



SYN PROP E TECH S.A.

(nova denominação social da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações)
CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Demonstrações Financeiras - 2021

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,
Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da SYN Prop e Tech S.A. ("SYN" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

Sobre a SYN

A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 189.869 mil m² de área locável em operação. Com mais de 18 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin off realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty e apresenta, recentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo SYNE3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa. A SYN está comprometida com as melhores práticas de sustentabilidade. Desde 2007, tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a

construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. Todos os empreendimentos administrados pela SYN atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos com a obtenção e manutenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação. Em setembro de 2020, a SYN teve a divulgação do seu Inventário de emissões de gases de efeito estufa 2020 pelo Programa Brasileiro do GHG Protocol. O inventário elaborado pela SYN foi 100% acerto e o selo Bronze do inventário parcial foi alcançado. Adicionalmente, a Companhia publicou em novembro de 2021 o seu primeiro Relatório ESG, com o detalhamento de suas ações focadas em sustentabilidade, bem como, os compromissos assumidos para o futuro.

Mensagem da Administração

SYN 2021
2021 foi um ano histórico para a Companhia sob todos os aspectos. Mudamos o nosso nome para SYN PROP & TECH como uma forma de simbolizar a nossa cultura inovadora e perpetuar nosso desejo de entregar melhores produtos e serviços através da sinergia entre pessoas, tecnologia e propriedades. Divulgamos nosso 1º relatório ESG, onde apresentamos as nossas boas práticas de longa data. Ademais, permanecemos atentos as oportunidades de mercado e executamos 4 transações no 2º semestre, com destaque para a maior transação imobiliária de 2021, no valor de R\$ 1,8 bilhão. Consequentemente, apresentamos o melhor resultado (R\$ 1,2B bilhão) e a maior distribuição de dividendos da história da Cia (R\$ 1,25 bilhão), dividend yield superior a 50%. O reconhecimento da pandemia no primeiro trimestre do ano trouxe a rápida recuperação que o varejo apresentava desde o 3º trimestre de 2020. As incertezas geradas cobriram um alto preço para o setor de shoppings: novas medidas de restrição em março, inclusive fechamentos, inadimplência mais alta, nova rodada de descontos concedidos e ocupação elevada do portfólio, entre outros, com vies de crescimento. O efeito foi distinto entre regiões e empreendimentos. Em São Paulo, onde se concentra 80% de nossa receita, foram quase 2 meses de interrupção quase completa. No Rio de Janeiro, as restrições foram menos rigorosas que nas demais regiões, fato que contribuiu com a continuidade da maturação do Shopping Metropolitan Barra, que vem atingindo os melhores níveis de ocupação física desde a inauguração, trimestre a trimestre, além de apresentar indicadores financeiros superiores ao período pré-pandemia. Superado mais de um período de descontinuidade operacional, os shoppings mostraram crescimento acelerado em vendas e fluxo. No 4º trimestre, batemos o recorde de ABL locada – equivalente a 3% de nossa ABL, fato que mostra uma recuperação importante da saúde financeira e confiança dos varejistas. Também aproveitamos esse momento de alto turnover de lojas para qualificar o mix comercial, aproveitando-se da recente capitalização de diversas marcas. Em relação ao mercado de offices, o impacto da pandemia também se fez presente. O trabalho híbrido provou-se viável e adiou as expansões de headquaters de boa parte das empresas durante a fase mais crítica da 2ª onda. Com exceção do ITM, onde houve a desmobilização já bastante conhecida do locatário monodivisa, a ocupação do portfólio se manteve relativamente estável, e as áreas devolvidas foram rapidamente locadas. Os edifícios "AAA" mantiveram-se com ocupação muito acima do mercado e se beneficiaram do IGPIM elevado para equalizar os aluguéis de contratos firmados no ciclo de mercado mais desfavorável. Por sua vez, os escritórios "Classe A" se recuperam mais lentamente no mercado em geral. Ainda assim, no 4º trimestre locamos 50%

