encaminhando denúncias às instâncias superiores para a tomada de decisões. O Comitê de Compliance também é responsável por avaliar regularmente a aplicabilidade do Código de Ética e Conduta da Companhia e realizar, quando necessário, eventuais atualizações ou retificações. Além disso, o Comitê de Compliance tem como atribuições:

- Acompanhar, aprimorar e aprovar as demais políticas de conduta empresarial;
- Treinar, conscientizar, disseminar e aplicar as regras de conduta ética;
- Interpretar e esclarecer as normas internas do programa de ética e conduta empresariais;
- Implementar e manter o Canal de Ética, zelando pela preservação do anonimato;
- Conduzir a apuração e investigação de qualquer violação às leis anticorrupção, ao Código de Ética e Conduta e demais políticas aplicáveis;
- Recomendar ao Conselho de Administração a aplicação de penalidades cabíveis;
- Reportar direta e periodicamente ao Conselho de Administração os assuntos relacionados

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

à consecução e desenvolvimento das atividades de sua competência, em especial todas as violações aos preceitos éticos, bem como as medidas punitivas, mitigatórias ou reparatórias eventualmente adotadas; e

- Verificar a efetividade das ações e práticas de gerenciamento de riscos adotada pela Companhia.

O Comitê de Compliance é responsável por monitorar e gerenciar situações envolvendo (i) a utilização de bens da Companhia para fins particulares, (ii) violações de controles internos e sistemas, vazamento ou uso indevido de informações da Companhia, (iii) situações de conflito de interesses, (iv) uso indevido, falsificação ou adulteração de documentos e registros, (v) favorecimento ilícito de funcionários, fornecedores, prestadores de serviço, terceiros e clientes, (vi) desvio de recursos da tesouraria, caixa e outros, (vii) roubo ou furto de estoques (insumos ou ativos), e (viii) danos ambientais e outras questões semelhantes.

Adicionalmente, o Comitê de Compliance é a estrutura interna responsável por monitorar e apurar condutas de seus funcionários e questões de trabalho envolvendo discriminação ou preconceito de qualquer natureza, assédio sexual, moral ou agressões físicas, e conflitos em geral.

Comitê de Auditoria e Riscos: que tem como propósito assessorar o conselho de administração da companhia, no que diz respeito ao cumprimento de suas responsabilidades de supervisão da integridade dos processos das demonstrações financeiras, auditorias internas e sistemas de controles internos da companhia. Em conjunto com o Comitê de Compliance, também verifica a efetividade das ações e práticas de gerenciamento de riscos adotada pela Companhia.

c. Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que a estrutura operacional de controles internos adotada está adequada e permite, de forma eficaz, o devido monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia não possui uma política de gerenciamento de riscos de mercado formalmente aprovada, mas possui algumas políticas e procedimentos que visam controlar ou mitigar riscos que possam impactar de forma adversa suas operações e resultados.

A administração da Companhia entende que tais políticas e procedimentos são suficientes e eficazes para garantir o monitoramento e a mitigação dos principais riscos aos quais está exposta.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

i. os riscos para os quais se busca proteção

Os riscos de mercado mais relevantes para a Companhia são:

- Risco de taxa de juros;
- Risco de Crédito;
- Risco de Liquidez.

Estes riscos são constantemente monitorados, avaliando-se mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia.

ii. estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não possui uma política de gerenciamento de riscos formalmente aprovada, a administração da Companhia adota medidas voltadas à sua proteção patrimonial, buscando especialmente a proteção para os riscos de taxa de juros.

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelar os ativos aos mesmos índices dos seus passivos, estratégia conhecida como hedge natural.

A Companhia poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados à exposição de balanço patrimonial. No caso da utilização destas operações, elas serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração.

iii. os instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não utiliza atualmente derivativos ou outros instrumentos financeiros para fim específico de proteção patrimonial (hedge).

iv. ao parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. O controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas pela Companhia em confrontação com as taxas vigentes no mercado.

v. se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

A Companhia não opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**vi. a estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado**

Apesar de não termos uma política formal de gerenciamento de riscos, a administração de riscos de mercado é efetuada por meio das nossas estratégias operacionais e dos controles internos da Companhia, visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança das nossas operações. Tais procedimentos são coordenados por nossa Diretoria Financeira, por meio de (i) monitoramento periódico de indicadores macroeconômicos e portfólio de clientes e contratos, (ii) gestão ativa dos contratos da Companhia, incluindo medidas preventivas (tais como análise de risco de crédito antes da contratação com potenciais clientes) e medidas corretivas (tais como o uso de instrumentos financeiros); (iii) manutenção de contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela nossa administração com o objetivo de diversificação de risco. Não efetuamos aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, de caráter especulativo. Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, não possuímos qualquer comitê ou componente organizacional formalmente responsável por controle dos riscos de mercado a que estamos expostos.

c. Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A administração da Companhia entende que a atual estrutura operacional, os controles internos e a política para gerenciamento de riscos são adequados e suficientes na atual conjuntura. No entanto, a estrutura, os controles e a política podem aumentar e/ou ficar mais rígidos, se a administração da Companhia julgar necessário.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

O registro das operações da Companhia é efetuado por um sistema integrado de gestão empresarial e planejamento de recurso corporativo transacional, denominado SAP.

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

Ademais, a Controladoria é responsável por elaborar e monitorar mensalmente o planejamento financeiro da Companhia, garantindo o equilíbrio entre receita e despesas e o acompanhamento dos covenants, reportando ao Diretor Financeiro eventuais imperfeições detectadas ou possibilidades de melhoria, e envolvendo a auditoria interna em todos os cenários que demandarem maior atenção para que possa desenvolver análise aprofundada sobre os pontos identificados.

Ainda, a Auditoria Interna anualmente conduz trabalhos por amostragem visando detectar e corrigir imperfeições e sugerir aprimoramentos nos controles internos da Companhia, reportando seus resultados ao Comitê de Auditoria e Riscos, que, por sua vez, está sujeito ao Conselho de Administração.

b. as estruturas organizacionais envolvidas

As áreas da Companhia responsáveis pelos controles internos e pela elaboração das demonstrações financeiras, subordinadas à Diretoria Financeira, são:

Controladoria: responsável pela revisão das demonstrações e por elaborar e monitorar mensalmente o planejamento financeiro da Companhia;

Contabilidade: responsável pela liderança e controle do processo de elaboração das demonstrações financeiras e notas explicativas;

Relações com Investidores: responsável pela revisão das demonstrações financeiras e notas explicativas preparadas e alinhamento com as informações reportadas ao mercado;

Departamento Financeiro: responsável pela elaboração de notas explicativas relativas à movimentação financeira;

Auditoria Interna: responsável por investigar imperfeições e sugerir aprimoramentos nos controles internos da Companhia, reportando seus resultados ao Comitê de Auditoria e Riscos.

Departamento Jurídico: responsável pela preparação de documentos adicionais integrantes das demonstrações financeiras.

Comitê de Auditoria e Riscos: avalia as demonstrações financeiras dos respectivos períodos e recomenda ou não, conforme o caso, a aprovação pelo Conselho de Administração.

Conselho de Administração: recebe as recomendações do Comitê de Auditoria e Riscos da Companhia, e delibera acerca da aprovação das demonstrações financeiras.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Conforme disposto acima, a Controladoria apresenta à Diretoria suas considerações e observações acerca da elaboração das informações financeiras. A Diretoria analisa e toma as decisões estratégicas para a melhor condução da Companhia.

Além disso, a diretoria e o conselho de administração são responsáveis pela elaboração de todas as informações que compõem as informações financeiras, incluindo as notas explicativas e divulgações, pela supervisão geral no processo de relatórios contábeis, e por implantar controles para reduzir e/ou impedir a ocorrência de riscos de distorção relevante nas informações financeiras intermediárias.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

Os auditores externos obtiveram entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria e conduziram procedimentos de auditoria, em conexão com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Durante este trabalho, os auditores identificaram apenas uma deficiência significativa, no tocante à perda de controle de determinadas investidas, ensejando a recomendação para que a administração implemente procedimentos de revisão das demonstrações financeiras por um profissional diferente daquela que a preparou, a fim de garantir a integridade e precisão das informações. Ainda, recomendou-se a implementação de *checklist* de divulgação, para garantir que as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras estejam de acordo com o requerido pelos Comitês de Pronunciamentos Contábeis ("CPCs").

Também foram apontadas deficiências não significativas, cujos tratamentos da Diretoria serão comentados no item seguinte: (i) ausência de segregação de empréstimos, comissões e receitas de *res-sperata* a apropriar nos balancetes consolidados; (ii) Linearização de descontos – Shopping Metropolitano Barra; (iii) Linearização de novos contratos de CDU; (iv) Necessidade de melhorias na formalização de políticas, normativos e procedimentos internos.

e. comentários dos Diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

A Diretoria da Companhia avaliou detalhadamente as novas recomendações mais significativas dos auditores externos dispostas no item acima, e comentou o seguinte:

Assunto	Comentários dos Diretores
Perda de controle sobre determinadas investidas	A Diretoria irá melhorar os controles internos de revisão e implementação de <i>checklist</i> de divulgação para garantir que sejam efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com o requerido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPCs").
Ausência de segregação de empréstimos, comissões e receitas de <i>res-sperata</i> a apropriar nos balancetes consolidados	A Diretoria informou que irá melhorar os controles gerenciais a fim de facilitar a segregação contábil entre curto e longo prazo das rubricas contábeis.
Linearização de descontos – Shopping Metropolitano Barra	A Diretoria fará a implementação de procedimentos que atendam a recomendação dos auditores para conferência da linearização.
Linearização de novos contratos de CDU	A Diretoria irá avaliar a implementação de procedimentos que atendam a recomendação dos auditores, apesar de considerar imaterial o efeito deste apontamento.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

Assunto	Comentários dos Diretores
Necessidade de melhorias na formalização de políticas, normativos e procedimentos internos	A Diretoria acatou as recomendações dos auditores no tocante às oportunidades de melhorias das políticas e dos normativos internos, e se comprometeu a revisar e reformular de modo geral estes instrumentos e processos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia são:

Código de Ética e Conduta

Aplicável a todos os colaboradores da Companhia, o Código de Ética e Conduta estabelece e disciplina as práticas éticas que regem os relacionamentos internos e externos da Companhia, contemplando:

- Os princípios e valores da Companhia;
- Regras objetivas relacionadas à necessidade de Compliance e conhecimento sobre a legislação e a regulamentação em vigor, em especial, as normas de combate à corrupção;
- Deveres em relação à sociedade civil, como responsabilidade socioambiental, respeito aos direitos humanos e às relações de trabalho;
- O estabelecimento do Comitê de Compliance, órgão responsável pela apuração de denúncias, bem como a garantia de que elas sejam tratadas com anonimato; e
- As sanções aplicáveis no caso de descumprimento do Código de Ética e Conduta e demais políticas de integridade.

