

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	86
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	87
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.928.404	1.889.895
1.01	Ativo Circulante	820.089	411.330
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	169.101	143.378
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.005	1.131
1.01.01.02	Aplicações financeiras	168.096	142.247
1.01.02	Aplicações Financeiras	142.242	138.958
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	142.242	138.958
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	142.242	138.958
1.01.03	Contas a Receber	378.968	319
1.01.03.01	Clientes	378.968	319
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.665	11.362
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.665	11.362
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	10.665	11.362
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	119.113	117.313
1.01.08.03	Outros	119.113	117.313
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	116.899	113.456
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	55
1.01.08.03.04	Ativo Disponível para Venda	2.079	3.667
1.02	Ativo Não Circulante	1.108.315	1.478.565
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	108.018	130.854
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	82.400	72.423
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	82.400	72.423
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.618	25.547
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	25.618	25.547
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	32.884
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	0	1.462
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	0	31.422
1.02.02	Investimentos	997.379	1.344.536
1.02.02.01	Participações Societárias	997.379	1.344.536
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	973.205	1.344.536
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	2.843	3.083
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.843	3.083
1.02.04	Intangível	75	92
1.02.04.01	Intangíveis	75	92
1.02.04.01.02	Softwares	75	92

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.928.404	1.889.895
2.01	Passivo Circulante	168.479	157.896
2.01.02	Fornecedores	961	2.048
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	961	2.048
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.535	11.764
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.423	11.642
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.554	10.200
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	35	139
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	834	1.303
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	112	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	134.629	122.382
2.01.04.02	Debêntures	134.629	122.382
2.01.05	Outras Obrigações	23.354	21.702
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	22	22
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	22	22
2.01.05.02	Outros	23.332	21.680
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	56	56
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	22.405	20.740
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	871	884
2.02	Passivo Não Circulante	667.980	658.211
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	665.902	655.896
2.02.01.02	Debêntures	665.902	655.896
2.02.02	Outras Obrigações	1.181	1.394
2.02.02.02	Outros	1.181	1.394
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.181	1.394
2.02.04	Provisões	897	921
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	897	921
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	897	921
2.03	Patrimônio Líquido	1.091.945	1.073.788
2.03.01	Capital Social Realizado	872.056	872.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	903.313	903.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.04	Reservas de Lucros	111.224	111.224
2.03.04.01	Reserva Legal	82.048	82.048
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	29.176	29.176
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	97.643	78.942
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.022	11.566

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.536	6.848
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-155	-487
3.03	Resultado Bruto	7.381	6.361
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	20.510	23.134
3.04.01	Despesas com Vendas	-516	-314
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.732	-7.189
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.886	-4.699
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.152	-2.133
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.694	-357
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	11.751	1.281
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	11.751	1.281
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.007	29.356
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.891	29.495
3.06	Resultado Financeiro	-7.441	-22.809
3.06.01	Receitas Financeiras	23.391	10.309
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.832	-33.118
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.450	6.686
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.749	0
3.08.01	Corrente	-1.749	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.701	6.686
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	18.701	6.686
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,12251	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,12251	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	18.701	6.686
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-544	160
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-544	160
4.03	Resultado Abrangente do Período	18.157	6.846

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.671	-22.065
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	14.666	8.792
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	20.450	6.686
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	281	262
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-18.007	-29.356
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	28.565	34.771
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	122	274
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	373	94
6.01.01.09	Amortizações	27	140
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-24	7
6.01.01.11	Juros capitalizado	333	983
6.01.01.12	Resultado na venda de participações	-12.547	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	1.797	-1.498
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-6.704	-3.571
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.908	-16.217
6.01.02.01	Contas a receber	-8.982	157
6.01.02.02	Impostos a compensar	2.159	-777
6.01.02.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	-71	48
6.01.02.06	Demais ativos	-2.918	-11.793
6.01.02.07	Fornecedores	-1.087	-682
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-318	36
6.01.02.09	Demais contas a pagar	1.666	-3.354
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	55	148
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	1.588	0
6.01.03	Outros	-9.429	-14.640
6.01.03.01	Juros pagos	-6.434	-19.686
6.01.03.02	Dividendos recebidos	666	5.046
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	-3.661	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	29.537	323.924
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-6.557	60
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-24	0
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-7.158	23.864
6.02.05	Venda de investimento	43.276	0
6.02.08	Adiantamento de clientes por venda participação societária	0	300.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.143	-3.667
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	0	-3.493
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-544	160
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-599	-334
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	25.723	298.192
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	143.378	26.311
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	169.101	324.503

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	872.056	29.176	82.048	78.942	11.566	1.073.788
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	872.056	29.176	82.048	78.942	11.566	1.073.788
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.701	-544	18.157
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.701	0	18.701
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-544	-544
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-544	-544
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	872.056	29.176	82.048	97.643	11.022	1.091.945

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.686	160	6.846
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.686	0	6.686
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	160	160
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	160	160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	6.686	10.759	1.523.125

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	8.629	7.874
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.616	7.874
7.01.02	Outras Receitas	13	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.671	-2.611
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.222	-2.146
7.02.04	Outros	-1.449	-465
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.958	5.263
7.04	Retenções	-281	-262
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-281	-262
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.677	5.001
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.188	41.078
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.007	29.356
7.06.02	Receitas Financeiras	23.391	10.309
7.06.03	Outros	11.790	1.413
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	57.865	46.079
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	57.865	46.079
7.08.01	Pessoal	5.407	5.065
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.098	4.406
7.08.01.02	Benefícios	1.963	659
7.08.01.03	F.G.T.S.	8	0
7.08.01.04	Outros	338	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.947	1.223
7.08.02.01	Federais	2.437	645
7.08.02.03	Municipais	510	578
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	30.810	33.105
7.08.03.01	Juros	28.565	30.172
7.08.03.03	Outras	2.245	2.933
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.701	6.686
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.701	6.686

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	3.168.438	3.148.170
1.01	Ativo Circulante	1.194.069	1.148.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	294.572	268.587
1.01.01.01	Caixa e Bancos	8.491	6.980
1.01.01.02	Aplicações financeiras	286.081	261.607
1.01.02	Aplicações Financeiras	143.894	139.151
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	143.894	139.151
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	143.894	139.151
1.01.03	Contas a Receber	616.809	598.961
1.01.03.01	Clientes	616.809	598.961
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.570	18.780
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.570	18.780
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	16.570	18.780
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	121.761	123.004
1.01.08.03	Outros	121.761	123.004
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	119.678	119.261
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	4	76
1.01.08.03.04	Ativo Disponível para Venda	2.079	3.667
1.02	Ativo Não Circulante	1.974.369	1.999.224
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	160.874	183.340
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	82.400	72.423
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	82.400	72.423
1.02.01.04	Contas a Receber	13.256	13.416
1.02.01.04.01	Clientes	13.256	13.416
1.02.01.05	Estoques	53.638	53.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	287	215
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	287	215
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.293	43.753
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	797	2.362
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.617	3.617
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	6.879	37.774
1.02.02	Investimentos	1.805.122	1.807.438
1.02.02.01	Participações Societárias	157.250	152.630
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	133.076	128.456
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.647.872	1.654.808
1.02.03	Imobilizado	3.007	3.259
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.007	3.259
1.02.04	Intangível	5.366	5.187
1.02.04.01	Intangíveis	5.366	5.187
1.02.04.01.02	Softwares	5.366	5.187

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	3.168.438	3.148.170
2.01	Passivo Circulante	220.038	220.589
2.01.02	Fornecedores	9.143	13.793
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.143	13.793
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.549	30.505
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.022	29.728
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	15.791	26.679
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	139	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.814	2.641
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	197	280
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	81	85
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	527	777
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	148.513	136.253
2.01.04.02	Debêntures	148.513	136.253
2.01.05	Outras Obrigações	43.833	40.038
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	22	22
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	22	22
2.01.05.02	Outros	43.811	40.016
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	295	295
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	914	602
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	618	472
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	871	884
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	39.915	36.602
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	1.198	1.161
2.02	Passivo Não Circulante	1.093.213	1.086.739
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	689.662	683.064
2.02.01.02	Debêntures	689.662	683.064
2.02.02	Outras Obrigações	399.262	399.232
2.02.02.02	Outros	399.262	399.232
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	395.776
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	2.305	2.062
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.181	1.394
2.02.03	Tributos Diferidos	588	548
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	588	548
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	588	548
2.02.04	Provisões	3.701	3.895
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.701	3.895
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	3.701	3.895
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.855.187	1.840.842
2.03.01	Capital Social Realizado	872.056	872.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	903.313	903.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.04	Reservas de Lucros	111.224	111.224
2.03.04.01	Reserva Legal	82.048	82.048
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	29.176	29.176

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	97.643	78.942
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.022	11.563
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	763.242	767.057

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	83.762	112.407
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-40.108	-45.796
3.03	Resultado Bruto	43.654	66.611
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-762	-14.606
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.592	-5.232
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.881	-10.283
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.444	-6.970
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.328	-2.400
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.109	-913
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	11.840	1.425
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	11.840	1.425
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-129	-516
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.892	52.005
3.06	Resultado Financeiro	-8.910	-30.866
3.06.01	Receitas Financeiras	37.219	14.742
3.06.02	Despesas Financeiras	-46.129	-45.608
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	33.982	21.139
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.121	-8.274
3.08.01	Corrente	-10.123	-8.276
3.08.02	Diferido	2	2
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.861	12.865
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	23.861	12.865
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.701	6.686
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.160	6.179
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,12251	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,12251	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	23.861	12.865
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-544	160
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-544	160
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	23.317	13.025
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.157	6.846
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.160	6.179