do edifício Birmann 10, encerrando o ano com o imóvel 100% ocupado. A tendência de melhora na demanda por varejo e escritórios ao longo do ano veio acompanhada de fatores macroeconômicos antagônicos. A pressão inflacionária observada no Brasil e no resto do mundo desencadeou uma postura mais firme dos bancos centrais, especialmente no Brasil. O IPCA fechou o ano em 10% e saímos de juros básicos de 2% para 9,25%. O impacto na concessão de crédito e na viabilidade de novos investimentos é relevante e deve ser um fator limitador para o crescimento ainda maior do setor imobiliário. Ainda em 2021, os fundos imobiliários observaram um aquecimento importante em liquidez e consequente perda de poder de fogo para novas aquisições. Soma-se a isso, a incerteza política das eleições de 2022 e possibilidade discutida no congresso sobre mudanças relevantes na tributação de dividendos das Cias e de fundos imobiliários reforçaram nossa estratégia de rentabilização do capital do acionista através de reciclagem de portfólio, antecipando uma destruição de valor relevante. Nesse contexto, executamos 4 transações. Destaca-se a venda da totalidade de nossa participação nos edifícios JK 1455, Miss Sílvia Morizono, Faria Lima Square e Faria Lima Financial Center por R\$ 1,8 bilhão, valor equivalente a R\$ 36 mil/m² BOMA. Vale lembrar que, em 2020, compramos 4 mil m² do edifício Faria Lima Financial Center por R\$ 30 mil/m², o que traduz bem nossa postura oportunística e execução bem-sucedida. Também vendemos a totalidade de nossa participação no edifício JK Financial Center por R\$ 82 milhões e no Shopping Estação BH por R\$ 153 milhões. Por fim, desinvestimos 40% (de um total de 60%) de participação em SPE que detém o projeto logístico CLD por R\$ 63mm. A grande atuação em M&A reforça nossa estratégia de gerar valor através de reciclagem de portfólio e de aquisições estratégicas, aproveitando-se de arbitragens de preço e da expertise do time SYN na gestão completa dos ativos. Seguimos buscando formas de rentabilizar o capital do acionista e entregar melhores produtos e serviços aos nossos clientes, sem perder de vista nossos valores fundamentais, aliados dos interesses de todos os stakeholders. 2021 foi histórico, estamos animados em fazer melhor em 2022.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO Circulante	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	209.168	40.032	447.021	156.076	Empréstimos e financiamentos	14.1	-	-	-	6.877
Títulos e valores mobiliários	7	293.012	248.393	293.287	260.141	Debitivos	14.2	210.506	110.941	224.502	124.669
Contas a receber	8	168	156	89.477	88.302	Fornecedores		3.790	1.315	20.051	10.809
Estoques	9	-	-	1.066	944	Impostos e contribuições a recolher	15	1.183	244	21.640	11.559
Impostos a compensar	10	6.798	6.322	9.765	8.537	Impostos e contribuições diferidos	16	-	-	120	259
Adiantamento a fornecedores		12.875	-	14.863	1.988	Adiantamentos de clientes		-	-	183	155
Dividendos a receber		9.602	5.497	2	3.506	Receita res-sperata (cessão de direito de uso) a apropriar	20	-	-	-	4.429
Demais contas a receber		31.240	627	64.600	14.785	Dividendos a pagar		45	12.046	45	12.046
Total do ativo circulante		562.863	301.027	920.081	534.279	Demais contas a pagar		43.585	30.244	60.795	37.231
Não Circulante						Total do passivo circulante		258.109	154.790	331.232	208.034
Contas a receber	8	-	-	46.795	55.092	Não Circulante					
Estoques	9	-	-	42.618	42.618	Empréstimos e financiamentos	14.1	-	-	-	81.431
Créditos com Outras Partes Relacionadas		3.920	159	4.646	888	Debitivos	14.2	1.307.952	1.196.251	1.375.976	1.277.882
Impostos a compensar	10	53.203	43.611	54.794	45.079	Obrigações por aquisição de imóvel	14.3	-	-	396.408	395.925
Depósitos judiciais	17	-	-	3.389	176	Impostos e contribuições diferidos		-	-	1.348	1.540
Demais contas a receber		87.989	-	127.585	41.709	Receita res-sperata		-	-	-	5.499
Investimentos	11	2.521.821	2.632.261	437.355	231.683	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	20	-	-	703	3.717
Propriedades para investimento	12	-	-	3.242.844	3.961.575	Demais contas a pagar	19	4.210	4.282	4.209	4.282
Imobilizado	13	5.559	5.687	5.711	7.899	Participação de não controladores		-	-	1.109.207	1.312.596
Intangíveis	13	1.205	928	7.067	4.073	Total do patrimônio líquido		1.665.289	1.627.647	1.665.289	2.940.243
Total do ativo não circulante		2.673.697	2.682.646	3.972.804	4.390.692	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		3.236.560	2.983.673	4.892.885	4.924.971
Total do Ativo		3.236.560	2.983.673	4.892.885	4.924.971	As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.					