O Código de Ética e Conduta encontra-se à disposição, para livre consulta, no site da Companhia, na CVM e na intranet.

Canal de Ética

A Companhia possui um Canal de Ética independente e administrado por empresa especializada, apto a receber relatos de colaboradores e terceiros sobre violações ao Código de Ética e Conduta, bem como ao envio de críticas e sugestões para melhoria do programa de *compliance* da Companhia. O Canal de Ética compreende duas plataformas distintas: (i) telefone gratuito (0800 601 6940) e (ii) website (www.contatoseguro.com.br/syn), sendo garantidos a isenção e o sigilo no tratamento das informações recebidas, bem como o compromisso de não retaliação.

Política Anticorrupção

A Companhia possui uma Política Anticorrupção aprovada pelo Comitê de Compliance em 30 de Maio de 2016, que tem como objetivo: (i) apresentar as principais disposições legais relacionadas à prevenção de atos de corrupção; (ii) apresentar os riscos relacionados à não observância da legislação e práticas anticorrupção; (iii) apresentar a visão da Companhia sobre a prevenção a atos de corrupção; (iv) definir a abrangência e finalidade dos mecanismos e práticas anticorrupção; (v) esclarecer os principais conceitos abordados na Política Anticorrupção; (vi) estabelecer regras e procedimentos a serem adotados visando a prevenção de atos de corrupção;

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

(vii) reforçar e detalhar pontos já estabelecidos pelo Código de Ética e Conduta; (viii) emitir sinais de alerta para prevenção, identificação e remediação de atos de corrupção; e (ix) tipificar violações e estabelecer sanções.

Política de Contratação de Terceiros

A Política de Contratação de Terceiros da Companhia, atualizada em 5 de Julho de 2019, tem como objetivo principal estabelecer os critérios e procedimentos a serem adotados no processo de contratação e gestão de terceiros (como a necessidade de concorrência para contratação de terceiros e submissão dos contratos ao Jurídico).

Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse

A Companhia possui política de transações com partes relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de Dezembro de 2016, cujo principal objetivo é assegurar que todas as decisões referentes às transações com partes relacionadas, e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas de acordo com os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam realizadas em condições de mercado, prezando as melhores práticas de governança corporativa, com a devida transparência.

Além das políticas elencadas, a Companhia adota outros procedimentos e mecanismos de integridade, quais sejam: (i) treinamento de colaboradores sobre o Código de Conduta e demais políticas da Companhia; (ii) manutenção do Canal de Ética, canal gratuito operado por empresa independente para reporte de violações e para dirimir dúvidas sobre o Programa de Integridade, acessível ao público interno e externo; (iii) processos de avaliação de terceiros contratados pela Companhia para prestarem serviços.

Por fim, todas as atividades que não estiverem regulamentadas por políticas internas necessitam ser submetidas ao Comitê de Compliance para análise antes da aprovação dos respectivos Diretores.

Política de Conflito de Interesses

A administração da Companhia aprovou, em 11 de novembro de 2021, a nova política de conflito de interesses, cujo principal objetivo é definir e estabelece diretrizes e orientações quanto a identificação, declaração e resolução de situações que possam apresentar conflitos de interesses nas contratações de produtos e serviços na Companhia.

Os conflitos de interesses podem ocorrer em situações em que os interesses particulares ou alheios aos da Companhia, influenciem inapropriadamente no juízo de valor ou no desempenho dos colaboradores que atuam em seu nome. O conflito de interesse pode existir mesmo nas situações em que nenhum ato prejudicial tenha sido produzido, pois um aparente conflito de interesses é capaz de enfraquecer a confiança na conduta de seus colaboradores ou credibilidade da Companhia.

Assim, a política estabelece que toda situação de um possível conflito de interesses deve ser evitada e declarada por meio de procedimento específico, para que possa ser tratada de forma apropriada pela área de Compliance, conforme as regras estabelecidas na política e no Código de Ética e Conduta.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

A Companhia possui os seguintes órgãos:

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Departamento de Compliance: que se reporta ao Diretor-Presidente e ao Comitê de Compliance, conforme o caso.

Departamento de Auditoria Interna: que se reporta ao Diretor Financeiro e ao Comitê de Auditoria e Riscos, conforme o caso.

Comitê de Compliance: órgão não estatutário, independente, que funciona em caráter permanente, coordenado pelo Departamento de *Compliance*, e atualmente composto pelo Diretor Presidente, pelo Diretor Financeiro, pelo responsável pela área de *compliance* da Companhia, pelo responsável pela área de pessoas da Companhia, e por um Gerente Jurídico. O Comitê de Ética pode se reportar à Diretoria, ao Conselho de Administração ou ao Comitê de Auditoria e Riscos, conforme o caso.

Comitê de Auditoria e Riscos: órgão não estatutário, independente, que funciona em caráter permanente, instalado em abril/2018 com o propósito de assessorar o Conselho de Administração no que diz respeito ao cumprimento de suas responsabilidades de supervisão da integridade dos processos das Demonstrações Financeiras, auditorias internas e sistemas de controles internos da Companhia.

iii. Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados.**

Sim, se aplica a todos os colaboradores, incluindo diretores, conselheiros, empregados e terceiros.

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema.**

A Companhia realiza treinamentos periódicos, pelo menos uma vez ao ano, desde 2016, a fim de difundir a cultura ética e reforçar a necessidade de cumprir rigorosamente as políticas internas e as normas legais de prevenção à corrupção.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas.**

As sanções estão previstas no Código de Ética e Conduta e nas políticas aplicáveis da Companhia. O Código de Ética e Conduta vigente estabelece que qualquer violação às diretrizes e orientações da Companhia resultará em medidas disciplinares apropriadas, podendo ir desde advertências até desligamentos, conforme a gravidade da situação. No caso dos prestadores de serviços e fornecedores, o desrespeito ao Código de Ética e Conduta da Companhia poderá resultar em sanções como suspensão imediata do respectivo contrato e, conforme o caso, a processo legal.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.**

A última versão do Código de Ética e Conduta da Companhia foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de novembro de 2021. Atualmente, o documento se encontra divulgado no site da Companhia: www.syn.com.br, bem como na intranet e na CVM.

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros.**

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

O canal de denúncias é externo e fica a cargo de empresa especializada, apta a receber os relatos dos colaboradores ou de quaisquer terceiros.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados.**

O canal é aberto ao recebimento de quaisquer denúncias, inclusive de terceiros.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé.**

As denúncias são tratadas em ambiente restrito, com garantia à isenção e ao sigilo no tratamento das informações recebidas.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.**

O Comitê de Compliance é o órgão responsável pela apuração das denúncias, podendo tal apuração ser direcionada ao Conselho de Administração, ou ao Comitê de Auditoria e de Riscos da Companhia, conforme o caso.

- c. **se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

A Companhia adota rigorosamente procedimentos que visam a identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares em processos de fusão, aquisição e reestruturações, como, por exemplo, a condução de *due diligence* jurídica, fiscal e contábil com o apoio de consultores especializados.

- d. **caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido**

Item não aplicável à Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas**5.5 - Alterações significativas**

Não houve, no último exercício social, qualquer alteração significativa nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta ou em sua política de gerenciamento de riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e co

Não há outras informações relevantes com relação a esta seção 5.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A Diretoria acredita que a Companhia é uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais na região metropolitana de São Paulo, com foco na aquisição e desenvolvimento para locação, de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers.

A Diretoria entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar seu plano de negócios e cumprir suas obrigações de curto e médio prazo. No dia 31 de dezembro de 2021, as disponibilidades totais (caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras) da Companhia somavam R\$740,3 milhões, montante 77,9% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2020.

O Endividamento Bruto registrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$1.996,9 milhões (empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante), montante 5,9% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2020. O Endividamento Bruto subtraído das Disponibilidades Totais resulta na Dívida Líquida Total da Companhia, que no final de 2021 somava R\$1.256,6 milhões, montante 14,6% inferior ao registrado em 31 de dezembro de 2020.

Endividamento (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
(-) Endividamento Bruto	1.996.886	1.886.784	2.004.757
Empréstimos e Financiamentos	-	88.308	94.362
Debêntures	1.600.478	1.402.551	1.515.411
Obrigação por Aquisição de Imóvel	396.408	395.925	394.984
(+) Disponibilidades totais	740.308	416.217	899.209
Caixa e Equivalentes de Caixa	447.021	156.076	401.301
Aplicações Financeiras	293.287	260.141	497.908
(=) Dívida Líquida Total	1.256.578	1.470.567	1.105.548

(b) estrutura de capital

A Diretoria entende que a atual estrutura de capital, mensurada pela relação entre o passivo total e o patrimônio líquido total apresenta níveis adequados de alavancagem e de financiamento de curto e longo prazo.

Em 31 de dezembro de 2021, a estrutura de capital da Companhia era composta de 56,7% de capital próprio (Patrimônio Líquido Consolidado) e 43,3% de capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), sendo que 36,5% eram de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2020, a estrutura de capital da Companhia era composta de 59,7% de capital próprio (Patrimônio Líquido Consolidado) e 40,3% de capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), sendo que 36,1% eram de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2019, a estrutura de capital da Companhia era composta

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

por 59,5% de capital próprio e 40,5% de capital de terceiros, sendo que 35,6% eram de longo prazo. Na avaliação dos diretores, a SYN demonstrou a capacidade de tomar financiamentos de longo prazo, alinhados com a estrutura de capital atual da Companhia.

(Em R\$ milhares, exceto %)	2021	AV (%)	2020	AV (%)	2019	AV (%)
Capital de Terceiros	2.118.389	43,3%	1.984.728	40,3%	2.148.811	40,5%
Passivo Circulante	331.232	6,8%	208.034	4,2%	259.230	4,9%
Passivo Não Circulante	1.787.157	36,5%	1.776.694	36,1%	1.889.581	35,6%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.774.496	56,7%	2.940.243	59,7%	3.162.797	59,5%
Passivo Total	4.892.885	100,0%	4.924.971	100,0%	5.311.608	100,0%

(c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores da Companhia acreditam que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros. O índice de liquidez corrente da Companhia em 31 de dezembro de 2021 era de 2,78, em 31 de dezembro de 2020 era de 2,57 e, em 31 de dezembro de 2019 era de 3,88. O índice de liquidez corrente consiste no resultado da divisão do “Ativo circulante” pelo “Passivo circulante”.

(Em R\$ milhares)	2021	2020	2019
Ativo Circulante	920.081	534.279	1.004.566
Passivo Circulante	331.232	208.034	259.230
Índice de Liquidez Corrente	2,78	2,57	3,88

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A tabela a seguir evidencia as obrigações de natureza contratual da Companhia, incluindo juros apropriados, em 31 de dezembro de 2021:

	Obrigações Contratuais				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Passivos financeiros não derivativos	<i>Em R\$ mil</i>				
Fornecedores	20.051	-	-	-	20.051
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-
Debêntures	224.502	642.965	372.613	360.398	1.600.478
Total	224.502	642.965	372.613	360.398	1.600.478

(d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Para financiar seu capital de giro e realizar investimentos em ativos não-circulantes, a Companhia utiliza da sua própria geração de caixa operacional e de financiamentos de terceiros, conforme descritos no item (f) abaixo.

