



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 - 2022

Relatório da Administração

SYN 2022

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 2022. 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, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 192.017 mil m² de área locável em operação. Com mais de 18 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin off realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Realty e apresenta, recorrentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo SYNE3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa.

A SYN está comprometida com as melhores práticas de sustentabilidade. Desde 2007, tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (IGBC 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 assegurem condições saudáveis de ocupação.

Mensagem da Administração

2022 foi o ano da retomada da economia de modo geral, após dois anos consecutivos de impacto decorrente da pandemia. Foi notória a melhoria de performance operacional dos ativos em todas as regiões do país e enxergamos este movimento em nosso portfólio, com um NOI Same Properties de R\$ 182 milhões (37% superior ao ano de 2021). Os shoppings tiveram um ótimo desempenho operacional, alcançando 95,2% de ocupação física no final do ano, um aumento de 2,9 pontos percentuais em relação ao final de 2021. As vendas de mesas lojas (SSS) em 2022 alcançaram 30% em relação a 2021 e o NOI apresentou crescimento de 42%.

(ii) alongamento de duração de 3,21 para 3,88 anos e redução do spread da dívida, em termos de CDI, de 12 bps comparado com o fluxo original de amortizações (considerando como base os últimos 12 meses). Para mais detalhes, confira a análise completa na página 31 deste relatório.

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

Em razão deste trabalho, teremos um volume baixo de amortizações para os próximos dois anos, com baixo risco de necessidade de caixa até 2025. A gestão de passivos realizada pela empresa e a posição de caixa confortável foram fatores determinantes para a elevação do rating corporativo da SYN para AA no mês de outubro/22. O ano de 2022 também foi um ano de reconhecimento da SYN perante o mercado. Em setembro, a SYN ganhou o prêmio de melhor empresa do setor de Empreendimentos Imobiliários pelo Valor 1000. A apuração possui indicadores exclusivos de avaliação e ranking das 1.000 maiores companhias do país por receita líquida, sendo a segunda vez que a SYN está entre as vencedoras. Também em 2022, a SYN foi reconhecida pela terceira vez como uma das 10 empresas mais inovadoras do Brasil na categoria "Construção e Imobiliário", organizado pela 100 Open Startups. Estas premiações corroboram o nosso foco em maximizar o retorno dos nossos acionistas, sempre atentos às evoluções dos mercados em que atuamos. Iniciamos 2023 com boa perspectiva de mais um ano de crescimento da produtividade dos nossos ativos e com avançamento e posição de caixa confortáveis que nos permitem atravessar o período de maior incerteza macroeconômica, bem como aproveitar eventuais oportunidades que sejam identificadas.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	explicativa	Controladora				Consolidado				
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO										
Circulante										
Caixa e equivalentes de caixa	5	20.411	209.168	132.395	447.021	13.1	11.250	210.506	25.273	224.502
Títulos e valores mobiliários	6	196.811	293.012	196.811	293.287		14.435	3.790	29.175	20.051
Contas a receber	7	165	168	72.594	89.477	13.2	-	-	886	632
Estoques	8	-	-	1.066	1.066	14	710	1.183	13.282	21.640
Impostos a compensar	9	9.988	6.798	14.308	9.765	15	-	-	146	120
Adiantamento a fornecedores		225	12.875	3.153	14.863		-	-	203	183
Dividendos a receber		655	9.602	2	2		-	-	1.971	3.886
Demais contas a receber		12.751	31.240	36.911	64.600	19	46	45	46	45
Total do ativo circulante		241.006	562.863	457.240	920.081		1.950	1.950	-	-
Não Circulante										
Contas a receber	7	-	-	34.873	46.795		25.550	43.585	21.618	60.795
Estoques	8	-	-	51.783	42.618		53.941	259.109	94.550	331.864
Créditos com Partes Relacionadas	17	863	3.920	1.940	4.646	13.1	938.841	1.307.952	993.267	1.375.976
Impostos a compensar	9	56.982	53.203	62.683	54.794	13.2	-	-	395.776	395.776
Depósitos judiciais	16	-	-	3.466	3.389	15	-	-	1.207	1.348
Demais contas a receber		63.900	87.989	96.988	127.565		-	-	-	-
Investimentos	10	2.156.309	2.521.821	172.691	437.355	19	-	-	5.790	5.499
Propriedades para investimento	11	-	-	3.179.567	3.242.844	18	52	-	4.540	3.717
Imobilizado	12	4.580	5.559	4.683	5.711		2.259	-	2.259	-
Intangíveis	12	1.122	1.205	9.164	7.067		3.214	4.210	3.214	4.209
Total do ativo não circulante		2.283.756	2.673.697	3.617.838	3.972.804		944.366	1.312.162	1.406.053	1.786.525
Patrimônio Líquido										
Capital social	20.a	1.432.056	1.432.056	1.432.056	1.432.056		114.735	114.735	114.735	114.735
Reserva legal		114.735	114.735	114.735	114.735		18.887	18.887	18.887	18.887
Reserva de Capital	20.d	18.887	18.887	18.887	18.887		7.045	87.045	7.045	87.045
Retenção de lucros	20.b	7.045	87.045	7.045	87.045		-	-	-	-
Prejuízos acumulados	20.b	(57.001)	-	(57.001)	-		10.733	12.566	10.733	12.566
Outros resultados abrangentes		1.526.455	1.665.289	1.526.455	1.665.289		-	-	-	-
Participação de não controladores		-	-	-	-		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido		1.526.455	1.665.289	2.574.475	2.774.496		2.524.762	3.236.560	4.075.078	4.892.885
Total do Passivo e Patrimônio Líquido										
		2.524.762	3.236.560	4.075.078	4.892.885					