Demonstrações do Resultado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita Líquida	25	3.356	3.175	2.306.112	486.324
Custos	26	-	-	(641.148)	(178.729)
Lucro Bruto		3.356	3.175	1.664.964	306.596
Recursos (Despesas) Operacionais					
Comerciais	26	(40.826)	(980)	(55.369)	(14.193)
Gerenciais e administrativas	26	(21.977)	(13.467)	(29.324)	(25.016)
Remuneração da administração	26	(5.385)	(5.043)	(6.359)	(5.857)
Participações de empregados e administradores	26	(2.838)	(4.359)	(5.651)	(5.943)
Equivalência patrimonial	11	1.080.039	146.687	6.994	6.298
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	27	398.345	(7.439)	58.982	(17.652)
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro		1.407.358	115.399	(30.727)	(62.363)
Recargas financeiras	28	1.410.714	118.574	1.634.237	244.233
Despesas financeiras	28	(22.225)	(14.056)	(34.047)	(24.050)
Resultado financeiro		(124.028)	(67.895)	(171.973)	(108.342)
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		1.286.686	50.679	1.496.311	159.941
Imposto de Renda e Contribuição Social					
Correntes	29	-	(21)	(92.182)	(32.002)
Diferidos		-	(21)	(92.118)	(31.950)
Lucro antes da Participação dos Não Controladores		1.286.686	50.658	1.404.193	127.991
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	1.286.686	50.658
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	117.507
Lucro líquido por ações - (em R\$)	31	31	31	8.429	77.333
Lucro diluído por ações - (em R\$)	31	31	31	8.429	77.333

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Resultado Abrangente para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro Líquido do Exercício	1.286.686	50.658	1.404.193	127.991
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	95	2.093	956	5.531
Resultado Abrangente Total do Exercício	1.287.642	52.751	1.405.149	130.884
Atribuível a sócias da empresa controladora	1.287.642	52.751	1.287.642	52.751
Atribuível a sócias não controladores	-	-	117.507	77.333

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	1.286.686	50.679	1.496.311	159.941
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	513	866	1.832	1.342
Depreciação das propriedades para investimento	-	-	66.923	64.607
Equivalência patrimonial	(1.080.039)	(146.687)	(6.994)	(6.298)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	121.535	75.281	132.732	86.960
Amortização da comissão sobre empréstimos e debêntures	1.890	1.483	4.535	1.914
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-	-	13.182	-
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	-	-	5.531	2.449
Ajuste a valor presente	3.663	-	3.663	-
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	(703)	(315)	(6.046)	1.943
Variação dos juros capitalizados	20.818	4.316	20.817	4.317
Amortização Ágio de Investimento	(5.072)	(642)	-	-
Linearização de Receitas Amortizadas	-	-	14.386	4.511
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	(12.916)	(44.244)
Decréscimo (acréscimo) em ativos				
Contas a receber	(12)	7.371	9.511	(8.174)
Impostos a compensar	(10.068)	(4.123)	(10.943)	12.019
Dividendos a receber	(4.105)	(903)	3.504	(32.004)
Adiantamento a fornecedores	(12.875)	-	(12.875)	-
Estoques	-	-	(122)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(3.761)	(59)	(3.750)	299
Depósitos judiciais	(122.265)	3.510	(139.355)	(1.161)
Demais ativos	-	-	-	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	2.475	383	9.242	(1.590)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	483	941
Impostos e contribuições a recolher	939	(1.025)	(57.550)	(10.406)
Adiantamento de clientes	-	-	28	(440)
Res-sperata a apropriar (cessão de uso a apropriar)	-	-	(905)	(3.840)
Demais contas a pagar	13.270	(3.639)	23.492	(28.312)
Contas a pagar para partes relacionadas	4	35	-	-
Dividendos a pagar	(12.041)	(7.790)	(12.041)	(7.790)
Juros pagos	(73.106)	(69.569)	(84.349)	(81.261)
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL) pagos	-	-	-	-
Dividendos recebidos	1.102.080	147.520	788.920	2.606
Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades Operacionais	1.229.822	56.657	2.202.166	120.355
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento				
(Acréscimo) de investimentos	72.652	(117.843)	(991.686)	(442)
(Acréscimo) decréscimo de títulos de valores mobiliários	(44.619)	227.000	(33.146)	237.767
(Acréscimo) do imobilizado e intangível	(662)	(310)	(2.838)	(3.210)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	-	-	623.448	(134.654)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimentos	27.371	108.847	(338.022)	99.461
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Captação de empréstimos, debêntures e notas promissórias	300.000	-	300.000	-
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(136.497)	(106.468)	(240.743)	(126.527)
Comissão para aquisição de empréstimos, debêntures e notas promissórias	(2.556)	-	(2.556)	-
Aumento (redução) de capital por acionistas não controlador	-	-	(320.896)	(23.507)
Dividendos pagos	(1.249.960)	(134.995)	(1.249.960)	(134.995)
Gastos com emissão de Ações	-	(992)	-	(992)
Ações em tesouraria	-	(181.113)	-	(181.113)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamentos	(1.089.013)	(423.586)	(1.514.155)	(467.134)
Aumento (Diminuição) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	168.180	(258.082)	289.989	(247.318)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	40.032	296.021	156.076	401.301
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	956	2.093	956</	