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.109	42.387
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	70.879	82.368
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	33.982	21.139
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	322	303
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	10.749	12.353
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	160	312
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	42.730	47.882
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	373	94
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-61	2.364
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	85	806
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-194	312
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	129	516
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-12.547	0
6.01.01.16	Juros Capitalizados	333	983
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-1.023	-2.286
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	777	2.880
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	1.797	-1.498
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-6.733	-3.792
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.400	6.696
6.01.02.01	Contas a receber	-17.381	10.322
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	3.775	4.610
6.01.02.03	Estoques	-105	-2.802
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	75	-47
6.01.02.07	Demais ativos	-419	-1.753
6.01.02.08	Fornecedores	-4.650	-228
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	3.050	-254
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	146	42
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	280	20
6.01.02.14	Demais contas a pagar	3.313	-2.422
6.01.02.17	Créditos com Outras Partes Relacionadas	-72	-57
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	1.588	-735
6.01.03	Outros	-45.370	-46.677
6.01.03.01	Juros pagos	-20.283	-32.868
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-25.087	-13.825
6.01.03.03	Dividendos recebidos	0	16
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.431	257.010
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-7.987	132
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-249	-287
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-4.231	-1.785
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-6.378	19.177
6.02.05	Venda de investimento	43.276	0
6.02.08	Adiantamento de clientes por venda participação societária	0	300.000

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.02.09	Efeito no caixa dos ativos não circulantes disponíveis para venda	0	-60.227
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13.555	-27.410
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-3.437	-6.930
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-8.975	-20.306
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-544	160
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-599	-334
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	25.985	271.987
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	268.586	165.346
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	294.571	437.333

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	872.056	29.176	82.048	78.942	11.566	1.073.788	767.057	1.840.845
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	872.056	29.176	82.048	78.942	11.566	1.073.788	767.057	1.840.845
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-8.975	-8.975
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-8.975	-8.975
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.701	-544	18.157	5.160	23.317
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.701	0	18.701	5.160	23.861
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-544	-544	0	-544
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-544	-544	0	-544
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	872.056	29.176	82.048	97.643	11.022	1.091.945	763.242	1.855.187

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279	1.049.099	2.565.378
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279	1.049.099	2.565.378
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-202.047	-202.047
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-202.047	-202.047
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.686	160	6.846	6.179	13.025
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.686	0	6.686	6.179	12.865
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	160	160	0	160
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	160	160	0	160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	6.686	10.759	1.523.125	853.231	2.376.356

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	89.161	116.194
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	89.087	118.558
7.01.02	Outras Receitas	13	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	61	-2.364
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.719	-35.889
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-27.060	-30.282
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.193	-4.318
7.02.04	Outros	-2.466	-1.289
7.03	Valor Adicionado Bruto	56.442	80.305
7.04	Retenções	-11.071	-12.656
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.071	-12.656
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	45.371	67.649
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	49.154	15.338
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-129	-516
7.06.02	Receitas Financeiras	37.219	14.742
7.06.03	Outros	12.064	1.112
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	94.525	82.987
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	94.525	82.987
7.08.01	Pessoal	8.991	9.905
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.031	6.557
7.08.01.02	Benefícios	2.561	1.565
7.08.01.03	F.G.T.S.	186	0
7.08.01.04	Outros	1.213	1.783
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.607	14.654
7.08.02.01	Federais	13.835	12.810
7.08.02.03	Municipais	1.772	1.844
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	46.066	45.563
7.08.03.01	Juros	29.841	31.705
7.08.03.03	Outras	16.225	13.858
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	23.861	12.865
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	18.701	6.686
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.160	6.179

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T25

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



SUMÁRIO INDICADORES

01

Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Receita Líquida	57,7	85,9	-32,8%
NOI Same Properties	24,6	22,9	7,7%
EBITDA	32,0	43,3	-26,2%
Margem EBITDA (ex Park Place)	83,8%	64,4%	19,4 pp.
FFO	22,4	14,7	52,0%
Margem FFO	38,8%	17,1%	21,7 pp.
Lucro Líquido	18,7	6,7	179,7%
Margem Líquida	32,4%	7,8%	24,6 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	94,9%	92,8%	2,1 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	94,4%	93,4%	1,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	95,1	201,1	-52,7%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	369,8	397,5	-7,0%

¹ Desconsiderando os ativos ITM e Brasília Machado.

Comentário do Desempenho

REALIZAÇÕES

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

A SYN recebeu as duas primeiras parcelas da operação de venda do Brasília Machado nos valores de R\$ 9,5 milhões em janeiro, e de R\$ 4,7 milhões, em março. As 4 parcelas restantes serão recebidas em meses alternados, sendo 3 parcelas no valor de R\$ 4,7 milhões e a última parcela no valor de R\$ 4,1 milhões. Os próximos fechamentos serão comunicados oportunamente.

100% DE LOCAÇÃO DO CLD

Em janeiro de 2025, foi assinada locação da área vaga remanescente da Fase 1 do galpão CLD. Em dezembro de 2024, foi assinada a pré-locação de 100% da Fase 2 (Habite-se expedido em abril de 2025) e da Fase 3 (com finalização prevista para o segundo semestre de 2025). Este empreendimento é localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, sendo desenvolvido em 4 fases. Mais detalhes na pág. 13.

EVENTOS SUBSEQUENTES

ANTECIPAÇÃO PARCELA XP

A SYN antecipou a última parcela da transação de shoppings com o FII XP Malls, no valor de R\$ 550,0 milhões, que seria recebida em dezembro/2025 corrigida pelo CDI. A antecipação foi no valor total de R\$ 590,5 milhões (na proporção da SYN), equivalente ao valor atualizado da parcela até 4 de abril de 2025, descontado à taxa de 1,32% no período antecipado.

PRÉ PAGAMENTO 12ª DEBÊNTURE

Parte dos recursos da antecipação da parcela XP foi destinada ao resgate antecipado facultativo total da 12ª debênture da SYN, no valor de amortização de R\$ 360 milhões. O vencimento original da operação era em dez/2027. Mais detalhes na pág. 24.

DIVIDENDOS

Em abril, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 70 milhões, correspondendo a R\$ 0,45 por ação da Companhia. O valor será pago no dia 20 de maio de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 29 de abril de 2025.