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Receita Líquida	explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita Líquida	24	53.149	3.356	474.499	2.306.112
Custos	25	(56.464)	-	(267.996)	(641.148)
Lucro Bruto		(2.315)	3.356	206.503	1.664.964
Receitas (Despesas) Operacionais					
Comerciais	25	(428)	(40.826)	(15.304)	(55.369)
Gerais e administrativas	25	(27.080)	(21.977)	(41.344)	(29.324)
Remuneração da administração	25	(5.689)	(5.385)	(6.504)	(6.359)
Participações de empregados e administradores	25	(2.090)	(2.838)	(2.239)	(6.651)
Equivalência patrimonial	10	88.679	1.080.039	(2.817)	6.994
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	10	3.981	398.345	4.641	59.992
Lucro Operacional Antes Do Resultado Financeiro		54.955	1.410.714	142.936	1.634.237
Receitas financeiras	26	49.253	22.275	70.974	34.047
Despesas financeiras	26	(161.212)	(146.253)	(220.019)	(171.973)
Resultado financeiro	26	(111.959)	(124.028)	(149.045)	(137.926)
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social					
Imposto de Renda e Contribuição Social		(57.001)	1.286.686	(6.109)	1.496.311
Correntes	27	-	-	(26.818)	(92.182)
Diferidos	27	-	-	(12)	64
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício		(57.001)	1.286.686	(32.939)	1.404.193
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	(57.001)	1.286.686
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	24.062	117.507
Lucro (Prejuízo) básico por mil ações - R\$	29	(0,373)	8,429	-	-
Lucro (Prejuízo) diluído por mil ações - R\$	29	(0,373)	8,429	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício		(57.001)	1.286.686	(32.939)	1.404.193
Ajuste de conversão do período	(1.833)	956	(1.833)	956	-
Resultado Abrangente Total do Exercício		(58.834)	1.287.642	(34.772)	1.405.149
Atribuído a sócios da empresa controladora	(58.834)	1.287.642	(58.834)	1.287.642	-
Atribuído a sócios não controladores	-	-	24.062	117.507	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(57.001)	1.286.686	(6.109)	1.496.311
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais:					
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	1.065	513	2.363	1.832	
Depreciação das propriedades para investimento	(88.679)	(1.080.039)	2.817	(66.924)	
Equivalência patrimonial					
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	148.000	121.535	157.701	132.732	
Juros, variações monetárias sobre CRI's	-	-	49.543	-	
Amortização da comissão sobre debêntures	4.244	1.890	4.392	4.535	
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-	-	3.306	(3.859)	
Amortização do Ágio alocado nas Propriedades para Investimento	-	-	2.431	5.531	
Ajuste a valor presente	625	3.663	625	3.663	
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	52	(703)	832	(6.046)	
Amortização dos juros capitalizados	3.929	20.818	3.929	20.818	
Amortizações de Ágio	560	(5.072)	-	-	
Linearização de Receitas Amortizadas	-	-	(9.484)	14.386	
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	27.780	(12.916)	
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(34.866)	-	(34.866)	-	
Juros do passivo de arrendamento	295	-	295	-	
Decrescimo (acréscimo) em ativos					
Contas a receber	3	(12)	(984)	9.511	
Impostos a compensar	(6.969)	(10.068)	(12.433)	(10.943)	
Dividendos a receber	-	(4.105)	-	3.504	
Adiantamento a fornecedores	12.650	(12.875)	11.710	(12.875)	
Estoques	-	-	(9.165)	(122)	
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(3.761)	-	(3.758)	
Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.978	-	2.547	-	
Depósitos judiciais	8.348	(122.264)	14.364	(139.353)	
Demais contas a receber	-	-	(77)	(3.213)	
(Decrescimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores	10.645	2.475	9.639	9.242	
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	483	
Impostos e contribuições a recolher	(473)	939	(11.834)	(57.550)	
Adiantamento de clientes	-	-	76	28	
Res- sperata a apropriar	-	-	(1.217)	(905)	
Demais contas a pagar	(11.204)	13.269	(32.013)	23.491	
Dividendos a pagar	-	(12.041)	-	(12.042)	
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(5.768)	200.848	235.595	1.522.413	
Juros pagos sobre debêntures	(135.890)	(73.106)	(145.530)	(84.349)	
Juros pagos - CRI's	-	-	(49.289)	-	
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL) pagos	-	-	(23.469)	(24.818)	
Dividendos recebidos	151.627	1.102.080	311	789.920	
Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades Operacionais		9.969	1.229.822	17.618	2.022.166
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento					
Acréscimo/redução de investimentos	340.707	72.652	304.170	(991.686)	
Efeitos de cisão sobre o caixa e equivalentes de caixa	-	-	(1.563)	-	
Títulos de valores mobiliários	131.067	(44.619)	129.718	(33.146)	
Acrescimo do imobilizado e intangível	(3)	(662)	(3.432)	(2.638)	
Acrescimo das propriedades para investimento	-	-	(69.578)	629.448	
Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Investimentos		471.771	27.371	359.315	(398.022)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento					
Captação de empréstimos, debêntures e notas promissórias	-	300.			