(e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia tem como estratégia a captação de recursos por meio de contratos financeiros como cédulas de crédito bancários, créditos imobiliários, notas promissórias e debêntures, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos em ativos não-circulantes, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

(f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

O nível de endividamento líquido da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, era de 0,74 vezes o EBITDA dos últimos doze meses.

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Ao final de 2021, a SYN possuía 9 debêntures e 2 empréstimos, conforme demonstrados a seguir:

Debêntures (R\$ mil)					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 7ª emissão	92.000	34.647	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 9ª emissão	450.000	155.314	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	360.716	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Debêntures (R\$ mil)					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	101.058	CDI + 0,70% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	201.822	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	mai-24
Debêntures – 12ª emissão	360.000	358.792	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Debêntures – 13ª emissão (1ª série)	100.000	102.102	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mai-24
Debêntures – 13ª emissão (2ª série)	200.000	204.008	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mai-26
Debêntures – 1ª emissão CCP Marfim	110.000	82.019	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total	1.912.000	1.600.478			

Empréstimos e Financiamentos (R\$ mil)					
Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
(a) Obrigação por Aquisição	102.255	112.171	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	dez-23
(b) Obrigação por Aquisição	261.653	284.237	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	dez-23
	363.908	396.408			

Na modalidade financiamento à produção, o montante do empréstimo é liberado de acordo com cronograma de desembolso das obras financiadas.

Empréstimos e Financiamentos

(a) Obrigação por Aquisição. 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(b) Obrigação por Aquisição. 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.

Emissões Públicas de Debêntures

7ª Emissão de Debêntures. Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada. Foram emitidas 92 debêntures com valor nominal unitário de R\$1 milhão cada uma, totalizando R\$92 milhões. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescidos de um spread exponencial de 1,20% ao ano, base 252 dias úteis. A emissão é garantida por alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento imobiliário e por direitos creditórios, estava programada para vencer em 08 de outubro de 2026, mas foi Resgatada Antecipadamente em 20 de janeiro de 2022.

9ª Emissão de Debêntures. Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos. Foram emitidas 45 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$10 mil cada uma, totalizando R\$450 milhões, destinados ao resgate antecipado da totalidade das debêntures integrantes da 6ª emissão da Companhia e da totalidade das notas promissórias integrantes da 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 1ª emissão da Companhia, bem como para reforço de capital de giro da Companhia. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescidos de um spread exponencial de 1,40% ao ano, base 252 dias úteis. A emissão é garantida por hipoteca, estava programada para vencer em 10 de janeiro de 2023, mas foi Resgatada Antecipadamente em 17 de fevereiro de 2022.

10ª Emissão de Debêntures. Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples, da espécie com garantia real, não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada. Foram emitidas 300 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$1 mil cada uma, totalizando R\$300 milhões, destinados ao pagamento da dívida constituída por meio de

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

contrato para construção de empreendimento comercial, celebrado com o Banco do Brasil S.A. em 23 de dezembro de 2013, bem como para reforço de capital de giro da Companhia. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios de 6,51% ao ano, base 252 dias úteis. A emissão é garantida por alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., e está programada para vencer em 15 de outubro de 2028.

11ª Emissão de Debêntures. Em 29 de abril de 2019, a Companhia realizou a sua 11ª emissão de debêntures simples, da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em até duas séries, para distribuição pública com esforços restritos. Foram emitidas 30 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$10 mil cada uma, sendo 10 mil debêntures para a primeira série e 20 mil para a segunda série, totalizando R\$300 milhões, destinados ao reforço de capital de giro da Companhia. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 0,7% ao ano. As debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,4% ao ano. A emissão está programada para vencer em 15 de maio de 2024.

12ª Emissão de Debêntures. 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 mil debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 360 milhões. 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.

13ª Emissão de Debêntures. Em 15 de março de 2021, a Companhia realizou a sua 13ª emissão de debêntures simples, da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em duas séries, para distribuição pública com esforços restritos. Foram emitidas 300 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$1 mil cada uma, sendo 100 mil debêntures para a primeira série e 200 mil para a segunda série, totalizando R\$300 milhões, destinados ao reforço de capital de giro da Companhia. 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. 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. A emissão está programada para vencer em 15 de março de 2026.

1ª Emissão de Debêntures CCP Marfim. 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 mil debêntures com valor nominal de R\$ 1 mil, sendo o valor total da emissão de R\$ 110 milhões. As debêntures rendem juros

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não apresenta relações de longo prazo com instituições financeiras não relacionadas com as operações acima.

iii. grau de subordinação entre as dívidas

Não existe grau de subordinação contratual entre as obrigações registradas no passivo exigível dos balanços patrimoniais que integram as demonstrações financeiras correspondentes aos 3 últimos exercícios sociais, bem como no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021.

Os nossos empréstimos são garantidos, exclusivamente ou em conjunto, por: (i) Garantia hipotecária; (ii) Penhor de Crédito; (iii) Caução de recebíveis de locação; (iv) Alienação Fiduciária; (v) Carta de Fiança; (vi) aval dos acionistas, e (vii) Cotas de sociedades subsidiárias da Companhia.

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Em relação a 9ª, 11ª e 13ª emissões de debêntures, a Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices e limites financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e Limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora	Até o vencimento
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	7,0x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida maior ou igual a:	1,40x

⁽¹⁾ A Companhia estará desobrigada de realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Além dos índices da tabela acima, a 11ª emissão de debêntures conta também com a obrigação de atender o índice de EBITDA / Despesas Financeiras Líquidas, dos últimos 12 meses, maior que 1,2 vezes, apurado com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia.

Em relação a 10ª emissão de debêntures, 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 resgate antecipado das debêntures.

Em relação a 9ª emissão, as debêntures contavam com hipoteca e Alienação fiduciária

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

de cotas, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos do Contrato de Garantia, mas foram Resgatadas Antecipadamente em 17 de fevereiro de 2022.

Com relação a 7ª emissão de debêntures, eram garantidas nos termos de Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e de Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs e foram Resgatadas Antecipadamente em 20 de janeiro de 2022.

Com relação a 10ª emissão de debêntures, serão garantidas nos termos de Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.

Em relação a 12ª emissão, 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.

Com relação a 1ª emissão da CCP Marfim, as debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do pontual, além da integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantias.

Em dezembro de 2021, a Companhia está em cumprimento com todas as suas obrigações derivadas dos seus contratos de financiamento.

(g) limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Na data deste Formulário de Referência, não há financiamentos contratados em que não tenham sido liberados a totalidade dos recursos, observados os respectivos prazos de solicitação para liberação de recursos, conforme previstos nos respectivos contratos.

(h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Os quadros a seguir apresentam um sumário das informações financeiras da Companhia para os períodos indicados. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras padronizadas dos respectivos exercícios e com as notas explicativas.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Resultados Operacionais referentes ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2021 comparado com o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2021	AV (%)	2020	AV (%)	2021 X 2020
Receita Bruta	2.441.376	100,0%	529.224	100,0%	361,3%
Locação de Edifícios Corporativos	201.549	8,3%	211.142	39,9%	-4,5%
Locação de Shopping Centers	250.380	10,3%	211.364	39,9%	18,5%
Incorporação Imobiliária (Locação)	-	NA	-	NA	NA
Locação Outros	-	NA	65	0,0%	NA

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Prestação de serviços de Administração	87.057	3,6%	70.053	13,2%	24,3%
Vendas de Propriedades	1.902.390	77,9%	36.600	6,9%	5097,8%
Deduções da receita bruta	(135.264)	-5,5%	(42.900)	-8,1%	215,3%
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.306.112	94,5%	486.324	91,9%	374,2%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(641.148)	-26,3%	(179.728)	-34,0%	256,7%
Imóveis vendidos	(434.931)	-17,8%	(4.498)	-0,8%	9569,4%
Imóveis locados	(141.109)	-5,8%	(125.082)	-23,6%	12,8%
Prestação de serviços	(65.108)	-2,7%	(50.148)	-9,5%	29,8%
Resultado Bruto	1.664.964	68,2%	306.596	57,9%	443,0%
Margem Bruta	72,20%	NA	63,04%	NA	14,5%
Despesas/ Receitas Operacionais	(30.727)	-1,3%	(62.363)	-11,8%	-50,7%
Vendas	(51.510)	-2,1%	(27.161)	-5,1%	89,6%
Gerais e Administrativas	(29.324)	-1,2%	(25.016)	-4,7%	17,2%
Remuneração da administração	(6.359)	-0,3%	(5.857)	-1,1%	8,6%
Participação de empregados e administradores	(5.651)	-0,2%	(5.943)	-1,1%	-4,9%
Resultado da Equivalência patrimonial	6.994	0,3%	6.298	1,2%	11,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	55.123	2,3%	(4.684)	-0,9%	-1276,8%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.634.237	66,9%	244.233	46,1%	569,1%
Despesas financeiras	(171.973)	-7,0%	(108.342)	-20,5%	58,7%
Receitas financeiras	34.047	1,4%	24.050	4,5%	41,6%
Resultado Financeiro	(137.926)	-5,6%	(84.292)	-15,9%	63,6%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.496.311	61,3%	159.941	30,2%	835,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(92.118)	-3,8%	(31.950)	-6,0%	188,3%
Diferidos	64	0,0%	52	0,0%	22,7%
Correntes	(92.182)	-3,8%	(32.002)	-6,0%	188,1%
Lucro/Prejuízo do Período	1.404.193	57,5%	127.991	24,2%	997,1%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.286.686	52,7%	50.658	9,6%	2440,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	117.507s	4,8%	77.333	14,6%	51,9%
Margem Líquida	60,89%	NA	26,32%	NA	34,57 pp.
Lucro Líquido por ação	8,429	NA	0,332	NA	NA

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Receita Bruta de Locação, Vendas e/ou Serviços**

A Receita Bruta da Companhia é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers, galpões, incorporação imobiliária e outros; (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita com venda de propriedades.

a) Locação de edifícios corporativos

As receitas de edifícios corporativos em 31 de dezembro de 2021 apresentaram uma redução de 4,5% em comparação ano de 2020, devido aos ativos vendidos durante o 4º trimestre de 2021, à receita de locação do edifício Corporate Park, que foi vendido ao longo de 2020 e à vacância do empreendimento ITM entre os anos de 2020 e 2021.

b) Locação de shopping centers

A receita de shoppings no ano de 2021 foi 18,5% acima da registrada em 2020. Essas variações são explicadas pela recuperação do varejo após as flexibilizações das restrições impostas por conta da pandemia da COVID-19.

c) Prestação de serviços de administração

As receitas apuradas com prestação de serviços em 2021 somaram R\$87,1 milhões, 24,3% acima da registrada em 2020. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo impacto da retomada do varejo, conforme exposto no item anterior. A pandemia da COVID-19 afetou a performance dos estacionamentos dos empreendimentos e, pelo fato de parte significativa da receita de serviços corresponder a um percentual dos recebimentos dos empreendimentos, as taxas correspondentes à administração de imóveis também haviam sido impactadas negativamente no ano anterior.

d) Receitas de vendas de propriedades

As receitas apuradas com a venda de propriedades somaram R\$1.902,4 milhões, 5097,8% acima de 2020. A variação ocorreu em decorrência das vendas das frações ideais detidas pela Companhia nos empreendimentos Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK1455, Miss Silvia Morizono e JK Financial Center, conforme detalhado no item 10.3.

e) Deduções da receita bruta

As deduções da receita bruta são compostas principalmente pelos impostos PIS, COFINS e ISS, e pelos descontos dados nos contratos de locação. As deduções de receita bruta aumentaram 215,3%, de R\$42,9 milhões em 2020 para R\$135,3 milhões em 2021, principalmente em decorrência dos impostos incididos sobre os empreendimentos vendidos em 2021 e aos descontos concedidos nos shopping centers durante a segunda onda da COVID-19.

Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

A receita de Venda de Bens e/ou Serviços aumentou 374,2%, de R\$486,3 milhões em 2020 para R\$2.306,1 milhões em 2021, devido às vendas das frações ideais detidas pela

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Companhia nos empreendimentos Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK1455, Miss Silvia Morizono e JK Financial Center.

Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos

Os principais componentes dos custos dos Bens e/ou Serviços em 2021 e 2020 foram:

(R\$ mil)	2021	2020	2021 x 2020
Locação de Edifícios Corporativos	68.060	43.970	54,8%
Locação de Shopping Centers	73.049	81.088	-9,9%
Incorporação Imobiliária	-	-	NA
Locação de Outros	-	24	NA
Subtotal Locação	141.109	125.082	12,8%
Prestação de Serviços de Administração	65.108	50.148	29,8%
Vendas de Propriedades	434.931	4.498	9569,4%
Custo dos Bens e/ou Serviços	641.148	179.728	256,7%

Os custos de locação em 2021 apresentaram aumento de 12,8% quando comparado com 2020, por conta da vacância do empreendimento ITM.

Resultado Bruto

O resultado bruto registrado em 2021 foi de R\$1.665,0 milhões, valor 443,0% superior ao registrado em 2020, de R\$306,6 milhões. Essa variação é reflexo dos ativos vendidos ao longo de 2021.

Despesas/Receitas Operacionais

As despesas operacionais em 2021 registraram R\$30,7 milhões, valor 50,7% menor do que os R\$62,4 milhões em 2020. Essa diferença deve-se, principalmente, por conta da venda da SPE do Shopping Estação BH.

Imposto de renda e contribuição social

O IR/CS registrado em 2021 foi de R\$92,1 milhões, 188,3% maior do que o registrado em 2020. Essa variação é reflexo dos ativos vendidos ao longo de 2021.

Lucro Líquido

A SYN registrou no ano de 2021 R\$1.404,2 milhões de lucro líquido enquanto, em 2020, o lucro líquido foi de R\$127,9 milhões. Esse aumento de 997,1% é decorrente, principalmente, da venda da participação da Companhia nos empreendimentos Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK1455, Miss Silvia Morizono, JK Financial Center, Shopping Estação BH e participação em projeto logístico, conforme detalhado no item 10.3.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

Resultados Operacionais referentes ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2020 comparado com o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2020	AV (%)	2019	AV (%)	2020 X 2019
Receita Bruta	529.224	105,9%	499.791	100,0%	5,9%
Locação de Edifícios Corporativos	211.142	42,2%	144.872	29,0%	45,7%
Locação de Shopping Centers	211.364	42,3%	241.186	48,3%	-12,4%
Incorporação Imobiliária (Locação)	-	0,0%	-	0,0%	NA
Locação Outros	-	0,0%	61	0,0%	NA
Prestação de serviços de Administração	65	0,0%	113.652	22,7%	6,6%
Vendas de Propriedades	70.053	14,0%	-	0,0%	-38,4%
Deduções da receita bruta	36.600	7,3%	(28.945)	-5,8%	NA
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	(42.900)	-8,6%	470.826	94,2%	48,2%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	486.324	97,3%	(163.261)	-32,7%	10,1%
Imóveis vendidos	(179.728)	-36,0%	-	0,0%	NA
Imóveis locados	(4.498)	-0,9%	(90.396)	-18,1%	38,4%
Prestação de serviços	(125.082)	-25,0%	(72.865)	-14,6%	-31,2%
Resultado Bruto	306.596	61,3%	307.565	61,5%	-0,3%
Margem Bruta	63,0%	NA	65,3%	NA	NA
Despesas/ Receitas Operacionais	(62.363)	-12,5%	(36.476)	-7,3%	71,0%
Vendas	(27.161)	-5,4%	(15.278)	-3,1%	77,8%
Gerais e Administrativas	(25.016)	-5,0%	(26.709)	-5,3%	-6,3%
Remuneração da administração	(5.857)	-1,2%	(5.623)	-1,1%	4,2%
Participação de empregados e administradores	(5.943)	-1,2%	(12.213)	-2,4%	-51,3%
Resultado da Equivalência patrimonial	6.298	1,3%	2.740	0,5%	129,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(4.684)	-0,9%	20.607	4,1%	-122,7%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	244.233	48,9%	271.089	54,2%	-9,9%
Despesas financeiras	(108.342)	-21,7%	(157.888)	-31,6%	-31,4%
Receitas financeiras	24.050	4,8%	29.097	5,8%	-17,3%
Resultado Financeiro	(84.292)	-16,9%	(128.791)	-25,8%	-34,6%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	159.941	32,0%	142.298	28,5%	12,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(31.950)	-6,4%	(45.524)	-9,1%	-29,8%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Diferidos	52	0,0%	86	0,0%	-39,5%
Correntes	(32.002)	-6,4%	(45.610)	-9,1%	-29,8%
Lucro/Prejuízo do Período	127.991	25,6%	96.774	19,4%	32,3%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.658	10,1%	32.810	6,6%	54,4%
Atribuído a Sócios Não Controladores	77.333	15,5%	63.964	12,8%	20,9%
Margem Líquida	26,3%	NA	20,6%	NA	0,0 pp.
Lucro Líquido por ação	0,332	NA	0,274	NA	NA

Receita Bruta de Locação, Vendas e/ou Serviços

A Receita Bruta da Companhia é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers, galpões, incorporação imobiliária e outros; (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita com venda de propriedades.

a) Locação de edifícios corporativos

As receitas de edifícios corporativos em 31 de dezembro de 2020 apresentaram um crescimento de 5,9% em comparação ano de 2019, devido, principalmente, à receita de locação proveniente das torres JK D e E, adquiridas ao final do ano de 2019.

b) Locação de shopping centers

A receita de shoppings no ano de 2020 foi 12,4% abaixo da registrada em 2019. Essas variações são explicadas pelo impacto ocorrido por conta da pandemia do COVID-19, destacando-se a elevação da taxa de vacância em relação ao ano anterior, menor receita de mall e mídia, menor receita de aluguel percentual devido à menor performance de vendas, entre outros aspectos.

c) Prestação de serviços de administração

As receitas apuradas com prestação de serviços em 2020 somaram R\$70,0 milhões, 38,4% inferior a 2019. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo impacto da pandemia do COVID-19 que afetou a performance dos estacionamento dos empreendimentos e pelo fato de parte significativa da receita de serviços corresponder a um percentual dos recebimentos dos empreendimentos (que, por sua vez, foram menores principalmente nos shoppings centers, conforme explicado no item anterior).

d) Receitas de vendas de propriedades

Em 2020 houve a venda do empreendimento Corporate Park, pelo valor de R\$36,6 milhões. No entanto, não houve venda de propriedade em 2019.

e) Deduções da receita bruta

As deduções da receita bruta são compostas principalmente pelos impostos PIS, COFINS

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

e ISS, e pelos descontos dados nos contratos de locação. As deduções de receita bruta aumentaram 48,2%, de R\$28,9 milhões em 2019 para R\$42,9 milhões em 2020, principalmente em decorrência dos descontos concedidos nos shopping centers.

Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

A receita de Venda de Bens e/ou Serviços aumentou 3,3%, de R\$470,8 milhões em 2019 para R\$486,3 milhões em 2020, devido a venda do Corporate Park, que aumentou a receita de vendas de propriedades em 2020.

Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos

Os principais componentes dos custos dos Bens e/ou Serviços em 2020 e 2019 foram:

(R\$ mil)	2020	2019	2020 X 2019
Locação de Edifícios Corporativos	43.970	16.098	173,1%
Locação de Shopping Centers	81.088	74.274	9,2%
Incorporação Imobiliária	-	-	NA
Locação de Outros	24	24	0,0%
Subtotal Locação	125.082	90.396	38,4%
Prestação de Serviços de Administração	50.148	72.865	-31,2%
Vendas de Propriedades	4.498	-	NA
Custo dos Bens e/ou Serviços	179.728	163.261	10,1%

Os custos de locação em 2020 apresentaram aumento de 38,4% quando comparado com 2019, isso é devido principalmente ao aumento na depreciação dos edifícios corporativos pela aquisição das Torres JK.

Resultado Bruto

O resultado bruto registrado em 2020 foi de R\$306,6 milhões, valor 0,3% inferior ao registrado em 2019, de R\$307,5 milhões. Essa variação é reflexo da somatória dos efeitos explicados nos itens acima, sendo compensados pela performance dos edifícios corporativos, que apresentou crescimento por conta do acréscimo do resultado das torres JK D e E, adquiridas em dezembro de 2019.

Despesas/Receitas Operacionais

As despesas operacionais em 2020 registraram R\$62,3 milhões, valor 71,0% maior do que os R\$36,4 milhões em 2019. Essa diferença deve-se principalmente ao fato de em 2019 ter ocorrido a venda de uma SPE, além disso também houve aumento de provisões de perdas em função da pandemia.

Imposto de renda e contribuição social

O IR/CS registrado em 2020 foi 29,8% inferior ao registrado em 2019. Essa diminuição foi devida, principalmente, pois em 2019 houve adoção do lucro real para o Shopping

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Cidade São Paulo (o qual voltou a adotar o regime de lucro presumido em 2020), além da diminuição do resultado das unidades de negócio em função da pandemia do COVID-19.