DESEMPENHO OPERACIONAL



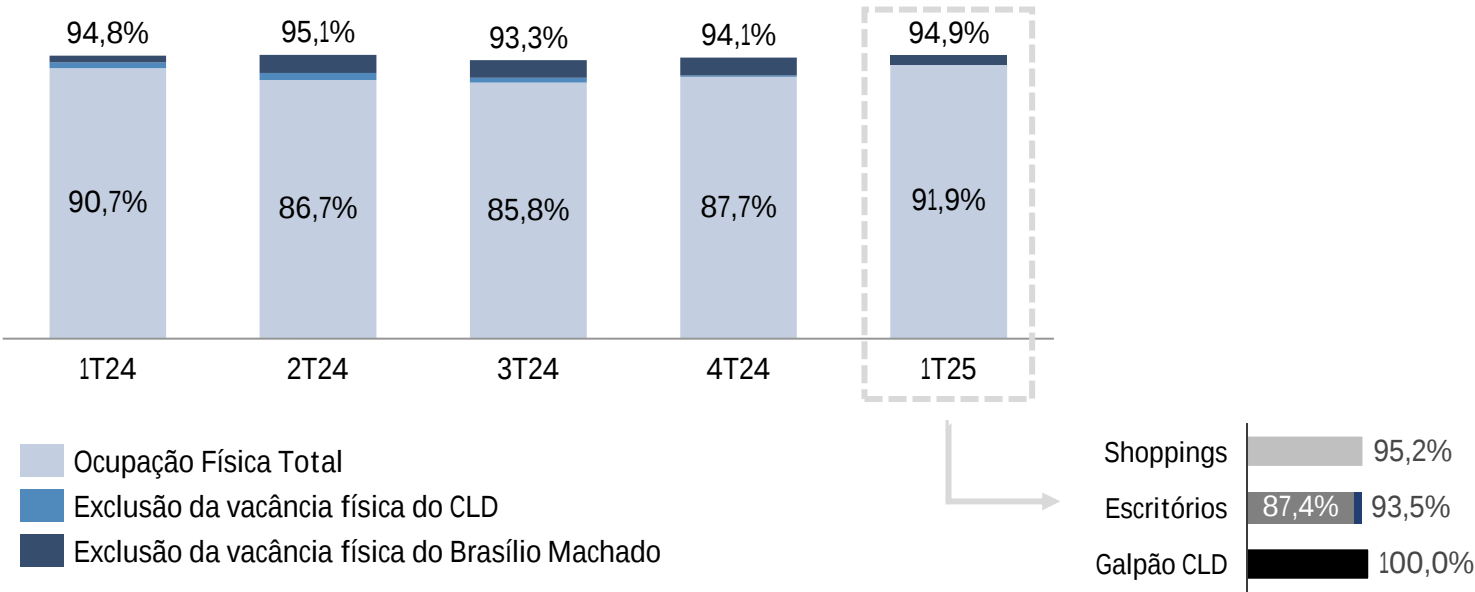
02

Comentário do Desempenho

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

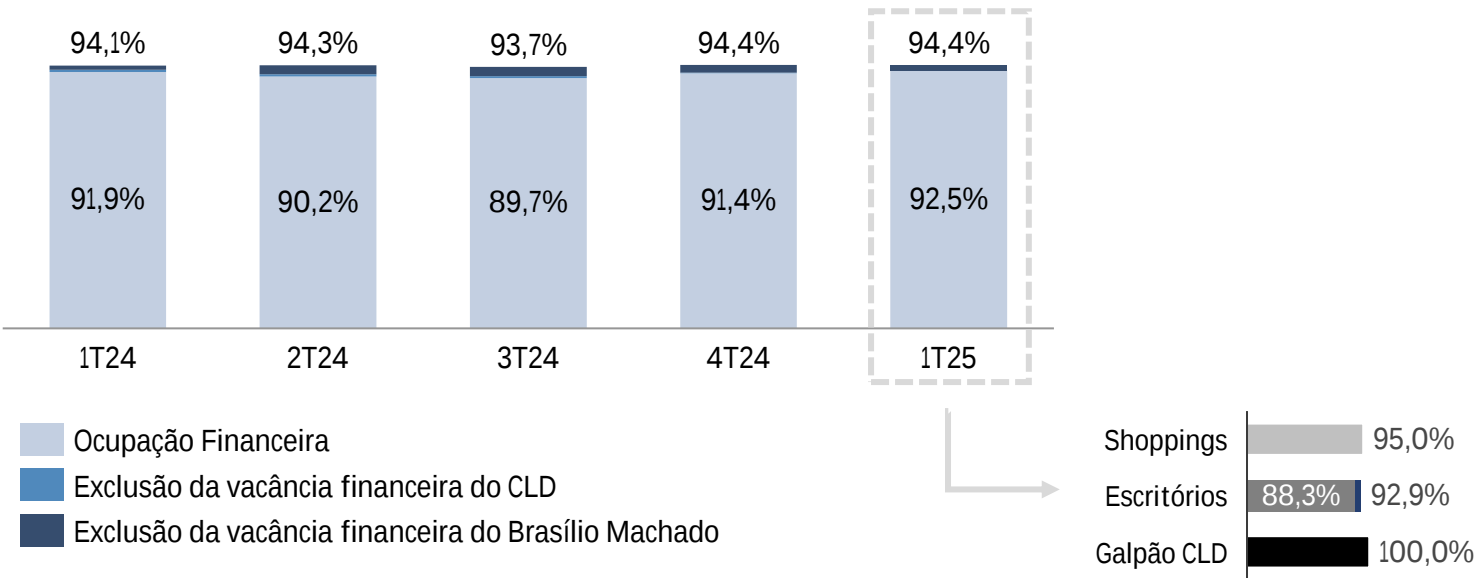
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*¹

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 91,9% ao final do 1T25. Excluindo a vacância do edifício Brasília Machado, vendido² em outubro/24 (vide [Comunicado ao Mercado](#)), a ocupação física do portfólio no final do primeiro trimestre de 2025 fica em 94,9%. Por estar em fase inicial de operação, a vacância do galpão CLD não era considerada no indicador até o final de 2024. A partir do 1T25, essa vacância será considerada.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)*¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 1T25 em 92,5%. Excluindo a vacância do Brasília Machado², a ocupação financeira do portfólio fica em 94,4%. Assim como na vacância física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser considerado no indicador consolidado a partir do 1T25.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

² A venda do Brasília Machado, assinada em outubro/24, será concluída após o recebimento das 6 parcelas da transação. Até o encerramento do 1T25, a SYN já recebeu as duas primeiras parcelas, sendo as demais parcelas previstas para maio, julho, setembro e novembro de 2025.

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

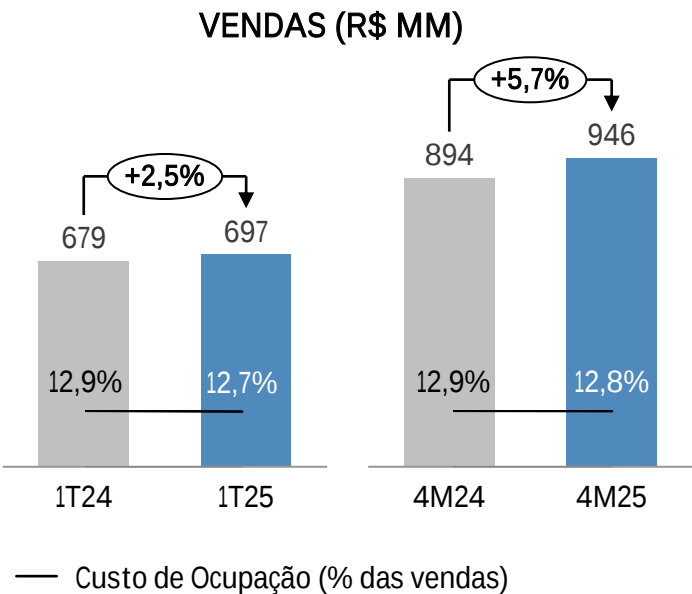
PÁGINA: 25 de 90

Comentário do Desempenho

2.2 SHOPPING CENTERS 1

INDICADORES OPERACIONAIS

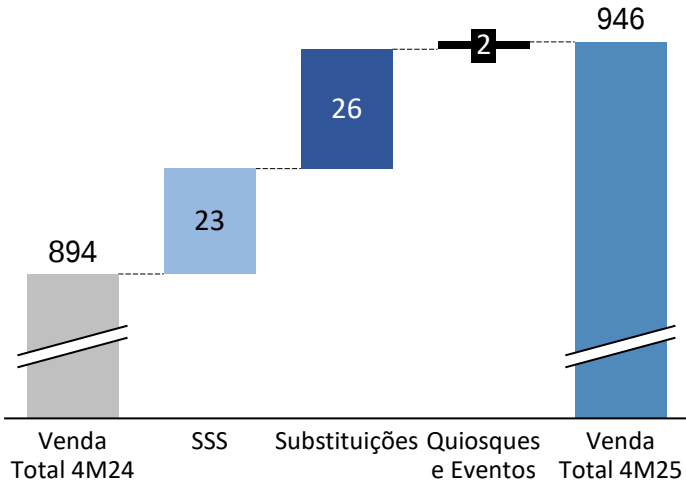
A SYN encerrou o trimestre com um aumento de 2,5% nas vendas totais, atingindo R\$ 697 milhões no 1T25. Considerando os quatro primeiro meses do ano, as vendas totais chegaram a R\$946 milhões. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa, que neste ano ocorreu já no segundo trimestre. Considerando os indicadores acumulados até abril/25, as vendas atingiram aumento de 5,7%.



Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 56% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 3,5% no 1T25 comparado ao 1T24.

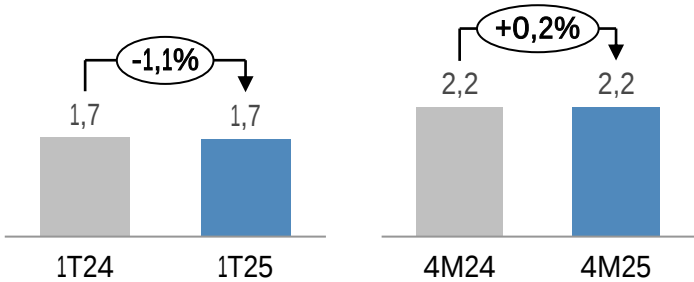
O custo de ocupação dos shoppings em 2024 foi de 12,7%, uma redução de 0,2 p.p. em relação ao ano anterior. No acumulado de abril, o indicador apresentou queda de 0,1 p.p..

A evolução das vendas observada entre 2024 e 2025 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Na visão acumulada até abril/25, além do incremento das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 26 milhões de vendas das novas operações em relação ao mesmo período do ano anterior.



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,7 milhão de veículos no trimestre, um queda de 1,1% em relação ao primeiro trimestre de 2025.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



1 As análises realizadas nesta seção consideram os dados dos 5 shoppings do portfólio atual da SYN para os anos de 2024 e 2025.



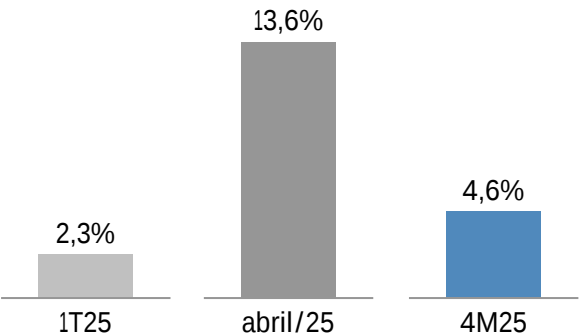
Comentário do Desempenho

2.2 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

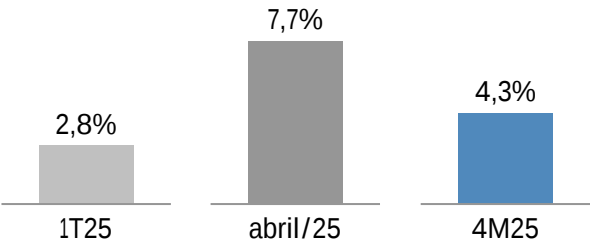
No 1T25, as vendas e os aluguéis nas mesmas lojas (SSS e SSR) tiveram desempenho semelhante ao registrado no 1T24. Em abril de 2025, as vendas nas mesmas lojas cresceram 13,6% em relação a abril de 2024, enquanto os aluguéis aumentaram 7,7%. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa em 2025 para abril, tendo ocorrido em março no ano anterior.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS¹ (SSS)



¹ Indicadores na visão proforma.