SYN PROP E TECH S.A.

(nova denominação social da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações)
CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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

líquido dos estoques é apurado conforme CPC 16 (R1) – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é afetado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor. **4.2.6. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis:** Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra. **4.2.7. Investimentos:** Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações financeiras individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir. **4.2.8. Propriedades para investimento:** São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 12. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são reavaliados anualmente. Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas a valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa. **4.2.9. Imobilização:** Composta por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 13, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos. **4.2.10. Intangível:** Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver. **4.2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment):** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução a valor recuperável dos ativos. **4.2.12. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que suas benéficas econômicas futuras serão utilizadas em favor da Companhia, seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorre nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **4.2.13. Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Outras contas a receber” foi calculado considerando o fluxo de recebimentos previsto em contratos de venda de participação societária, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos – 5,53%. O ajuste a valor presente da rubrica “Outras contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica. **4.2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes de R\$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas categorias exercerem esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda (“IR”) e da contribuição social (“CS”) para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente para IR e CS (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. **4.2.15. Provisões:** Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. **4.2.16. Instrumentos financeiros e derivativos: a. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros da Companhia e suas contrapartes compreendem os títulos e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de depósitos, entre outros. A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se toma uma das partes das disposições contratuais do instrumento. **b. Ativos financeiros:** Ativos financeiros classificados como custo amortizado - Contemplam o custo a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. Ativos financeiros a valor justo por meio de resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio de resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. **c. Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro. **4.2.17. Benefícios a funcionários e dirigentes:** A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 22.b. **4.2.18. Lucro líquido e diluído por ação:** O resultado por ação líquido é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período total de ações, menos as ações em tesouraria. A parte diluída considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 31. **4.2.19. Informações por segmentos:** Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinação do segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, os segmentos são informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços, e outros. **4.2.20. Distribuição de dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas é determinada de acordo com os passivos nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço. **4.2.21. Informações suplementares:** A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional. **4.2.22. Ações em tesouraria:** São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

31/12/2021 31/12/2020 31/12/2021 31/12/2020

continuação



SYN PROP E TECH S.A.