Lucro Líquido

A SYN registrou no ano de 2020 R\$127,9 milhões de lucro líquido enquanto, em 2019, o lucro líquido foi de R\$96,7 milhões. Esse aumento de 32,3% é decorrente, principalmente, da venda do empreendimento Corporate Park e da diminuição significativa no resultado financeiro da Companhia.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Resultados Operacionais referentes ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2019	AV (%)	2018	AV (%)	2019 X 2018
Receita Bruta	499.791	100,0%	524.569	100,0%	-4,7%
Locação de Edifícios Corporativos	144.872	29,0%	122.793	23,4%	18,0%
Locação de Shopping Centers	241.186	48,3%	230.890	44,0%	4,5%
Incorporação Imobiliária (Locação)	-	0,0%	271	0,1%	NA
Locação Outros	61	0,0%	13.744	2,6%	-99,6%
Prestação de serviços de Administração	113.652	22,7%	94.471	18,0%	20,3%
Vendas de Propriedades	-	0,0%	62.400	11,9%	NA
Deduções da receita bruta	(28.945)	-5,8%	(34.802)	-6,6%	-16,8%
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	470.826	94,2%	489.767	93,4%	-3,9%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(163.261)	-32,7%	(204.935)	-39,1%	-20,3%
Imóveis vendidos	-	0,0%	(39.412)	-7,5%	-100,0%
Imóveis locados	(90.396)	-18,1%	(102.994)	-19,6%	-12,2%
Prestação de serviços	(72.865)	-14,6%	(62.529)	-11,9%	16,5%
Resultado Bruto	307.565	61,5%	284.832	54,3%	8,0%
Margem Bruta	65,3%	NA	58,2%	NA	NA
Despesas/ Receitas Operacionais	(36.476)	-7,3%	(71.842)	-13,7%	-49,2%
Vendas	(15.278)	-3,1%	(17.298)	-3,3%	-11,7%
Gerais e Administrativas	(26.709)	-5,3%	(28.970)	-5,5%	-7,8%
Remuneração da administração	(5.623)	-1,1%	(5.310)	-1,0%	5,9%
Participação de empregados e administradores	(12.213)	-2,4%	(8.872)	-1,7%	37,7%
Resultado da Equivalência patrimonial	2.740	0,5%	(1.145)	-0,2%	-339,3%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	20.607	4,1%	(10.247)	-2,0%	-301,1%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	271.089	54,2%	212.990	40,6%	27,3%
Despesas financeiras	(157.888)	-31,6%	(159.487)	-30,4%	-1,0%
Receitas financeiras	29.097	5,8%	32.657	6,2%	-10,9%
Resultado Financeiro	(128.791)	-25,8%	(126.830)	-24,2%	1,5%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.298	28,5%	86.160	16,4%	65,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(45.524)	-9,1%	(36.458)	-7,0%	24,9%
Diferidos	86	0,0%	(256)	0,0%	-133,6%
Correntes	(45.610)	-9,1%	(36.202)	-6,9%	26,0%
Lucro/Prejuízo do Período	96.774	19,4%	49.702	9,5%	94,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32.810	6,6%	(887)	-0,2%	-3799,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	63.964	12,8%	50.589	9,6%	26,4%
Margem Líquida	20,6%	NA	10,1%	NA	10,4 pp.
Lucro Líquido por ação	0,274	NA	(0,007)	NA	NA

Receita Bruta de Locação, Vendas e/ou Serviços

A Receita Bruta da Companhia é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers, galpões, incorporação imobiliária e outros; (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita com venda de propriedades.

a) Locação de edifícios corporativos

As receitas de edifícios corporativos em 31 de dezembro de 2019 apresentaram um crescimento de 18,0% em comparação ano de 2018, devido a redução da vacância do portfólio com novas locações principalmente nos edifícios Miss Silvia Morizono e Faria Lima Financial Center que, ao final de 2019, se encontravam com 100,0% de taxa de ocupação.

b) Locação de shopping centers

A receita de shoppings no ano de 2019 foi 4,5% acima da registrada em 2018. Essas variações são explicadas pela redução da vacância do portfólio de 5,8% em 31 de dezembro de 2018 para 4,9% em 31 de dezembro de 2019 e da excelente performance dos shoppings do portfólio, sendo impactada principalmente pelo Grand Plaza Shopping, refletindo a melhoria da situação macroeconômica no Brasil e em São Paulo em particular.

c) Prestação de serviços de administração

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

As receitas apuradas com prestação de serviços em 2019 somaram R\$113,6 milhões, 7,2% superiores a 2019. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento nas receitas de estacionamento devido ao aumento do fluxo de veículos em nossos empreendimentos, com destaque no empreendimento Grand Plaza Shopping.

d) Receitas de vendas de propriedades

A SYN não teve nenhuma venda de propriedade em 2019. Entretanto, em 2018 houve a venda de 8% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo, registrando R\$62,4 milhões.

e) Deduções da receita bruta

As deduções da receita bruta são compostas principalmente pelos impostos PIS, COFINS e ISS, e pelos descontos dados nos contratos de locação. As deduções de receita bruta diminuíram 16,8%, de R\$34,8 milhões em 2018 para R\$28,9 milhões em 2019, principalmente em decorrência da ausência de receita de vendas em 2019.

Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

A receita de Venda de Bens e/ou Serviços diminuiu 3,9%, de R\$489,7 milhões em 2018 para R\$470,8 milhões em 2019, devido a venda do imóvel do Shopping Cidade São Paulo que aumentou a receita de vendas de propriedades em 2018.

Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos

Os principais componentes dos custos dos Bens e/ou Serviços em 2019 e 2018 foram:

(R\$ mil)	2019	2018	2019 X 2018
Locação de Edifícios Corporativos	16.098	16.751	-3,9%
Locação de Shopping Centers	74.274	84.362	-12,0%
Incorporação Imobiliária	-	87	NA
Locação de Outros	24	1.794	-98,7%
Subtotal Locação	90.396	102.994	-12,2%
Prestação de Serviços de Administração	72.865	62.529	16,5%
Vendas de Propriedades	-	39.412	NA
Custo dos Bens e/ou Serviços	163.261	204.935	-20,3%

Os custos de locação em 2019 apresentaram uma queda de 12,2% quando comparado ao mesmo período de 2018. Isso é decorrente da contínua redução da vacância dos empreendimentos da SYN. O custo de vendas de propriedades registrou R\$39,4 milhões em 2018, referente a venda de 8% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo.

Resultado Bruto

O resultado bruto registrado em 2019 foi de R\$307,5 milhões, representando aumento de 8,0% em comparação com o lucro de R\$284,8 milhões em 2018. Esse aumento é reflexo do aumento das receitas de locação e redução da dedução da receita bruta,

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

explicado anteriormente.

Despesas/Receitas Operacionais

As despesas operacionais em 2019 registraram R\$-36,4 milhões, apresentando uma variação positiva de R\$35,3 milhões. Essa variação se deve principalmente pela linha de outras receitas (despesas) operacionais líquidas, que em 2019 registrou R\$20,6 milhões enquanto em 2018 registrou R\$-10,2 milhões. O principal impacto em 2019 foi a aquisição do direito de recompra dado a RS Morizono, no âmbito da aquisição da YM Investimentos, e não exercido, no montante líquido de R\$-20,6 milhões e da venda da totalidade da SPE CCP Alecrim que era proprietária do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte (“Centro Empresarial Faria Lima”). Em 2018, foi o resultado da venda da participação total no Norte Shopping Belém pelo valor líquido de R\$9,3 milhões e o resultado da venda da SPE Hatihá, detentora do imóvel Parque Logístico Tamboré II, pelo valor líquido de R\$9,2 milhões, além da aquisição de opção de compra do empreendimento Miss Silvia Morizono.

Imposto de renda e contribuição social

O IR/CS registrado em 2019 foi 24,9% superior ao registrado em 2018. Esse aumento foi devido principalmente a alteração do regime de tributação da SPE Micônia, detentora do empreendimento Shopping Cidade São Paulo, que passou de lucro presumido para lucro real.

Lucro Líquido

A SYN registrou no ano de 2019 R\$96,7 milhões de lucro líquido, enquanto em 2018 esse valor foi de R\$49,7 milhões. Esse aumento de 94,7% é decorrente da receita operacional líquida proveniente da venda da SPE proprietária do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	2.202.166	120.355	179.591	1729,7%	-33,0%
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(398.022)	99.461	(1.562.446)	-500,2%	-106,4%
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(1.513.199)	(465.041)	1.568.260	225,4%	-129,7%
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	290.945	(245.225)	185.405	-218,6%	-232,3%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais***Demonstração de Fluxo de Caixa referente ao Período encerrado em 31 de dezembro de 2021 comparado com o Período encerrado em 31 de dezembro de 2020*****Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais**

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$2.202,2 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a geração de R\$120,3 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, registrando aumento de 1729,7%. Essa variação é justificada pelas vendas realizadas pela Companhia no ano de 2021.

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R\$-398,0 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a R\$99,4 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Essa variação deve-se às vendas das propriedades realizadas no último trimestre de 2021, conforme descrito no item 10.2.

Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$-1.513,2 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, comparado a R\$-465,0 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Essa variação é justificada pelo volume de dividendos pagos no último trimestre de 2021.

Demonstração de Fluxo de Caixa referente ao Período encerrado em 31 de dezembro de 2020 comparado com o Período encerrado em 31 de dezembro de 2019**Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais**

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$120,3 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a geração de R\$179,6 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, registrando diminuição de 33,0%. Essa variação é justificada pela diminuição do pagamento de juros pagos sobre as debêntures da Companhia. Isto se explica pelo fato de no exercício de 2019 ser liquidada a 8ª Emissão de Debênture juntamente com os financiamentos imobiliários da CCP Calianira e uma parte da CCP Marfim.

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R\$99,4 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R\$-1.562,4 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Essa variação significativa é justificada pelo fato que no exercício de 2019 a Companhia adquiriu as Torres JK D e E do condomínio WTorre JK no valor de R\$ 1,05 bilhões o que explica essa flutuação.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento**

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$-465,0 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, comparado a R\$1.568,2 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Essa variação é justificada, substancialmente, pela captação realizada no ano anterior de R\$ 863,5 milhões na rubrica de aumento de capital com sócios somados aos R\$ 300 milhões de empréstimos captados junto a transação de aquisição das Torres JK. No exercício de as flutuações ocorreram mediante os pagamentos de empréstimos e debêntures e não aconteceram novos eventos que impactassem a variação como no ano anterior.

Demonstração de Fluxo de Caixa referente ao Período encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com o Período encerrado em 31 de dezembro de 2018**Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais**

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$179,6 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a geração de R\$146,7 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, registrando aumento de 22,4%. Essa variação é justificada substancialmente pelo aumento de juros pagos nas Debêntures da Companhia. Parte dos recursos da captação de R\$ 863,5 milhões provenientes da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações foi utilizado para liquidar a 8ª Emissão de Debênture, os financiamentos imobiliários da CCP Caliandra e CCP Marfim e a Célula de Crédito Bancário existente.

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R\$1.096 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a R\$15,9 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento significativo é justificado pela aquisição das Torres JK do condomínio WTorre JK, no montante de R\$1,05 bilhões.

Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$1.102 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a R\$85,2 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Essa variação é justificada, substancialmente, pela captação realização da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações, que gerou um aumento de R\$863,5 milhões na rubrica de aumento de capital por sócios. Ainda, R\$300 milhões foram gerados na rubrica de captação de empréstimos, dada a obrigação por aquisição das Torres JK.