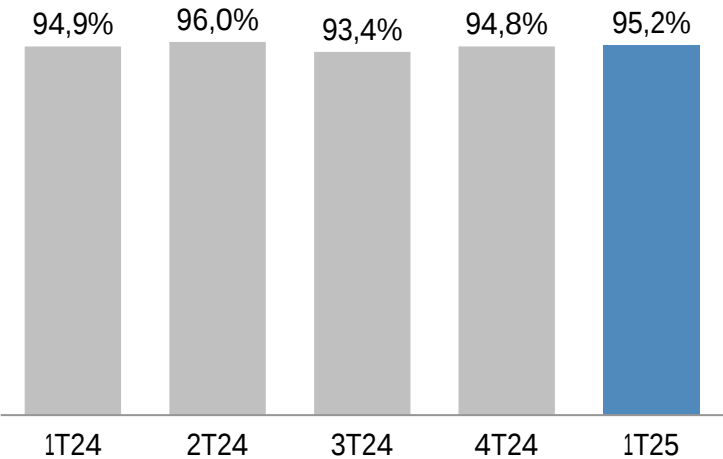
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS¹ (SSR)



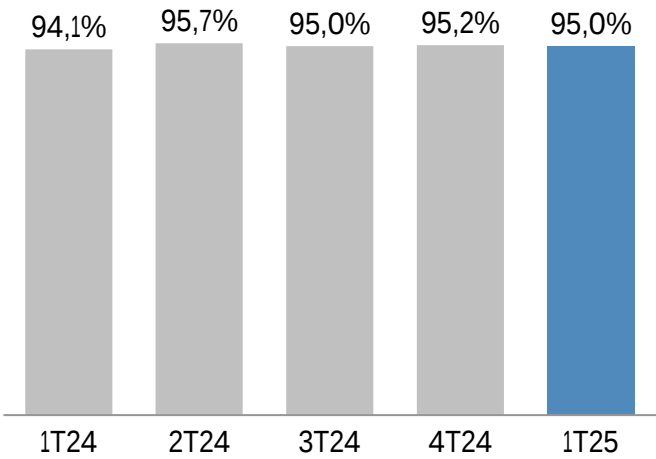
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o primeiro trimestre de 2025 em 95,2% e 95,0%, respectivamente.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

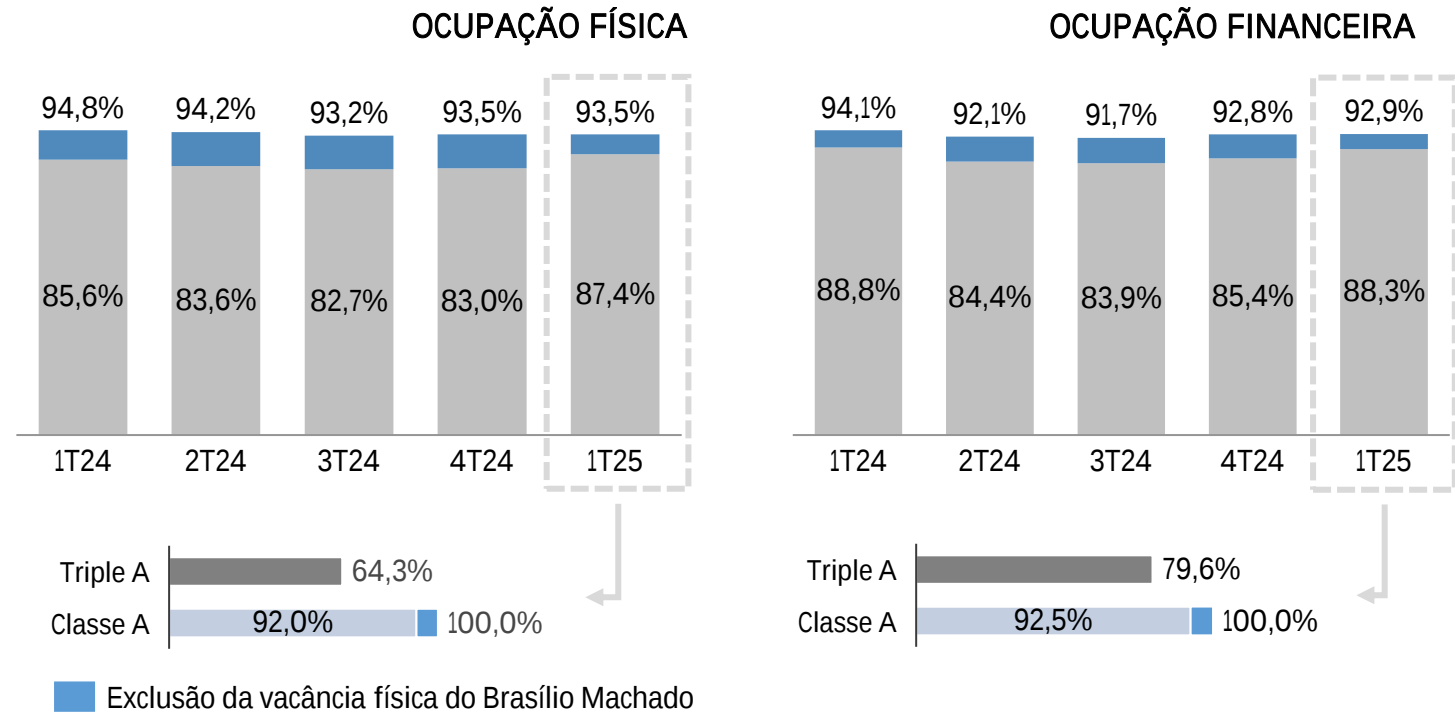


Comentário do Desempenho

2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

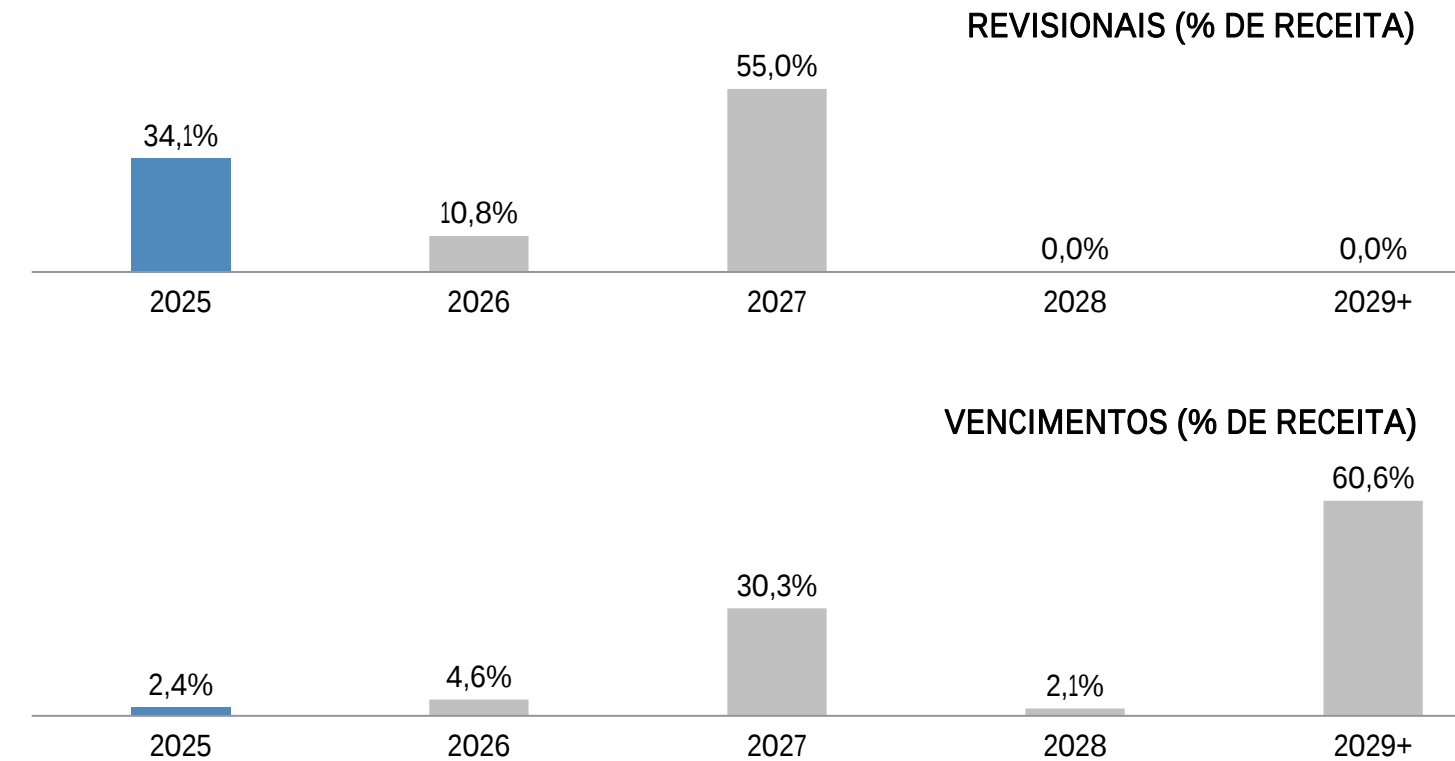
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 1T25 em 87,4% e 88,3% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 64,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A ficou em 92,0%. Excluindo a vacância do Brasília Machado, que foi vendido em outubro, a ocupação física de edifícios foi de 93,5%, e a ocupação física dos edifícios Classe A foi de 100%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Comentário do Desempenho

2.4 GALPOES

O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m², estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, a 7 km da Marginal Tietê no Parque Novo Mundo em São Paulo. O projeto consiste na construção de quatro naves totalizando 129 mil m², em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no primeiro trimestre de 2026.