(nova denominação social da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações)
CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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

14.2. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(a)	34.646	70.964	34.646	70.964
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(b)	155.314	253.687	155.314	253.687
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(c)	360.716	325.560	360.716	325.560
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(d)	302.880	299.906	302.880	299.906
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(e)	358.792	357.075	358.792	357.075
Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(f)	-	82.020	-	95.359
Debêntures – 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(g)	306.110	-	306.110	-
Total				1.518.458	1.307.192	1.600.478	1.402.551

Passivo circulante 396.408 395.925
Passivo não circulante 1.122.050 911.666

(a) Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R\$ 100,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 92.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 34.646 (R\$ 70.964 em 31 de dezembro de 2020). (b) Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfrica, a ser convalidada na espécie com garantia real, em série única, sendo 45.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 450.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,40% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos em 9 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2019. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 155.314 (R\$ 253.687 em 31 de dezembro de 2020). (c) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação em dívida, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$ 100,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 360.716 (R\$ 325.560 em 31 de dezembro de 2020). (d) Em 29 de abril de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 11ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em até 2 (duas) séries, no sistema de vendas comunicantes, sendo que a quantidade de série e a quantidade de Debêntures emitidas em cada série foi definida conforme o procedimento de Bookbuilding. Sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 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. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em maio de 2022, o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de maio de 2023 e os juros serão pagos mensalmente a partir de maio de 2021 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2021. A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 306.110. Com exceção da 11ª e 13ª emissões de debêntures, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado. Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada. A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de dezembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo em 31/12/2020	1.307.192	1.402.551		
Pagamentos juros	(73.106)	(77.615)		
Pagamento de principal	(136.497)	(150.246)		
Adição principal	300.000	300.000		
Juros provisionados	121.535	126.307		
Provisão comissão	(2.556)	(2.556)		
Comissões apropriadas	1.890	2.036		
Saldo em 31/12/2021	1.518.458	1.600.478		

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Valores	Valores	Valores	Valores
2023	157.520	171.123		
2024	209.271	222.874		
2025	235.365	248.368		
2026	225.994	239.598		
2027	119.405	133.015		
6 anos ou mais	360.397	360.398		
Saldo em 31/12/2021	1.307.952	1.375.976		

9ª e 11ª emissão - "Covenants"
A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures

Até a data de	31.12.2021	
	vencimento	Posição atual
EBITDA/Despesas Financeiras líquidas deve ser superior a (b):	1,2x	12,30x
Divida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a (a):	7x	0,7x
Ativos desonerados/Divida corporativa líquida deve ser superior ou igual a (a):	1,4x	2,07x

a) Refere-se a 9ª, 11ª, e 13ª emissão de debêntures. A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a realização do resgate em Assembleia. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2021. **Saldo em 6ª e 7ª emissões - 7ª emissão - Garantias:** As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FI Grand Plaza Shopping e FI Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **9ª emissão - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Cotas do FI Grand Plaza Shopping, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca ("Garantias Reais") e "Contratos de Garantia" respectivamente. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **10ª emissão - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 10ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia. A Companhia deverá manter um LTV (Loan to value) inferior a 70%. Caso esse indicador financeiro não seja atendido, a Companhia deverá manter sua Divida líquida/EBITDA igual ou superior a 7,0x para não sofrer o vencimento antecipado das debêntures. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **11ª emissão - Garantias:** Para a 11ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias. **13ª emissão - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 13ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia. A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo, 1,3x. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **1ª emissão da CCP Marfim - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantias. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **12ª emissão - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantias. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **13ª emissão - Garantias:** Para a 13ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias.

14.3. Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/12/2021	31/12/2020
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.171	112.034
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.237	283.891
Total				396.408	395.925

Passivo circulante 396.408 395.925
Passivo não circulante - -

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período findo em 31 de dezembro de 2021 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo em 31/12/2020	395.925	395.925
Pagamento de juros	(20.471)	(20.954)
Juros provisionados	20.954	20.954
Saldo em 31/12/2021	396.408	396.408

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2021 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2026	132.557	131.925
2027	131.925	131.926
Acima de 6 anos	131.926	131.926
Total	396.408	396.408

a) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Adquiridos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – Fil. No momento da compra o FI 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 a 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 sua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo. O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 112.171 (R\$ 112.034 em 31 de dezembro de 2020). b) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Adquiridos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – Fil. No momento da compra o FI 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 a 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 sua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo. O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 284.237 (R\$ 283.891 em 31 de dezembro de 2020).