BALANÇO PATRIMONIAL

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Balanço Patrimonial referente ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2021 comparado com o Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 (R\$ Mil)

Ativos (R\$ mil)	31/12/2021	AV (%)	31/12/2020	AV (%)	2021x2020
Ativo Circulante	920.081	18,8%	534.279	10,8%	72,2%
Caixa e equivalentes de caixa	447.021	9,1%	156.076	3,2%	186,4%
Aplicações Financeiras	293.287	6,0%	260.141	5,3%	12,7%
Contas a receber	89.477	1,8%	88.302	1,8%	1,3%
Estoques	1.066	0,0%	944	0,0%	12,9%
Impostos a compensar	9.765	0,2%	8.537	0,2%	14,4%
Adiantamento a fornecedores	14.863	0,3%	1.988	0,0%	647,6%
Dividendos a receber	2	0,0%	3.506	0,1%	-99,9%
Demais contas a receber	64.600	1,3%	14.785	0,3%	336,9%
Ativo não circulante	3.972.804	81,2%	4.390.692	89,2%	-9,5%
Contas a receber	46.795	1,0%	55.092	1,1%	-15,1%
Estoques	42.618	0,9%	42.618	0,9%	0,0%
Créditos com partes relacionadas	4.646	0,1%	888	0,0%	423,2%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	0	0,0%	0	0,0%	NA
Impostos a compensar	54.794	1,1%	45.079	0,9%	21,6%
Depósitos judiciais	3.389	0,1%	176	0,0%	1825,6%
Demais contas a receber	127.585	2,6%	41.322	0,8%	208,8%
Participações em coligadas	437.355	8,9%	231.583	4,7%	88,9%
Propriedades para investimento	3.242.844	66,3%	3.961.575	80,4%	-18,1%
Imobilizado	5.711	0,1%	7.899	0,2%	-27,7%
Intangíveis	7.067	0,1%	4.073	0,1%	73,5%
Ativo Total	4.892.885	100,0%	4.924.971	100,0%	-0,7%

Passivos (R\$ mil)	31/12/2021	AV (%)	31/12/2020	AV (%)	2021x2020
Passivo Circulante	331.232	6,8%	208.034	4,2%	59,2%
Fornecedores	20.051	0,4%	10.809	0,2%	85,5%
Obrigações Fiscais	21.760	0,4%	11.818	0,2%	84,1%
Empréstimos e financiamentos	0	0,0%	6.877	0,1%	-100,0%
Debêntures	224.502	4,6%	124.669	2,5%	80,1%
Adiantamentos de clientes	183	0,0%	155	0,0%	18,1%
Res-sperata a apropriar	3.896	0,1%	4.429	0,1%	-12,0%
Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	45	0,0%	12.046	0,2%	-99,6%
Demais contas a pagar	60.795	1,2%	37.231	0,8%	63,3%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.787.157	36,5%	1.776.694	36,1%	0,6%
Empréstimos e financiamentos	0	0,0%	81.431	1,7%	-100,0%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Debêntures	1.375.976	28,1%	1.277.882	25,9%	7,7%
Res-sperata a apropriar	5.499	0,1%	5.871	0,1%	-6,3%
Demais contas a pagar	4.209	0,1%	4.282	0,1%	-1,7%
Impostos e contribuição social diferidos	1.348	0,0%	1.540	0,0%	-12,5%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	3.717	0,1%	9.763	0,2%	-61,9%
Obrigações por aquisição de imóvel	396.408	8,1%	395.925	8,0%	0,1%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.774.496	56,7%	2.940.243	59,7%	-5,6%
Passivo Total	4.892.885	100,0%	4.924.971	100,0%	-0,7%

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2021, o ativo circulante era de R\$920,1 milhões em comparação com R\$534,3 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa variação de 72,2% decorreu principalmente do acréscimo de caixa oriundo das vendas realizadas ao longo do ano.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2021, o ativo não circulante era de R\$3.972,8 milhões, em comparação com R\$4.390,7 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa redução de 9,5% é justificado em grande parte pelo ajuste no valor dos investimentos, impactado pelas transações de alienação de ativos descritas no item 10.2.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2021, o passivo circulante era de R\$331,2 milhões, em comparação com R\$208,0 milhões em 31 de dezembro de 2020. Essa variação de 59,2% é explicada pelo fluxo de amortização das operações de financiamento e impacto do IPCA na 10ª emissão de debêntures.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2021, o passivo não circulante era de R\$1.787,2 milhões, em comparação com R\$1.776,7 milhões em 31 de dezembro de 2020. Os valores não apresentaram variação significativa.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Ao final de 2021, a SYN possuía 9 debêntures e 2 empréstimos. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Debêntures (R\$ mil)

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 7ª emissão	92.000	34.647	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 9ª emissão	450.000	155.314	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	360.716	IPCA + 6,5% a.a.	Mensal	out-28
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	101.058	CDI + 0,70% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	201.822	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	mai-24
Debêntures – 12ª emissão	360.000	358.792	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Debêntures – 13ª emissão (1ª série)	100.000	102.102	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar-24
Debêntures – 13ª emissão (2ª série)	200.000	204.008	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
Debêntures – 1ª emissão CCP Marfim	110.000	82.019	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total	1.912.000	1.600.478			

Empréstimo e Financiamento à Produção (R\$ mil)

Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Obrigação por Aquisição	102.255	112.171	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Obrigação por Aquisição	261.653	284.237	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total	363.908	396.408			

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$2.774,5 milhões, em comparação com R\$2.940,2 milhões em 31 de dezembro de 2020, registrando variação negativa de 5,6%.

Balanço Patrimonial referente ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2020 comparado com o Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 (R\$ Mil)

Ativos (R\$ mil)	31/12/2020	AV (%)	31/12/2019	AV (%)	2020x2019
Ativo Circulante	534.279	10,8%	1.004.566	18,9%	-46,8%
Caixa e equivalentes de	156.076	3,2%	401.301	7,6%	-61,1%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

caixa					
Aplicações Financeiras	260.141	5,3%	497.908	9,4%	-47,8%
Contas a receber	88.302	1,8%	75.190	1,4%	17,4%
Estoques	944	0,0%	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	8.537	0,2%	13.131	0,2%	-35,0%
Adiantamento a fornecedores	1.988	0,0%	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	3.506	0,1%	2	0,0%	NA
Demais contas a receber	14.785	0,3%	14.102	0,3%	4,8%
Ativo não circulante	4.390.692	89,2%	4.307.042	81,1%	1,9%
Contas a receber	55.092	1,1%	33.480	0,6%	64,6%
Estoques	42.618	0,9%	42.618	0,8%	0,0%
Créditos com partes relacionadas	888	0,0%	1.187	0,0%	-25,2%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	387	0,0%	325	0,0%	NA
Impostos a compensar	45.079	0,9%	52.504	1,0%	-14,1%
Depósitos judiciais	176	0,0%	176	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	41.322	0,8%	40.905	0,8%	1,0%
Participações em coligadas	231.583	4,7%	227.556	4,3%	1,8%
Propriedades para investimento	3.961.575	80,4%	3.898.187	73,4%	1,6%
Imobilizado	7.899	0,2%	8.942	0,2%	-11,7%
Intangíveis	4.073	0,1%	1.162	0,0%	250,5%
Ativo Total	4.924.971	100,0%	5.311.608	100,0%	-7,3%

Passivos (R\$ mil)	31/12/2020	AV (%)	31/12/2019	AV (%)	2020x2019
Passivo Circulante	208.034	4,2%	259.230	4,9%	-19,7%
Fornecedores	10.809	0,2%	12.399	0,2%	-12,8%
Obrigações Fiscais	11.818	0,2%	29.269	0,6%	-59,6%
Empréstimos e financiamentos	6.877	0,1%	6.033	0,1%	14,0%
Debêntures	124.669	2,5%	130.493	2,5%	-4,5%
Adiantamentos de clientes	155	0,0%	595	0,0%	-73,9%
Res-sperata a apropriar	4.429	0,1%	8.060	0,2%	-45,0%
Dividendo Mínimo	12.046	0,2%	7807	0,1%	54,3%
Obrigatório a Pagar					
Demais contas a pagar	37.231	0,8%	64.574	1,2%	-42,3%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.776.694	36,1%	1.889.581	35,6%	-6,0%
Empréstimos e financiamentos	81.431	1,7%	88.329	1,7%	-7,8%
Debêntures	1.277.882	25,9%	1.384.918	26,1%	-7,7%
Res-sperata a apropriar	5.871	0,1%	6.080	0,1%	-3,4%
Demais contas a pagar	4.282	0,1%	5.249	0,1%	-18,4%
Impostos e contribuição social diferidos	1.540	0,0%	2.201	0,0%	-30,0%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e	9.763	0,2%	7.820	0,1%	24,8%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

cíveis						
Obrigações por aquisição de imóvel	395.925	8,0%	394.984	7,4%	0,2%	
Patrimônio Líquido Consolidado	2.940.243	59,7%	3.162.797	59,5%	-7,0%	
Passivo Total	4.924.971	100,0%	5.311.608	100,0%	-7,3%	

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo circulante era de R\$534,2 milhões em comparação com R\$1.004,5 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa variação de -46,8% ou de R\$-470,3 milhões, decorreu pelo consumo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários da companhia para capital de giro, aquisição de novos investimentos, e principalmente pelo pagamento dividendos extraordinários no montante de R\$ R\$ 135 milhões e recompra de ações no valor aproximado de R\$ 189 milhões.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo não circulante era de R\$4.390,7 milhões, em comparação com R\$4.307 milhões em 31 de dezembro de 2019. Esse aumento de 1,9%, ou de R\$83,6 milhões, é justificado pelo aumento no saldo de propriedades para investimentos no qual a Companhia adquiriu o 4º andar de seu ativo Faria Lima Financial Center no montante aproximado de R\$ 77 milhões.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo circulante era de R\$208 milhões, em comparação com R\$259,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa variação negativa de 19,7%, ou de R\$-51,2 milhões, decorreu, principalmente, pela quitação de parte de valores provisionados na rubrica de contas a pagar e obrigações fiscais.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2020, o passivo não circulante era de R\$1.776,7 milhões, em comparação com R\$1.889,6 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa variação de -6,0%, ou R\$-112,9 milhões é justificado principalmente pelo pagamento substancial de juros e principal das debêntures da companhia.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Ao final de 2019, a SYN possuía 7 debêntures, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Debêntures (R\$ mil)

Tipo	Montante	Saldo (R\$)	Remuneração	Juros	Vencimento
------	----------	-------------	-------------	-------	------------

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

	(R\$ mil)	mil)			
Debêntures – 7ª emissão	92.000	77.202	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 9ª emissão	450.000	361.113	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	311.373	IPCA + 6,5% a.a.	Mensal	out-28
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	100.090	CDI + 0,70% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	200.217	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	mai-24
Debêntures – 12ª emissão	360.000	356.488	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Debêntures – 1ª emissão CCP Marfim	110.000	108.928	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total	1.612.000	1.515.411			