As obras das Fases 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários, com 45.425 m² de ABL. Já a Fase 2, com 28.715 m² de ABL, foi concluída em dezembro de 2024, com expedição do Habite-se em abril de 2025. No total, as duas fases entregues somam 74.139 m² de ABL, correspondentes a 57,7% do total do projeto.

A SYN possui participação no projeto de duas maneiras, sendo participação direta de 20% e indiretamente via FIP administrado pela SPX (do qual a SYN detém 23,9% das cotas). O FIP administrado pela SPX possui 45% do CLD. Além disso, o projeto possui permuta física. Logo, a participação total (direta e indireta) da Companhia no empreendimento é de aproximadamente 26%, correspondente a 19.415 m² já entregues (33.656 m² no total, considerando as fases remanescentes).

Em janeiro de 2025, foi concluída a locação das áreas vagas remanescentes da Fase 1. Em dezembro de 2024, foi assinada a pré-locação de 100% da Fase 2 (entregue) e da Fase 3 (com finalização prevista para o segundo semestre de 2025).

RESUMO FASES 1 + 2

74.139 m²

ABL Total

12.626 m²

ABL SYN (Direta) ¹

19.415 m²

ABL SYN (Total) ²

100%

Ocupação Física

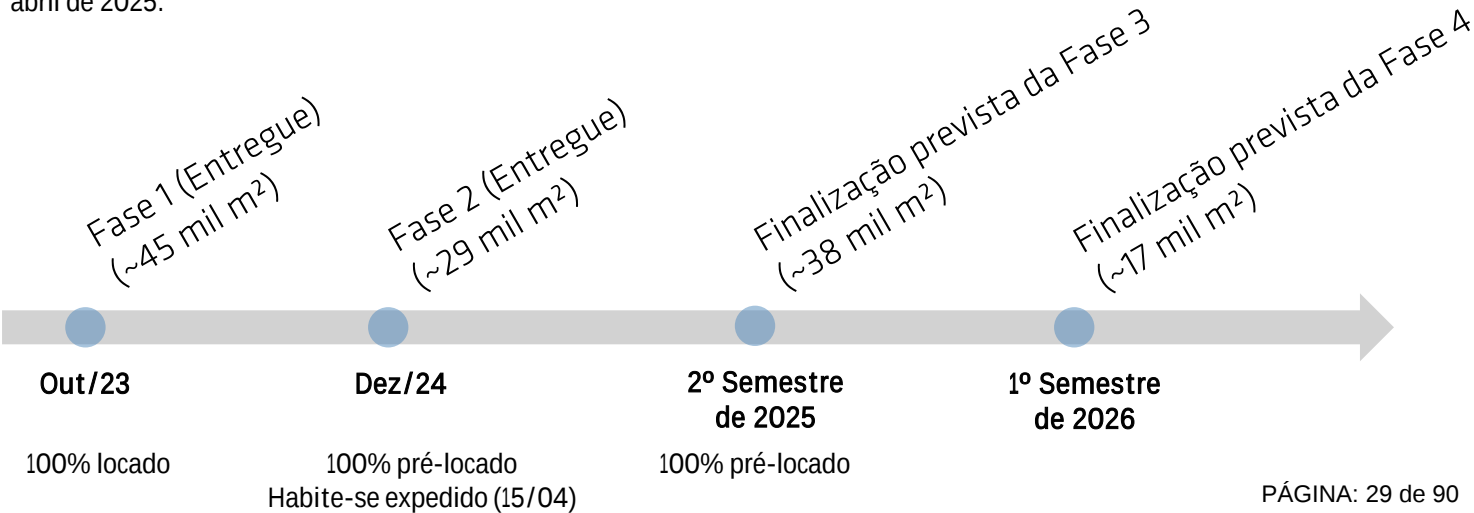
¹ Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta).

² Incluindo a participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta)

ANDAMENTO DA OBRA (%)



As fases 1 e 2 já foram concluídas, enquanto a fase 3 está com 27% de progresso e a fase 4 com 14%, no fechamento de abril de 2025.



03



DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

8.1 RECEITA LÍQUIDA

Comércio e Locação de Imóveis

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 59,1 milhões no 1T25, representando uma queda de 35,3% em comparação ao mesmo trimestre de 2024, e a receita de locação foi 57,3% menor. A principal razão para essa redução é o efeito das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu a participação da SYN no portfólio de shoppings.

A receita de prestação de serviços aumentou 9,1% em comparação ao 1T24.

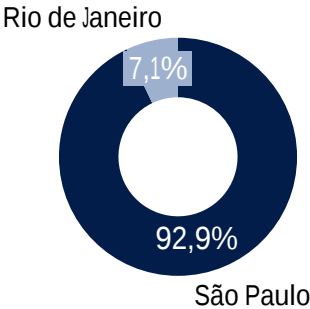
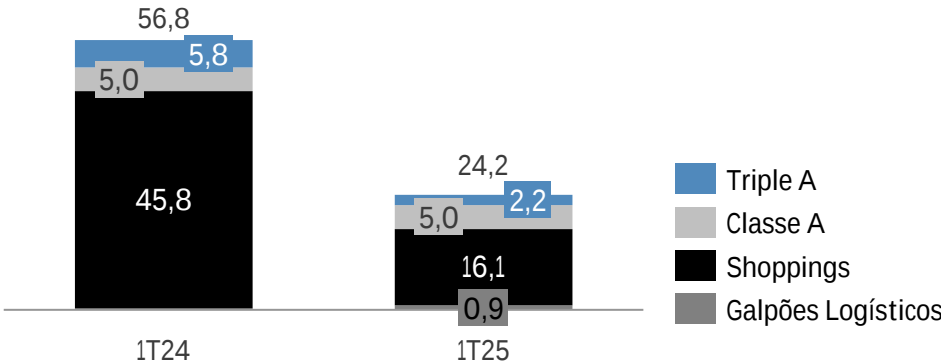
RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	7.188	10.734	-33,0%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	16.080	45.784	-64,9%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	947	253	274,1%
Subtotal Locação de Imóveis	24.214	56.771	-57,3%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	402	721	-44,2%
Locação de Imóveis + CDU	24.617	57.492	-57,2%
Prestação de Serviços	13.373	12.254	9,1%
Estacionamento	21.147	21.705	-2,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	59.137	91.451	-35,3%
Vendas e Incorporação ²	3.536	50	7017,1%
Dedução de impostos	-4.956	-5.571	-11,0%
Receita Líquida	57.717	85.930	-32,8%

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

² A receita informada nesta linha contempla somente os valores correspondentes aos imóveis comercializados via alienação de fração ideal de imóvel nas respectivas SPEs. O montante restante está informado na linha de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas", na página 26, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



Comentário do Desempenho

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no primeiro trimestre de 2025 foram de R\$ 29,0 milhões, valor 22,9% menor do que o registrado no 1T24. Nos edifícios corporativos, os custos foram 29,5% menores em comparação ao 1T24, enquanto nos shoppings, houve diminuição de 70,4%. Assim como nas receitas, a variação nos custos está predominantemente ligada aos efeitos das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu significativamente a participação da SYN nos shoppings do portfólio.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Edifícios Corporativos	2.981	4.226	-29,5%
Shopping Centers	3.264	11.024	-70,4%
Galpões Logísticos	150	91	65,5%
Subtotal Imóveis	6.395	15.341	-58,3%
Prestação de Serviços	3.058	3.211	-4,8%
Estacionamento	19.546	19.073	2,5%
Subtotal Custos ex Vendas	28.999	37.625	-22,9%
Vendas de Propriedades	0	0	N.A.
TOTAL	28.999	37.625	-22,9%



Comentário do Desempenho



3.3 NOI

O NOI da SYN no 1T25 foi de R\$ 22,7 milhões, 55,4% menor em relação ao 1T24. O NOI dos shoppings diminuiu em 61,5% comparado ao mesmo trimestre de 2024. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 38,0% em comparação ao 1T24. As principais razões para essas reduções foram as reduções nas participações em parte dos ativos após as transações realizadas no ano passado.

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Receita Líquida de Locação ¹	24.214	56.771	-57,3%
Cessão de Direito de Uso	402	721	-44,2%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-2.681	-6.622	-59,5%
(+) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(+) PDD	6	-2.057	-100,3%
NOI	22.717	50.904	-55,4%
NOI Edifícios Corporativos	5.672	9.154	-38,0%
NOI Shoppings	15.742	40.866	-61,5%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	402	721	-44,2%
NOI Galpões Logísticos	901	163	453,9%
Margem NOI ex CDU	87,9%	82,8%	5,1 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	78,9%	85,3%	-6,4 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	93,4%	85,4%	8,0 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 14.