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
PIS	69	27	314	274
COFINS	425	165	1.536	1.305
ISS	-	20	629	619
IRPJ	-	-	12.439	6.191
CSLL	-	-	5.739	2.295
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	688	32	941	975
Demais	-	-	43	43
Total	1.183	244	21.640	11.559

16. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Base de apuração	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Res a receber – locação	3.369	11.104
Res sperata	9.276	10.598
Total	12.645	21.702

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber – locação	120	259
Total circulante	120	259
Res-sperata	1.348	1.540
Total não circulante	1.348	1.540
Total dos impostos diferidos	1.468	1.799

PIS 72 93
COFINS 331 434
IRPJ 778 925
CSLL 287 347

17. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Pis e Cofins (a)	-	(9.481)
PTU (a)	(1.147)	(2.294)
Subtotal	(1.147)	(11.775)
Depósitos judiciais (b)	4.536	11.951
Total Ativo não circulante	3.389	176

(a) PIS, COFINS e IPTU: Em 31 de dezembro de 2021 os valores correspondentes de PIS e COFINS e a redução do IPTU referem-se a empresas que foram desconsolidadas, conforme detalhado na nota explicativa nº 11. (b) Depósitos judiciais: Em 31 de dezembro de 2021 os valores correspondentes a depósitos judiciais referem-se a empresas que foram desconsolidadas, vendas conforme detalhado na nota explicativa nº 11. Adicionalmente no exercício, a Companhia realizou depósito judicial referente a uma provisão para contingência trabalhista no valor de R\$ 3.213.

18. PARTES RELACIONADAS

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Partes relacionadas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CLD – Centro Logístico Dutra (a)	15	46	15	46
Fundo CFI (b)	3.750	-	3.750	-
Total partes relacionadas	3.765	46	3.765	46

(a) AFAC Desproporcional. (b) Refere-se subscrição em cotas efetuadas em dezembro de 2021 do Fundo CFI que serão convertidos em janeiro de 2022.

b. Mútuo

Descrição

Partes relacionadas	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Shopping D (a)	110	205
Delivery Center (b)	7.157	-
Provisão para perda mútuo Delivery Center (c)	(7.157)	-
Total partes relacionadas	110	205

(a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações LTDA, com vencimento em maio de 2023. (b) Mútuo Delivery Center Holding S/A, com vencimento em março de 2022. (c) A Companhia efetuou a provisão para perda de R\$ 7.157 referente ao mútuo a receber uma vez que a Delivery Center S.A. está em processo de descontinuação de suas atividades conforme explicado na nota explicativa 11.4 a). **c. Opção de Compra:** Em setembro de 2021 a Companhia possuía opção de compra de quotas equivalente a 50% do total de quotas do capital social da empresa SKR Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia celebrou a opção de compra e recebeu o valor que totalizou R\$ 12.157, sendo R\$ 157 de ganho no resultado contábil mencionado na nota explicativa 23 d). **d. Nota de Débito:** A Companhia possui notas de débitos e suas controladas, conforme segue:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Partes relacionadas				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	33	50	33	50
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34	20	34	20
CSC Serviços Administrativos Ltda.	42	42	42	42
Tiêti Administradora Ltda.	-	-	881	1.089
Um Stores Serviços Ltda.	46	-	46	1
Total partes relacionadas	156	112	1.036	1.202

e. Receita de Aluguel: A Companhia possui unidades localizadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização		Valor Mensal
			31/12/2021	31/12/2020	
FARIA LIMA SQUARE	12ª	01/08/2016 a 31/07/2026	159,14	159,14	397
FARIA LIMA SQUARE	14ª (Parte)	01/08/2016 a 31/07/2026	159,14	159,14	326
Total			318,28	318,28	723

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

As remunerações e encargos pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Remuneração aos administradores	5.180			

continuação



SYN PROP E TECH S.A.

(nova denominação social da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações)
CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
(Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

28. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	23.641	13.080	29.965	18.594
Outras receitas financeiras	(1.416)	976	4.082	5.456
Total receitas financeiras	22.225	14.056	34.047	24.050
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(37.898)	(26.498)
Juros e atualização sobre debêntures	(121.535)	(75.280)	(126.365)	(79.316)
Outras despesas financeiras	(3.900)	(2.355)	(3.721)	(2.421)
Juros capitalizados	(20.818)	(4.316)	(3.989)	(1.07)
Total despesas financeiras	(146.253)	(81.951)	(171.973)	(108.342)
Resultado financeiro líquido	(124.028)	(67.895)	(137.926)	(84.292)

Na visão consolidada, os juros capitalizados são realocados para custo.

29. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido. **Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social:** Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
LAIR	1.286.686	1.496.311
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(437.473)	(508.746)
Diferenças permanentes	465.777	(95.503)
- MEP	367.213	2.378
- Outras diferenças permanentes	98.564	(97.881)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(28.304)	(35.794)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	35.794
Adicional IRPJ	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	512.067
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(92.182)
Alíquota efetiva	-	6,16%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2021, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo do prejuízo fiscal é R\$ 529.962 (R\$ 482.934 em 31 de dezembro de 2020). A Companhia, com auxílio de seus consultores tributários, avaliou tratamentos tributáveis incertos de imposto de renda e contribuição social totalizando o montante de risco estimado em R\$ 72.670 em 31 de dezembro de 2021. O risco atribuído a esses eventos foi considerado como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída.

30. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir: • Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos. • Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers. • Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos. • Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis. A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Descrição	Informação por Segmento - Dezembro/2021			
	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros
Locação	201.468	250.380	-	81
Venda	1.902.728	-	-	(338)
Prestação de serviços	3.558	-	83.499	-
Total	2.107.754	250.380	83.499	(257)
Deduções da receita				
Locação	(6.988)	(50.362)	-	(111)
Venda	(69.405)	-	-	(69.405)

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante em seu Estatuto Social (Capítulo X Artigo 58).

Relacionamento com Auditores

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que, durante o exercício de 2021, não houve a contratação de outros serviços da KPMG Auditores Independentes Auditores Independentes não relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A DIRETORIA

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Contador: **Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães - CRC SP - 291608/O-8**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Syn Prop e Tech S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Syn Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Syn Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos - Consolidado

Veja as notas explicativas nº 4.2.8, nº 4.2.11 e nº 12 das demonstrações financeiras consolidadas

Principais assuntos de auditoria

As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas. A determinação do valor justo, o qual também é utilizado na avaliação do valor recuperável desses ativos, leva em consideração premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto, entre outros. A definição dessas premissas envolve um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode impactar significativamente a estimativa do valor recuperável e do valor justo desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

- Nossos procedimentos incluíram, dentre outros:
 - Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo das propriedades para investimento.
 - Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor justo das propriedades para investimento com o valor contábil para fins de avaliação do valor recuperável dos ativos (impairment), e com a divulgação nas notas explicativas, respectivamente. Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

...continuação

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Prestação de serviços	(202)	-	(8.196)	-	(8.398)
Total	(76.595)	(50.362)	(8.196)	(111)	(135.264)
Receita líquida	2.031.159	200.018	75.303	(368)	2.306.112
Custo					
Locação	(67.821)	(73.049)	-	(240)	(141.110)
Venda	(435.053)	-	-	122	(434.931)
Prestação de serviços	-	-	(65.107)	-	(65.107)
Total	(502.874)	(73.049)	(65.107)	(118)	(641.148)
Lucro bruto	1.528.285	126.969	10.196	(486)	1.664.964
Ativos operacionais (*)	1.257.016	2.027.260	-	2.252	3.286.528

Informações por região - Dezembro/2021

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

Informação por Segmento - Dezembro 2020

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	211.142	211.364	-	65	422.571
Venda	36.600	-	-	-	36.600
Prestação de serviços	3.373	-	66.680	-	70.053
Total	251.115	211.364	66.680	65	529.224
Deduções da receita					
Locação	(9.350)	(26.824)	-	(11)	(36.185)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	(199)	-	(6.516)	-	(6.715)
Total	(9.549)	(26.824)	(6.516)	(11)	(42.900)
Receita líquida	241.566	184.540	60.164	54	486.324
Custo					
Locação	(43.970)	(81.088)	-	(24)	(125.082)
Venda	(4.498)	-	-	-	(4.498)
Prestação de serviços	-	-	(50.148)	-	(50.148)
Total	(48.468)	(81.088)	(50.148)	(24)	(179.728)
Lucro bruto	193.098	103.452	10.164	30	306.596
Ativos operacionais (*)	1.943.130	2.059.851	-	2.156	4.005.137