Empréstimo e Financiamento à Produção (R\$ mil)

Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Cédula de Crédito Bancário	104.000	88.308	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
Obrigação por Aquisição	102.255	112.034	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	dez-23
Obrigação por Aquisição	261.653	283.891	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	dez-23
Total	467.970	489.346			

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$2.940,2 milhões, em comparação com R\$3.162,8 milhões em 31 de dezembro de 2019, registrando variação negativa de 7,0%.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Balanço Patrimonial referente ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com o Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 (R\$ Mil)

Ativos (R\$ mil)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	2019x2018
Ativo Circulante	1.004.566	18,9%	508.238	14,2%	97,7%
Caixa e equivalentes de caixa	401.301	7,6%	215.896	6,0%	85,9%
Aplicações Financeiras	497.908	9,4%	166.687	4,6%	198,7%
Contas a receber	75.190	1,4%	80.794	2,3%	-6,9%
Estoques	944	0,0%	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	13.131	0,2%	6.783	0,2%	93,6%
Adiantamento a fornecedores	1.988	0,0%	1.988	0,1%	0,0%
Dividendos a receber	2	0,0%	251	0,0%	-99,2%
Demais contas a receber	14.102	0,3%	34.895	1,0%	-59,6%
Ativo não circulante	4.307.042	81,1%	3.080.187	85,8%	39,8%
Contas a receber	33.480	0,6%	3.226	0,1%	937,8%
Estoques	42.618	0,8%	42.200	1,2%	1,0%
Créditos com partes relacionadas	1.187	0,0%	46	0,0%	2480,4%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	325	0,0%	-	-	NA
Impostos a compensar	52.504	1,0%	36.959	1,0%	42,1%
Depósitos judiciais	176	0,0%	191	0,0%	-7,9%
Demais contas a receber	40.905	0,8%	43.308	1,2%	-5,5%
Participações em coligadas	227.556	4,3%	159.673	4,4%	42,5%
Propriedades para investimento	3.898.187	73,4%	2.789.883	77,7%	39,7%
Imobilizado	8.942	0,2%	702	0,0%	1173,8%
Intangíveis	1.162	0,0%	3.999	0,1%	-70,9%
Ativo Total	5.311.608	100,0%	3.588.425	100,0%	48,0%

Passivos (R\$ mil)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	2019x2018
Passivo Circulante	259.230	4,9%	366.168	10,2%	-29,2%
Fornecedores	12.399	0,2%	10.021	0,3%	23,7%
Obrigações Fiscais	29.269	0,6%	14.017	0,4%	108,8%
Empréstimos e financiamentos	6.033	0,1%	46.725	1,3%	-87,1%
Debêntures	130.493	2,5%	261.060	7,3%	-50,0%
Adiantamentos de clientes	595	0,0%	74	0,0%	704,1%
Res-sperata a apropriar	8.060	0,2%	4.148	0,1%	94,3%
Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7807	0,1%	17	0,0%	45823,5%
Demais contas a pagar	64.574	1,2%	30.106	0,8%	114,5%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.889.581	35,6%	1.447.739	40,3%	30,5%
Empréstimos e financiamentos	88.329	1,7%	633.496	17,7%	-86,1%
Debêntures	1.384.918	26,1%	792.500	22,1%	74,8%
Res-sperata a apropriar	6.080	0,1%	16.590	0,5%	-63,4%
Impostos e contribuição social diferidos	2.201	0,1%	3.525	0,1%	-37,6%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.820	0,0%	1.628	0,0%	380,3%
Patrimônio Líquido Consolidado	3.162.797	59,5%	1.774.518	49,5%	78,2%
Passivo Total	5.311.608	100,0%	3.588.425	100,0%	48,0%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisAtivo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R\$1.004,6 milhões em comparação com R\$508,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 97,7% ou de R\$496,3 milhões, decorreu pelo aumento do capital social da Companhia em R\$863,5 milhões após realização de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R\$4.307 milhões, em comparação com R\$3.080,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 39,8%, ou de R\$1.226,8 milhões, é justificado pela aquisição das Torres JK do condomínio WTorre JK, no montante de R\$1,05 bilhões.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R\$259 milhões, em comparação com R\$366,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa variação negativa de 29,2%, ou de R\$-106,9 milhões, decorreu, principalmente, pelos pré-pagamentos das seguintes dívidas da Companhia: Cédula de Crédito Bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano, Cédula de Crédito Bancário da controlada CCP Aurora para construção do empreendimento Morizono e Cédula de Crédito Bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R\$1.899 milhões, em comparação com R\$1.447,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa variação de aumento em 30,5%, ou R\$441,8 milhões é justificado principalmente pelos empréstimos nomeados como “Obrigação por Aquisição” decorrente da aquisição das torres JK D e E.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Ao final de 2019, a SYN possuía 7 debêntures, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Debêntures (R\$ mil)

Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 7ª emissão	92.000	77.202	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 9ª emissão	450.000	361.113	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures	300.000	311.373	IPCA + 6,5%	Mensal	out-28

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

– 10ª emissão			a.a.		
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	100.090	CDI + 0,70% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	200.217	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	mai-24
Debêntures – 12ª emissão	360.000	356.488	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Debêntures – 1ª emissão CCP Marfim	110.000	108.928	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total	1.612.000	1.515.411			

Empréstimo e Financiamento à Produção (R\$ mil)

Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Cédula de Crédito Bancário	104.000	94.362	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
Obrigação por Aquisição	102.255	111.768	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
Obrigação por Aquisição	261.715	283.216	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
Total	467.970	489.346			

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$3.162,8 milhões, em comparação com R\$1.774,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, registrando aumento de 78,2%.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**(a) resultados das operações do emissor, em especial:****(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita**

A Companhia atribui sua geração de receitas a partir da locação de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers. Em menor escala a companhia gera receitas a partir de serviços imobiliários tais como administração de edifícios corporativos, Shopping Centers e estacionamentos.

Os Diretores da Companhia entendem que a sua principal receita operacional no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, resume-se a receita de locação, totalizando R\$451,9 milhões, R\$422,5 milhões e R\$386,1 milhões, respectivamente.

No segmento de edifícios corporativos e shopping centers nossas receitas são provenientes principalmente de:

- Receita de locação de edifícios corporativos: locação de lajes corporativas nos empreendimentos imobiliários para locação, por meio de contratos indexados em sua maioria ao IGP-M, com termo padrão de cinco ou mais anos.
- Receita de locação de shopping centers: locação de lojas e espaços nos shopping centers por meio de contratos de locação sendo em sua maioria indexados ao IGP-DI e IGP-M, com termo padrão de cinco ou mais anos. Nossa receita de locação compreende também a locação de quiosques e espaços nos corredores e nos estacionamentos dos shopping centers para exposição de mídia e merchandising.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

- Como uma empresa do setor imobiliário, a qual opera integralmente no Brasil, nossos resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira, assim como os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira de nossos clientes, são afetados por condições econômicas gerais no Brasil, especialmente pelo crescimento econômico brasileiro.
- O quadro abaixo apresenta determinados indicadores econômicos para os períodos a seguir indicados:

	2021	2020	2019
Produto Interno Bruto (redução)	4,6%	-4,1%	1,4%
Inflação (deflação) (IGP-M)	17,78	23,14%	7,30%
Inflação (IPCA) ⁽¹⁾	10,06%	4,52%	4,31%
Taxa interbancária – CDI ⁽²⁾	9,15%	1,90%	4,40%
TJLP (média) ⁽³⁾	5,32%	4,55%	5,57%
Taxa de câmbio ao final do período U.S.\$1.00	R\$ 5,5799	R\$5,1961	R\$4,0301

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

	2021	2020	2019
Taxa de câmbio média U.S.\$1.00	R\$ 5,3950	R\$5,1558	R\$3,9451
Valorização (depreciação) do real perante o dólar americano ⁽⁴⁾	4,6%	-28,93%	-4,0%

Fontes: IBGE, Banco Central, CETIP e FGV.

(1) O IPCA é o índice nacional de preços ao consumidor calculado pelo IBGE (acumulado durante cada período).

(2) A taxa de CDI refere-se à taxa média de empréstimos interbancários overnight no Brasil, anualizada no último dia do período correspondente (utilizando a taxa acumulada).

(3) A *Taxa de Juros de Longo Prazo*, ou TJLP, é a taxa aplicada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, ou BNDES, aos financiamentos de longo-prazo. TJLP é um fator de inflação e é determinado trimestralmente. Os números correspondem à média do período indicado. A TJLP foi substituída pela TLP (Taxa de Longo Prazo) em contratos de financiamento firmados a partir de 1º de janeiro de 2018.

(4) Comparando a taxa de câmbio PTAX (a taxa calculada pelo Banco Central) ao término do último dia do período com o dia imediatamente anterior ao primeiro dia do período em discussão. PTAX é a taxa de câmbio calculada no final de cada dia pelo Banco Central. É a taxa média de todos os negócios realizados em dólares americanos na data especificada no mercado interbancário de câmbio.

PIB

Períodos de recessão podem resultar no aumento dos níveis de vacância em nossos empreendimentos e na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários.

Taxas de juros

Nosso lucro líquido é influenciado por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto sobre as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento.

(b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Os principais impactos nas variações de receita entre os exercícios de 2019, 2020 e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 são explicados em decorrência de (i) alterações em volumes de locação; (ii) vendas de propriedades e incorporação imobiliária; (iii) novos empreendimentos adicionados ao portfólio operacional da Companhia; (iv) renovação de contratos com reajustes negativos e/ou positivos de preço, e (v) vacância de alguns empreendimentos.

(c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

As principais taxas indexadoras presentes no plano de negócios da Companhia são:

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

- IGP-M e IGP-DI: a maior parte da carteira de recebimentos de projetos finalizados pela Companhia é atualizada por este índice.
- CDI: Todas as aplicações financeiras, e 81,9% do endividamento total contratado da Companhia são atrelados ao CDI.
- IPCA: 18,1% de nosso endividamento é indexado ao IPCA.

Taxas de câmbio: A Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**(a) introdução ou alienação de segmento operacional**

Em maio de 2018, a SYN alienou a integralidade de sua participação na Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., detentora do Parque Industrial Tamboré, último galpão logístico do portfólio da Companhia, o que representou a alienação total desse segmento operacional.

Em novembro de 2021, a Companhia vendeu, por meio de suas subsidiárias, a fração ideal dos seguintes imóveis: Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e Miss Silvia Morizono. O valor total das vendas destas frações ideais foi de R\$ 1.778 milhões. No mês anterior, a SYN havia concluído a venda do imóvel JK Financial Center pelo valor de R\$ 82,6 milhões (considerando somente a participação indireta de 66,57% da SYN no empreendimento). Apesar das duas transações não representarem uma alienação do segmento de edifícios corporativos Triple A por parte da Companhia, visto que a SYN permanece com ativos deste segmento em seu portfólio, é válido ressaltar que a exposição ao segmento de Shopping Centers e edifícios corporativos Classe A é mais significativa neste momento.