NOI SAME PROPERTIES

O indicador NOI total *same properties* do trimestre aumentou 7,7% em relação ao 1T24, principalmente pelo crescimento do resultado de shoppings em 5,6%. No galpão CLD tivemos uma melhora de 454%, e no setor de edifícios, aumento de 1,8% no indicador. A tabela abaixo não considera o efeito dos edifícios Brasília Machado e ITM.

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	6.748	6.627	1,8%
NOI Shoppings (Same Properties)	16.970	16.067	5,6%
NOI Galpões (Same Properties)	901	163	453,9%
Same Properties NOI	24.619	22.857	7,7%

Comentário do Desempenho

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T25, mesmo com o cenário de aumento do CDI e do IPCA, a despesa financeira diminuiu 4,6%, chegando a R\$ 34,5 milhões. Essa melhora é impacto direto do vencimento da 1ª série da 13ª debênture em março/24 e do pré-pagamento da 2ª série da 13ª debênture em julho/24, que tinha o vencimento original em março/2026. A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 48,1% no 1T25 em relação ao primeiro trimestre de 2024, enquanto a despesa da dívida atrelada ao IPCA aumentou 14,4% no mesmo período.

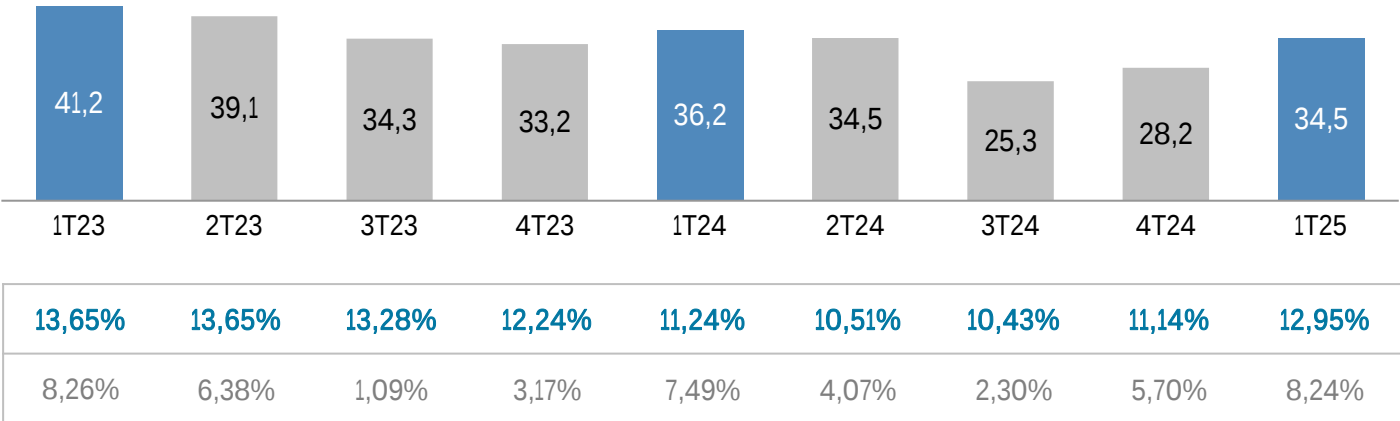
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Despesas Financeiras	-34.510	-36.179	-4,6%
Receita Financeira	32.820	14.299	129,5%
Resultado Financeiro	-1.689	-21.880	-92,3%
(-) Ajustes ¹	1.609	913	76,2%
Resultado Financeiro Ajustado	-3.299	-22.793	-85,5%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

Comentário do Desempenho

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 18,7 milhões no primeiro trimestre de 2025, impactado positivamente pelo resultado financeiro e pelo desempenho operacional. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes) foi de R\$ 6,7 milhões, correspondente a R\$ 0,044 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Lucro / Prejuízo do Período	18.701	6.695	179,3%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	-8	-100,0%
Lucro / Prejuízo do período	18.701	6.686	179,7%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-11.163	-1.435	677,7%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-1.328	-46	2765,1%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%
(-) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(-) Outros	-582	-854	-31,9%
Lucro Líquido Ajustado	6.738	7.424	-9,2%
Receita Líquida Ajustada	55.087	87.973	-37,4%
Margem Líquida Ajustada	12,2%	8,4%	3,8 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,044	0,049	-9,2%



Comentário do Desempenho



3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 1T25 foi de R\$ 22,4 milhões, 52,0% maior em relação ao 1T24, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 10,4 milhões, uma diminuição de 32,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre .

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Lucro / Prejuízo do Período	18.701	6.695	179,3%
(+) Depreciação e Amortização	3.700	8.041	-54,0%
FFO	22.402	14.735	52,0%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-11.163	-1.435	677,7%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-1.328	-46	2765,1%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%
(-) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(-) Outros	-582	-854	-31,9%
AFFO	10.438	15.473	-32,5%
Receita Líquida Ajustada	55.087	87.973	-37,4%
Margem FFO Ajustado	18,9%	17,6%	1,4 pp.

Comentário do Desempenho

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T25, o EBITDA foi de R\$ 32,0 milhões. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 20,0 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 56,6%, 20,2 p.p. maior quando comparada à margem EBITDA Ajustada do mesmo trimestre. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Lucro / Prejuízo do Período	18.701	6.695	179,3%
(+) IRPJ e CSSL	7.880	6.682	17,9%
(+) Resultado Financeiro	1.689	21.880	-92,3%
(+) Depreciação e Amortização	3.700	8.041	-54,0%
EBITDA	31.971	43.297	-26,2%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-11.163	-1.435	677,7%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-2.918	-48	5995,7%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%
(-) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(-) Outros	1.027	59	1643,5%
EBITDA Ajustado	20.026	44.946	-55,4%
Receita Líquida Ajustada	55.087	87.973	-37,4%
Margem EBITDA Ajustada	36,4%	51,1%	-14,7 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	56,6%	64,9%	19,4 pp.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Comentário de Desempenho

A SYN encerrou o 1T25 com uma dívida bruta de R\$ 877,8 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 1.009,9 milhões.

4.2 ENDIVIDAMENTO

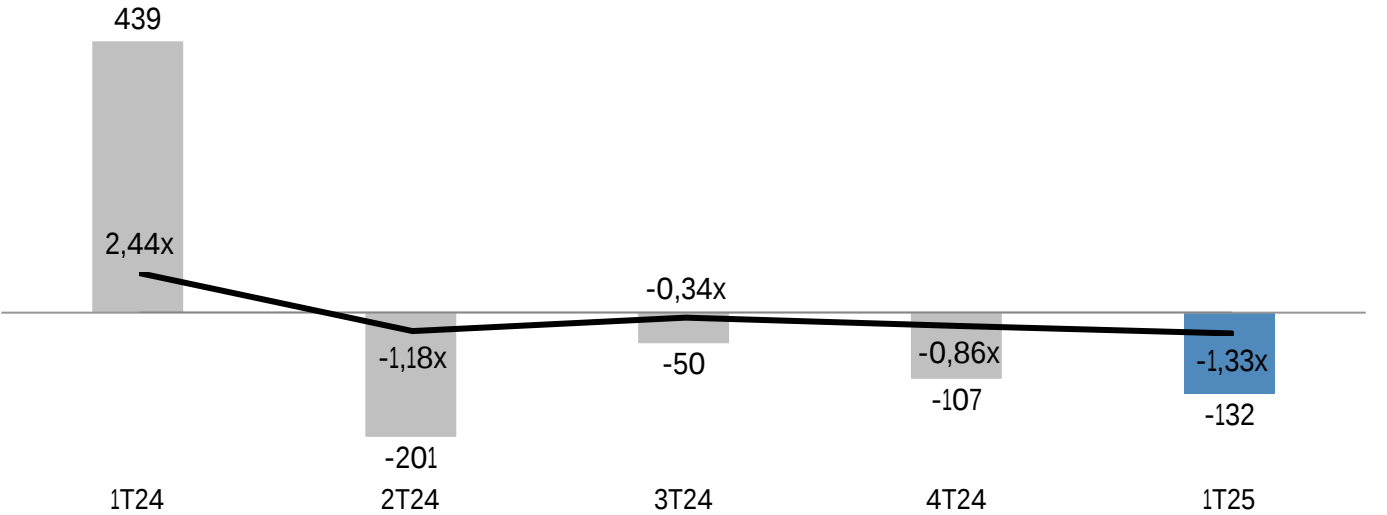
Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a SYN terminou o ano com um caixa líquido de R\$ 132,0 milhões, resultando em um indicador de Caixa Líquido/EBITDA Ajustado UDM de -1,33x. Esse valor inclui os recebíveis da transação com o FII XP Malls, sendo uma parcela de R\$ 358,8 milhões recebida em dezembro/24, e outra parcela de R\$ 524,6 milhões a ser recebida em dezembro/25, ambas corrigidas pelo CDI.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T25	4T24	1T24
Financiamentos e Empréstimos	39.669	39.638	118.894
Debêntures e Notas Promissórias	838.176	819.317	943.279
Endividamento	877.845	858.955	1.062.173
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	419.356	386.236	623.257
Recebíveis de Transações ¹	590.540	579.811	0
Caixa + Recebíveis	1.009.897	966.047	623.257
Dívida Líquida Total	-132.052	-107.092	438.916
EBITDA Ajustado UDM	99.213	124.132	179.705
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	-1,33x	-0,86x	2,44x

¹ Recebíveis referentes à transação com o XP Malls, parcela vincenda em dez/25. O valor do 4T24 considera o valor corrigido pelo CDI até o fechamento do trimestre. O valor do 1T25 considera o valor recebido em 04 de abril com a cessão dos recebíveis, conforme anunciado em [Fato Relevante](#).