Informações por região - Dezembro/2020

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	492.003	33.949	848	2.424	529.224
Deduções da receita	(38.620)	(4.235)	(45)	-	(42.900)
Receita líquida	453.383	29.714	803	2.424	486.324
Custos	(152.971)	(26.015)	(743)	-	(179.729)
Lucro Bruto	295.197	5.533	60	2.424	303.214
Ativos Operacionais	3.392.157	605.676	7.304	-	4.005.137

31. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020. O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico. Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico por mil ações:

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro por Ação		
Lucro líquido	1.286.686	50.658
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro por ação (Em reais)	8,429	0,319

32. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:
(a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 3.077.384
(b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 2.141.090

33. RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 308/99, artigos 22,23, e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021. A Companhia adota política de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e (c) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.

34. OUTROS ASSUNTOS

Sobre o impacto do COVID: Os shoppings da SYN tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais, a partir da segunda metade de março de 2020. A partir do dia 11 de junho de 2020, os shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades, inicialmente na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Santo André, seguidos por Goiânia e, finalmente, Belo Horizonte. O Shopping Metropolitano Barra, no Rio de Janeiro, retornou às operações em horário integral de funcionamento a partir do dia 1º de setembro de 2020, enquanto os shoppings de São Paulo, Santo André e Goiânia somente a partir do dia 10 de outubro de 2020. O Shopping Estação BH, em Belo Horizonte, permaneceu funcionando em horário reduzido. A operação de todos os empreendimentos observou em todo este período protocolos rígidos de limpeza e saúde. No final do mês de dezembro de 2020, os shoppings do Estado de São Paulo foram submetidos a novas restrições que impediram o seu funcionamento por alguns finais de semana, estendendo-se ao longo de janeiro com reduções do horário de funcionamento. Em janeiro de 2021, o Shopping Estação BH teve novamente seu funcionamento impedido, retornando somente próximo ao final do mês. No mês de março de 2021, foram anunciadas novas restrições devido ao aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021. O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. Em abril, a partir da segunda quinzena, foi decretado pelas autoridades que o shopping funcionará somente nos dias úteis da semana. No Shopping Metropolitano Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais. Desde então, por conta do avanço da imunização da população e da redução do número de casos da COVID-19, as restrições foram reduzidas e as atividades gradativamente voltaram à capacidade normal. Porém, alguns lojistas seguem em recuperação um pouco mais lenta por conta do histórico negativo que impactou sua saúde financeira e, por conta disso, necessitadas pontuais de descontos poderão ser observadas no curto prazo. A taxa de ocupação dos shoppings centers administrados pela Companhia contabilizada no dia 31 de dezembro de 2021 aumentou 1,8 ponto percentual quando comparada ao final do 3T21. Além disso, as vendas e fluxo de visitantes apresenta melhora desde as flexibilizações da pandemia. Nos escritórios o impacto ao longo deste período foi baixo e não gerou impacto relevante no resultado da Companhia.

35. EVENTOS SUBSEQUENTES

Pré-Pagamentos Debêntures: 7ª emissão de debêntures: Em janeiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 7ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 35,7 milhões, juros de R\$ 98,8 mil e prêmio de R\$ 89,5 mil, sendo o total de R\$ 35,9 milhões. Com esse pré-pagamento, serão liberadas a Alienação fiduciária de cotas do Fil Grand Plaza Shopping e Fil Centro Têxtil Internacional, e também da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste. **9ª emissão de debêntures:** Em fevereiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 9ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 100,0 milhões, juros de R\$ 1,2 milhões e prêmio de R\$ 758,9 mil, sendo o total de R\$ 101,9 milhões. Com esse pré-pagamento, serão liberadas a Hipoteca e Alienação Fiduciária de Cotas do Fil Grand Plaza Shopping. **Redução de capital em subsidiárias:** A Companhia deliberou no início do exercício de 2022, em reunião de sócios quotistas, a redução de capital das subsidiárias abaixo, mediante o cancelamento de cotas da Syn Prop & Tech S.A. A redução social do capital social em questão somente se tornará efetiva, após o decurso do prazo de 90 dias para a oposição de credores, contados da data de publicação da ata.

Subsidiárias	Redução de capital
Aquarius	45.828
CCP Propriedades	47.785
Millennium	59.659
Colorado Emp. e Part. Ltda.	80.978