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 para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2024	1.224	14.828	-	-
2025	218.156	231.761	-	-
2026	219.633	233.238	-	-
2027	120.000	133.612	-	-
A partir de 2028	379.628	379.628	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	938.841	993.267		

13ª emissão – "Covenants"
A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures

Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: 7x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a: 1.4x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2022. **Sobre as Garantias: 10ª emissão - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPT e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 10ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia. A Companhia deverá manter um LTV ("Loan to value") inferior a 70%. Caso esse indicador financeiro não seja atendido, a Companhia deverá manter sua Dívida líquida/EBITDA igual ou inferior a 7,0x para não sofrer o vencimento antecipado das debêntures. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **12ª emissão - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPES, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia. A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo 1,3x. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **1ª emissão da CCP Marfim - Garantias:** As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos do Contrato de Garantia. A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão. **13ª emissão - Garantias:** Para a 13ª emissão, temos somente os "covenants" sem exigência de garantias.

13.2. Obrigações por aquisição de terceiros

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				31/12/2022	31/12/2021
Opca Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.243	112.171
Opca Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.419	284.237
Total				396.662	396.408

Passivo circulante 395.776
Passivo não circulante 395.776
A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo em 31 de dezembro de 2021	396.408	396.408
Pagamento de juros	(49.289)	(49.289)
Juros provisionados	49.543	49.543
Saldo em 31 de dezembro de 2022	396.662	396.662

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

Ano	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2026	131.526	263.850
A partir de 2026	265.136	392.776
Total	396.662	656.626

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 Fil 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 Opca Capital. Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026. Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opca Capital, 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 2022 é de R\$112.243 (R\$112.171 em 31 de dezembro de 2021). b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Adquiridos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK E - Fil. No momento da compra o Fil 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 Opca Capital. Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026. Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opca Capital, 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 2022 é de R\$284.419 (R\$284.237 em 31 de dezembro de 2021).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PIS	67	69	325	314
COFINS	533	425	1.617	1.528
ISS	17	1	701	628
IRPJ	-	-	7.434	12.439
CSLL	-	-	2.747	5.739
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	73	688	415	941
Demais	-	-	43	43
Total	710	1.183	13.282	21.640

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

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

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber – locação	146	120
Total circulante	146	120
Res-aperata (cessão de direito de uso)	1.207	1.348
Total não circulante	1.207	1.348
Total dos impostos diferidos	1.353	1.468

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

17. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

Mútuos

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Partes relacionadas		
Delivery Center (a)	-	7.157
Provisão para perda mútuo Delivery Center (a)	-	(7.157)
Shopping D (b)	79	110
Total - mútuos	79	110

(a) A Companhia efetuou a provisão para perda referente ao mútuo a receber uma vez que a participação na Delivery Center S.A. foi vendida conforme explicado na nota explicativa 10.3.a). (b) Mútuos DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em maio de 2023. c) Nota de Débito: A Companhia possui notas de débitos e suas controladas, conforme segue:

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

d) Remuneração da Administração: O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). As remunerações e encargos pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Remuneração aos administradores	8.175	5.180	11.122	6.880
Remuneração aos conselheiros	866	914	866	914
Total	9.041	6.094	11.988	7.794