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



Comentário do Desempenho



Ao final do 1T25, a SYN possuía três dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 877,8 milhões.

Abaixo, segue o detalhamento das operações no fechamento do período:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	428.092	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	372.439	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Marfim	1ª Debênture	110.000	37.645	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		770.000	838.176			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.225	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.444	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	39.669			

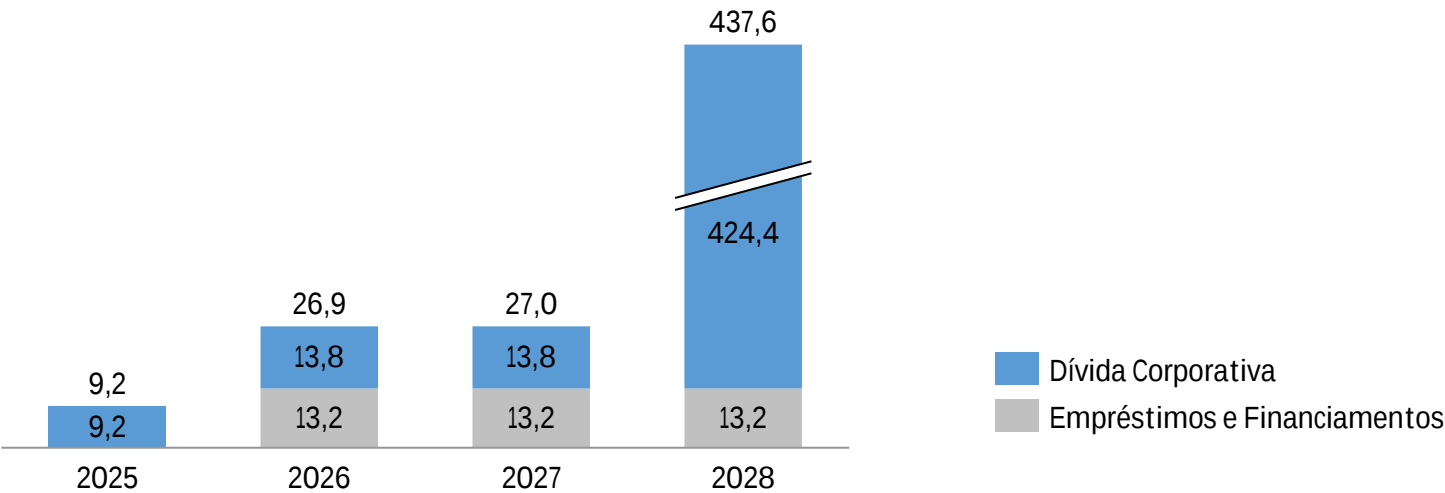
Em abril de 2025, após antecipar a última parcela da transação com o FII XP Malls, no valor de R\$ 590,5 milhões, a SYN utilizou parte desses recursos para realizar o pré-pagamento integral da 12ª debênture. O montante total pago foi de R\$ 377,6 milhões, composto por R\$ 360,0 milhões de principal, R\$ 15,7 milhões de juros e R\$ 1,7 milhão referente ao prêmio de pré-pagamento. O vencimento original da operação era em dez/2027.

Com isso, na data base de 11 de abril, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição de imóvel, totalizando R\$ 506,7 milhões de saldo.

Comentário do Desempenho

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM) ¹

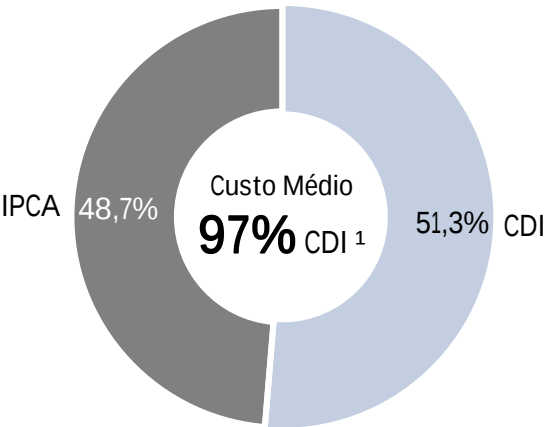
O saldo do endividamento da SYN é predominantemente de longo prazo, representando 88,7% do saldo total, enquanto 11,3% é de curto prazo. Considerando o pré-pagamento da 12ª debênture no dia 11 de abril, a próxima amortização significativa é apenas em 2028. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.



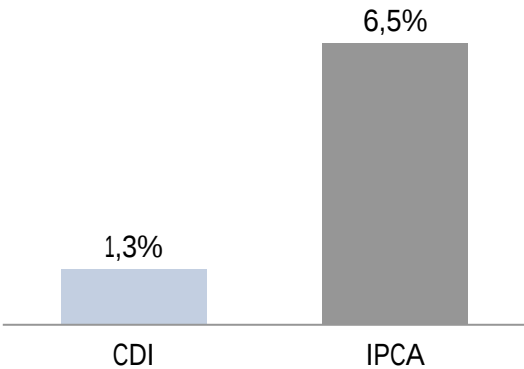
¹ Cronograma na data base de 11/04, após o pré-pagamento da 12ª debênture.

INDEXADORES

Aproximadamente 51,3% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 48,7% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



¹ Com base nas curvas DI longas (BMF, Anbima).

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06



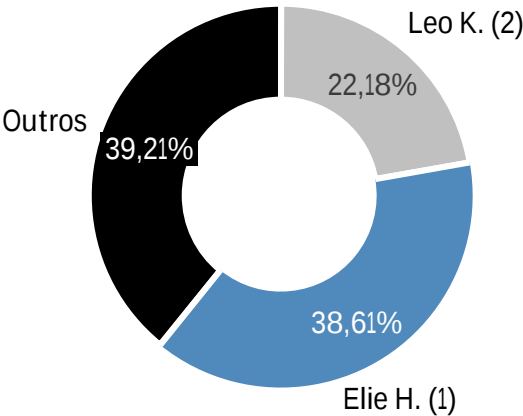
Comentário do Desempenho

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2025, o capital social era de R\$ 903,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o primeiro trimestre em R\$ 1.091,9 milhões.

SYNE3	1T25		1T25	1T24	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,47	SYNE3*	4,47	3,31	35,0%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	130.260	128.106	1,7%
Market Cap (R\$ milhões)	682,3	IMOB	891,72	947,23	-5,9%
Free Float	39,21%	SMLL	1.920	2.257	-14,9%
		IFIX	3.313	3.408	-2,8%



(1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador
(2) Leo Krakowiak



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

Comentário do Desempenho

07

SOBRE A SYN

Comentário do Desempenho

QUEM SOMOS

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

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

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

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

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

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

ANEXOS

08

Comentário do Desempenho

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m²)
Triple A		
CEO ✓	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.224
JK Torre E ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.942
Faria Lima Financial Center ✓	SP - Faria Lima	0
Faria Lima Square ✓	SP - Faria Lima	0
Miss Silvia Morizono ✓	SP - Faria Lima	0
JK 1455 ✓	SP - Juscelino Kubitschek	0
Classe A		
Nova São Paulo ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	23.102
Brásílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	2.694
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3.861
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7.274
Shopping Metropolitano Barra ✓	RJ - Rio de Janeiro	4.404
Tietê Plaza Shopping ✓	SP - São Paulo	3.691
Shopping Cidade São Paulo ✓	SP - São Paulo	10.143
Galpões		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736

São Paulo, SP - Edifícios

- JK Torre D ✓
- JK Torre E ✓
- Nova São Paulo ✓
- Verbo Divino ✓
- ITM
- Brásílio Machado ✓
- Birmann 10 ✓
- Faria Lima Financial Center ✓
- Faria Lima Square ✓
- Miss Silvia Morizono ✓
- JK 1455 ✓

São Paulo, SP - Galpões

CLD

São Paulo, SP - Shoppings

- Shopping Cidade São Paulo ✓
- Shopping D ✓
- Tietê Plaza Shopping ✓

Santo André, SP

- Grand Plaza Shopping ✓

Rio de Janeiro, RJ

- Shopping Metropolitano Barra ✓
- Leblon Corporate
- CEO ✓

Comentário do Desempenho

OCUPAÇÃO

Localização		Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping Center						
Shopping D	SP - São Paulo	30.002	10.762	3.861	8,6%	29,3%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.877	7.274	7.274	2,0%	4,5%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	6,4%	9,5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,1%	4,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	5,7%	4,4%
Total Shoppings		197.734	67.099	29.374	4,8%	5,0%
Edifícios						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	75,0%	75,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	4,8%	4,8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	35,7%	20,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	23.102	100,0%	100,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	2.694	2.694	85,7%	85,7%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.866	846	563	0,0%	0,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
Classe A		93.214	70.431	52.083	48,8%	37,7%
Classe A (ex ITM)		47.406	36.075	28.981	8,0%	7,5%
Total Edifícios		139.837	112.972	57.970	47,5%	33,4%
Total Edifícios (ex ITM)		94.029	78.615	34.868	12,6%	11,7%
Galpão						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		382.996	218.750	95.080	30,4%	18,2%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		337.188	184.393	71.978	8,1%	7,5%

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN S/A.

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Notas Explicativas

SYN PROP & TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 15 de maio de 2025.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, publicadas no dia 27 de março de 2025 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.syn.com.br.