Em dezembro de 2021, a SYN realizou a aquisição de 5 lajes corporativas na Torre D do foi anunciada a aquisição de 5 andares na Torre D do Condomínio Wtorre JK (2.283,22 m² de área privativa) pela SYN, pelo valor de R\$ 51,5 milhões. Com esta aquisição, a Companhia passa a deter todos os andares do edifício.

(b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Em setembro de 2019, a Companhia adquiriu participação de até 11,28% (onze vírgula vinte e oito por cento) do capital social da Delivery Center Holding S.A., mediante outorga de exclusividade na operação de centrais de entregas em determinados shopping centers e edifícios atualmente administrados pela Companhia ou suas subsidiárias, além de aporte R\$12.000.326,52 (doze milhões, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e dois centavos), com opção de incremento desta participação para até 14% (quatorze por cento).

Em dezembro de 2019, a SYN concluiu a venda da totalidade das quotas da CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda., até então detidas pela Companhia e pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, na proporção de 66,57% e 33,43%, respectivamente, para a OFL Participações S.A. ("OFL"). A CCP Alecrim era única e legítima proprietária dos conjuntos 81, 91, 101 e 111, totalizando 2.923,36 m² de área privativa, do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte ("Centro Empresarial Faria Lima"), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima. A venda foi totalizada pelo valor de R\$ 45,5 milhões (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais).

Em dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, adquiriu a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

Imobiliário JK D – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII, titulares, respectivamente, do usufruto da Unidade Autônoma Bloco 5º ao 22º Pavimento D (“Torre D”) e Unidade Autônoma Bloco E (“Torre E”), ambas localizada no Setor “C” do Condomínio WTorre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº .2041 e nº 2.235, na cidade de São Paulo, e da totalidade das ações de emissão das respectivas sociedades titulares na nua propriedade dos referidos imóveis. A referida operação representa a aquisição pelo valor de R\$ 1.050.000.000 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/ CPP Parallel Holding Cajamar I LLC. O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/ CPP Parallel Holding Cajamar I LLC. O Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/ CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a aquisição do 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, representando 1.460,3m² de área BOMA, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Em março de 2020, a Companhia concluiu a aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, representando 1.460,3m² de área BOMA, no valor de R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais).

Em novembro de 2020, a Companhia realizou a aquisição do 4º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, representando 2.537,9m² de área BOMA, no valor total de R\$ 77.100.000,00 (setenta e sete milhões e cem mil reais).

As aquisições foram concluídas após o cumprimento das condições precedentes acordadas entre as partes, e realizada pela Colorado Empreendimentos e Participações Ltda., empresa cujo capital social é dividido entre a Companhia e o veículo do Canada Pension Plan Investment Board na proporção de 50% para cada sócio. Com estas transações, a Companhia, por meio de suas subsidiárias, atinge uma participação de 87,39% no Edifício Faria Lima Financial Center.

No último trimestre de 2021, foram realizadas algumas transações de venda e aquisição de imóveis Triple A, já descritas no item anterior (a).

Adicionalmente, em 23 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou termo de fechamento com a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII transferindo o total de cotas de 40% do capital social de sua controlada em conjunto Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. O valor de venda de foi de R\$ 150,0 milhões.

Em 30 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de quotas com a empresa TCB 1 Participações S.A. transferindo 67% de sua participação, o qual representava 60% do capital social da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

que passou a ser de 20%. Trata-se de um projeto logístico a ser desenvolvido, localizado dentro da cidade de São Paulo. O valor da venda foi de R\$ 63,4 milhões.

Os efeitos contábeis das aquisições e alienações realizadas pela Companhia, conforme acima descritos, encontram-se descritos no item 10.1 do Formulário de Referência da Companhia.

Para mais informações sobre as aquisições ou alienações de participações societárias realizadas pela Companhia, conforme acima descritas, veja o disposto nos itens 6.3, 8.1, 10.8 e 15.7 do Formulário de Referência.

(c) eventos ou operações não usuais

Todas as informações sobre eventos ou operações não usuais envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico já foram disponibilizadas no item 8.1 do Formulário de Referência da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**(a) mudanças significativas nas práticas contábeis**Para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2021:

Os Diretores informam que para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2021 não houve mudanças significativas nas práticas contábeis.

Para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2020:

Os Diretores informam que para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2020 não houve mudanças significativas nas práticas contábeis.

Para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2019:

Os Diretores informam que a Companhia adotou o CPC 06 R.2 / IFRS 16 Operações de Arrendamento Mercantil a partir de 1º de janeiro de 2019. Dessa forma, os saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 estão sendo apresentados com os respectivos reflexos contábeis dessa adoção.

Na transição para o CPC 06 (R2) /IFRS 16, a Companhia reconheceu ativo de direito de uso como ativo imobilizado e passivo de arrendamento como outras contas a pagar. As informações sobre arrendamentos para os quais a Companhia é a arrendatária são apresentadas abaixo:

Em milhares de reais

Ativo de direito de uso	6.277
Passivo de arrendamento - circulante	(1.028)
Passivo de arrendamento – não circulante	(5.249)
Desreconhecimento de despesa de aluguel	995
Despesa de depreciação do exercício	(810)
Juros sobre arrendamento	(67)

Adicionalmente os diretores informam que a companhia adotou o ICPC22/IFRIC23 - Incerteza sobre o Tratamento sobre o Lucro, a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia avaliou o impacto e adoção da norma e não identificou impacto relevante nas demonstrações financeiras.

(b) efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não há efeitos significativos das alterações em práticas contábeis.

(c) ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Não há ressalvas e ênfases nos relatórios dos auditores independentes referentes aos exercícios sociais findos em 31.12.2021, 31.12.2020 e 31.12.2019.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

Os Diretores da Companhia informam que mantêm a prática da revisão de suas políticas contábeis e de avaliação de suas estimativas, em consonância com as principais práticas contábeis adotadas no Brasil, compreendendo as incluídas na legislação societária, nos pronunciamentos técnicos e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, International Financial Reporting Standards (“IFRS”), e aprovada pela CVM.

Portanto, informam que a preparação das demonstrações contábeis requer o uso de estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Estas estimativas são baseadas no melhor conhecimento existente em cada exercício e potenciais alterações nos fatos e circunstâncias podem conduzir a revisão das estimativas, pelo que os resultados reais futuros poderão divergir dos estimados.

Os Diretores da Companhia informam que julgamentos, estimativas e premissas contábeis a seguir apresentados são significativas:

(a) Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado trimestralmente, somente para fins de divulgação.

(b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e interno. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(c) Perdas relacionadas a contas a receber

Adotamos como política a provisão para perda quando identificada uma incerteza

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

significativa, usualmente parcelas vencidas acima de 360 dias. Para perda esperada a companhia faz análise do contas a receber em conjunto com a análise do cenário macroeconômico para definir percentual utilizado para o cálculo da perda esperada do contas a receber.

(d) Instrumentos financeiros

Nossos instrumentos financeiros estão sujeitos principalmente a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), a qual, é influenciada pela taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia, regulamentada pelo Banco Central do Brasil.

A diretoria utiliza os seguintes métodos e premissas para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, são mensurados pelo custo amortizado, 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 Diretoria 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 diferenças significativas para o valor de mercado.

(e) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado.

Mensuração do valor justo

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

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

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

observáveis de mercado (inputs não observáveis).

(f) Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis

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

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

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

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs

(a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como: (i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; (iv) contratos de construção não terminada; (v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não existem ativos e passivos detidos pela Companhia que não aparecem em seu balanço patrimonial.

(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**(a) investimentos****(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos**

Em junho de 2019, a companhia adquiriu o edifício Birmann 10, com 12.129 m² de área privativa, no valor total de R\$87,6 milhões.

Em dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/CP Parallel Holding Cajamar I LLC, adquiriu a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII, titulares, respectivamente, do usufruto da Unidade Autônoma Bloco 5º ao 22º Pavimento D (“Torre D”) e Unidade Autônoma Bloco E (“Torre E”), ambas localizada no Setor “C” do Condomínio WTorre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº .2041 e nº 2.235, na cidade de São Paulo, e da totalidade das ações de emissão das respectivas sociedades titulares na nua propriedade dos referidos imóveis. A referida operação representa a aquisição pelo valor de R\$ 1.050.000.000 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CP Parallel Holding Cajamar I LLC.

Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a aquisição do 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, representando 1.460,3m² de área BOMA, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Em março de 2020, a Companhia concluiu a aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, representando 1.460,3m² de área BOMA, no valor de R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais).

Em novembro de 2020, a Companhia realizou a aquisição do 4º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, representando 2.537,9m² de área BOMA, no valor total de R\$ 77.100.000,00 (setenta e sete milhões e cem mil reais).

As aquisições foram concluídas após o cumprimento das condições precedentes acordadas entre as partes, e realizada pela Colorado Empreendimentos e Participações Ltda., empresa cujo capital social é dividido entre a Companhia e o veículo do Canada Pension Plan Investment Board na proporção de 50% para cada sócio. Com estas transações, a Companhia, por meio de suas subsidiárias, atinge uma participação de 87,39% no Edifício Faria Lima Financial Center.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Não existe previsão de financiamento nos próximos anos.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Os desinvestimentos da Companhia consistem na venda de imóveis do portfólio. A

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

Companhia busca oportunidades de venda de imóveis comerciais de sua propriedade que, com base na experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial e gerenciamento de propriedades, possam nos oferecer ganhos.

Em 2019, a Companhia teve os seguintes desinvestimentos:

Em dezembro de 2019, a CCP concluiu a venda da totalidade das quotas da CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda., até então detidas pela Companhia e pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar ILLC, na proporção de 66,57% e 33,43%, respectivamente, para a OFL Participações S.A. ("OFL"). A CCP Alecrim era única e legítima proprietária dos conjuntos 81, 91, 101 e 111, totalizando 2.923,36 m² de área privativa, do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte ("Centro Empresarial Faria Lima"), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima. A venda foi totalizada pelo valor de R\$ 45,5 milhões (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais).

Em 2020, a Companhia teve os seguintes desinvestimentos:

Em agosto de 2020, a SYN alienou o imóvel de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia, localizado no 6º (sexto) andar do edifício Corporate Park, situado na Rua Dr. Renato Paes de Barro nº 1017, Itaim Bibi, São Paulo-SP, com 1.584,23 m² de área privativa, para a Arbros Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R\$ 36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais).

Os desinvestimentos realizados pela Companhia ao longo de 2021 foram descritos no item 10.3 ("a" e "b") desta Proposta da Administração.

(b) desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não houve aquisições de terrenos, plantas, equipamentos, ou outros ativos relevantes.

(c) novos produtos e serviços, indicando: (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; (ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; e (iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 10.