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

18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias. A Companhia apresenta provisões no total de R\$4.540 (R\$3.717 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado e R\$52 em 31 de dezembro de 2022 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos. Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$265.631 em 31 de dezembro de 2022 (R\$207.331 em 31 de dezembro de 2021). No consolidado o R\$33.224 na controladora (R\$4.334 em 31 de dezembro de 2021). Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Provisões	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cível	-	-	596	-
Trabalhista	-	-	52	52
Total			52	4.540

Possíveis Tributárias (*)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cível	33.224	262.435	14.415	8.981
Trabalhista	-	-	-	-
Total	33.224	262.435		

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.720191/2020-39, nº 16327.720192/2020-83 e nº 16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detém 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS, e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2022 soma o montante de R\$183.322 (R\$164.508 em 31 de dezembro de 2021), sendo o mesmo no valor de R\$112.578 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (RS101.024 em 31 de dezembro de 2021). Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% de participação.

Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS, e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2022 soma o montante de R\$26.567, sendo o mesmo no valor de R\$14.819 na proporção de 55,78% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

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

Abaixo a res-aperata o salienta res-aperata a proporção que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos locatários a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais. Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Tietê Plaza Shopping	737	795
Shopping Metropolitan Barra	341	1.014
Shopping Cidade São Paulo	6.004	6.414
Shopping Cerrado	16	41
Grand Plaza Shopping	663	9.310
Total	7.761	9.305
Total circulante	1.971	3.896
Total não circulante	5.790	5.409

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

Quantidade de ações	Capital social	
	31/12/2022	31/12/2021
152.644.445	1.463.313	1.463.313

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada. Em 31 de dezembro de 2022, o capital social integralizado é de R\$1.463.313 (menos gastos com emissões de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente R\$1.463.313 em 31 de dezembro de 2021, representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal). **b) Reserva de retenção de lucros:** Refere-se à retenção do lucro remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado. Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de abril de 2022 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2022 a 2024, com a utilização da reserva para: • Investimento na Gestora de Real Estate. • Aquisição/Desenvolvimento. **c) Destinação do lucro líquido do exercício:** O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação: • 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado. • 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas. • O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, será destinado para reserva de lucro, mediante orçamento de capital. Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76. **d) Reserva de Capital:** Em ata de Reunião do Conselho de Administração (RCA) ocorrida em 7 de julho de 2021, registrada na JUCESP no dia 24 de agosto de 2021, foi deliberada a rerratificação das deliberações tomadas em RCAs realizadas em 28 de outubro de 2019 e 29 de novembro de 2019, a fim de reajustar a alocação dos recursos da capitalização da Companhia, conforme aprovado naquela oportunidade, de modo que, do total de R\$780.000 objeto de tal capitalização, (i) R\$560.000 ficou destinado para o capital social e (ii) R\$220.000 ficou destinado para a reserva de capital da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de reserva de capital é de R\$18.887. **e) Distribuição de Dividendos:** Em 3 de maio de 2022 em Assembleia Geral Ordinária da companhia, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários no valor total de R\$80.000 a conta de Reserva de retenção de lucros, com base nas Demonstrações Financeiras da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aperatados: A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência. **b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR:** A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda., CPC Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda e Park Place Administradora de Estacionamentos Ltda e ON Digitais Serviços e Participações Ltda, possuem programas de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$8.061 (R\$14.762 em 31 de dezembro de 2021), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito: As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de avaliação e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a Companhia considera as parcelas vencidas acima de 360 dias. Esse critério foi definido após análise detalhada do histórico de comportamento do cliente a receber dos clientes, no qual foram avaliadas as perdas efetivas de acordo com o "aging" do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2018 também adotamos um critério para determinar o percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. Essa porcentagem também foi definido através da análise do comportamento do contas a receber dos clientes associado a análise das projeções de indicadores econômicos relacionados ao nosso segmento de mercado. A Companhia constituiu provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise de riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício, veja nota 7.d. **b) Riscos de liquidez:** O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação



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



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 48).

Relacionamento com Auditores

Em conformidade com a Resolução CVM 162, informamos que, durante o exercício de 2022, não houve a contratação de outros serviços da Deloitte Touche Tohmatsu 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 2022.

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 2022.

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento

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

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

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

Reconhecimento de receita de aluguel

Conforme mencionado na nota explicativa nº 24, parte substancial das receitas da Companhia é decorrente da locação. A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual

estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 – "Arrendamentos", as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento.

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

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

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

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua

continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 9 de março de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes Ltda.

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões

Contador

CRC nº 1 SP 289690/O-0

Deloitte.



www.ccp3.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º Andar - CEP 04538-132 - São Paulo/SP - Tel.: (11) 5412-7600

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de

24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA 04067191000160 Pub: 16/03/2023

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2023/03/16/SYNPRO1568248216032023.pdf>

Hash: 1678913161b768495a7fab4c58949cbdc8b7f57791