2.2. Base de elaboração

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

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

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 31 de março de 2025 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

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

Notas Explicativas

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

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

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

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

3.1. Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No período de três meses findo em 31 de março de 2025, as novas normas vigentes foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

Notas Explicativas

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1.005	1.131	8.491	6.980
CDB	168.096	142.247	286.081	261.607
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>169.101</u>	<u>143.378</u>	<u>294.572</u>	<u>268.587</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Debêntures	20.710	22.399	20.710	22.399
Compromissadas	795	8.757	795	8.757
Letras Financeiras	30.974	9.751	30.974	9.751
Letras Financeiras do Tesouro	73.862	81.679	73.862	81.679
Fundos de Investimentos (a)	<u>98.301</u>	<u>88.795</u>	<u>99.953</u>	<u>88.988</u>
Total títulos e valores mobiliários	<u>224.642</u>	<u>211.381</u>	<u>226.294</u>	<u>211.574</u>
Circulante	142.242	138.958	143.894	139.151
Não Circulante (b)	82.400	72.423	82.400	72.423

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

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

- a) A Companhia possui participação subscrita de 23,92% do Fundo de Investimento em Participação SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia (“FIP”).

Notas Explicativas

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Locações	-	-	21.150	26.984
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	5.176	4.446
Venda direta de imóveis (e)	378.060	-	585.774	564.122
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	817	463
Serviços de administração	908	319	6.128	9.683
Subtotal saldo a receber	378.968	319	619.045	605.698
Linearização (b)	-	-	16.916	14.937
Descontos a apropriar (c)	-	-	1.634	2.411
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(7.530)	(10.669)
Total do grupo contas a receber	<u>378.968</u>	<u>319</u>	<u>630.065</u>	<u>612.377</u>
Circulante	378.968	319	616.809	598.961
Não circulante	-	-	13.256	13.416

- (a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- (b) Método contábil conforme CPC 06 - Arrendamentos (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência
- (c) Durante o período da pandemia de COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração optou por oferecer descontos de até 100% nos valores locatícios, vinculados ao pagamento adimplente das despesas de condomínio comum dos shoppings. Ainda em 2020 e em 2021, a Companhia ofereceu descontos individuais por lojas todos os meses. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, consequentemente, resultará em um reconhecimento de seus efeitos de forma linear de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2) / IFRS 16.
- (d) Para as contas a receber referente a Shopping Centers a Companhia adota a perda esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa.
- (e) Valores a receber, junto a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("XPMalls"), referentes a venda de imóveis que compreendem a fração ideal de 32% do imóvel Shopping Cidade São Paulo, dentro da SPE – Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda e 90% do Tietê Plaza Shopping dentro da SPE – Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A. Estes valores foram reclassificados para as seguintes SPE's:
1. Redução de capital dos recebíveis de venda de 32% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo, dentro da SPE – Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Miconia") à controladora SYN Prop. e Tech S.A ("SYN").
 2. Cisão parcial dos recebíveis de venda da fração ideal de 90% do imóvel Tietê Plaza Shopping dentro da SPE – Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Marfim") para a Montana Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Montana") controlada pela SYN.

Notas Explicativas

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

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

Shopping	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias
Tietê Plaza Shopping	1,24%
Shopping Metropolitano Barra	2,96%
Shopping Cidade de São Paulo	1,54%
Grand Plaza Shopping	0,85%
Shopping D	2,55%

O saldo a receber em 31 de março de 2024 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado 31/03/2025	Consolidado 31/12/2024
A vencer	626.587	611.946
Vencidos	11.008	11.100
0 a 30 dias	970	874
31 a 60 dias	375	556
61 a 90 dias	162	122
91 a 120 dias	57	147
121 a 360 dias	839	960
Mais de 360 dias	8.605	8.441
Total	637.595	623.046

O saldo do não circulante em 31 de março de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2025	2.479
2026	3.571
2027	3.377
2028	3.092
2029	737
Saldo em 31 de março de 2025	13.256

Notas Explicativas

7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Venda de participações societárias (a)	116.353	144.329	113.963	144.329
“Allowance”	-	-	5.267	5.201
Outras despesas a apropriar	546	549	7.327	7.506
Total títulos e valores mobiliários	<u>116.899</u>	<u>144.878</u>	<u>126.557</u>	<u>157.036</u>
Circulante	116.899	113.455	119.678	119.261
Não Circulante	-	31.422	6.879	37.774

(a) Principais saldos de valores a receber de venda de participação societária compreendem a transação junto a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“XPMalls”).

(b) Conforme mencionado na nota explicativa 6.b, os saldos em aberto são:

1. Montante de R\$374.385 oriundo da redução de capital da Miconia à SYN no qual possui vencimento em dezembro de 2025, corrigido monetariamente pelo CDI.
2. Montante consolidado de R\$585.774 parte referente a Miconia e parte referente a Montana, controlada da SYN, ambas possuem vencimento em dezembro de 2025, corrigido monetariamente pelo CDI.

8. ESTOQUES

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	463	463
Total circulante	<u>463</u>	<u>463</u>
Não circulante:		
Terrenos	53.638	53.533
Total não circulante	<u>53.638</u>	<u>53.533</u>

Em 31 de março de 2025, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 31 de março de 2025, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

Notas Explicativas

9. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	10.009	12.554	15.096	18.573
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	535	182	1.744	1.530
PIS e COFINS	121	73	515	1.012
Demais impostos a compensar	-	15	12	27
Total	10.665	12.824	17.367	21.142
Circulante	10.665	11.362	16.570	18.780
Não circulante	-	1.462	797	2.362

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

Notas Explicativas

10. INVESTIMENTOS

10.1. As principais informações das investidas em 31 de março de 2025 e de 2024, e em 31 de dezembro de 2024 estão assim resumidas:

Coligadas	Ativo total				Passivo total					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Carcavelos	1	10	6.574	6.566	2	2	-	-	6.573	6.574
Cyrela CCP Canela	32.644	68	-	32.575	1	2	-	-	32.643	32.641
SYN Sândalo	81	20	34	98	1	7	50	-	64	111
CLD	24.236	14.938	359.980	337.208	10.815	5.207	57.524	57.531	315.877	289.048
Cyrela CCP Tururin	227	220	-	7.296	2	2	-	-	225	218
FII Brasílio Machado	-	390	-	220.076	-	352	-	-	-	7.334

Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Carcavelos	-	1	-	7	-	(6)
Cyrela CCP Canela	1	2	-	1	1	1
SYN Sândalo	2	1	49	9	(47)	(8)
CLD	4.817	1.462	1.525	1.831	3.292	(369)
Cyrela CCP Tururin	-	6	2	4	5	2
FII Brasílio Machado	-	269	-	986	-	(717)

Notas Explicativas

	% de Participação			Integralização			Equivalência	Capitalização	
Descrição das Empresas	2024	2025	31/12/2024	(redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	patrimonial	de Juros	31/03/2025
<u>Investimentos em Controladas</u>									
SYN Acácia	100,00%	100,00%	8.774	-	-	-	123	-	8.897
SYN Açucena	66,57%	66,57%	9.223	-	-	-	829	-	10.052
SYN Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	8.071	-	-	-	278	-	8.349
Ágata	99,99%	99,99%	350	-	-	-	6	-	356
SYN Ambar	66,57%	66,57%	11.354	-	-	-	917	-	12.271
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.483	(544)	-	-	547	-	7.486
Bromélia	25,00%	25,00%	22.122	-	-	-	(272)	(35)	21.815
SYN Carvalho	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	-	2
SYN Citrino	99,99%	99,99%	5	-	-	-	-	-	5
Eucalipto	100,00%	100,00%	35.162	-	-	-	-	-	35.162
SYN Laranjeira	35,88%	35,88%	12.669	377	-	-	(194)	-	12.852
Lavanda	99,99%	99,99%	111.688	-	-	-	1.577	-	113.265
Leasing Malls	100,00%	100,00%	(66)	185	-	-	23	-	142
SYN Lilac	100,00%	100,00%	8.090	-	-	-	(607)	-	7.483
SYN Magnólia	12,50%	12,50%	66.017	-	-	-	481	(36)	66.462
Marfim	100,00%	100,00%	8.962	-	-	-	73	(5)	9.030
Mármore	66,56%	66,56%	3.263	-	-	-	475	-	3.738
SYN Mogno	99,90%	99,90%	41	-	-	-	1	-	42
CCP Participações	100,00%	100,00%	80	-	-	-	2	-	82
ON Digitais	99,99%	99,99%	688	-	-	-	14	-	702
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.420	-	-	-	(6)	-	3.414
FII CTI	66,19%	66,19%	19.415	309	-	-	(1.009)	-	18.715
Micônia - b)	100,00%	100,00%	685.917	(369.667)	-	-	9.663	(255)	325.658
YM Investimentos	100,00%	100,00%	97	-	-	-	(149)	-	(52)
FII JK D a)	10,00%	10,00%	29.477	-	-	(338)	163	-	29.302
FII JK E a)	10,00%	10,00%	36.518	1	-	(328)	(117)	-	36.074
Nebraska	100,00%	100,00%	(1)	-	-	-	-	-	(1)
Kansas	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	-	2
Condado	100,00%	100,00%	2	-	-	-	-	-	2
Califórnia	100,00%	100,00%	295	-	-	-	(10)	-	285
Montana	100,00%	100,00%	120.241	-	-	-	2.683	-	122.924
API SPE 88	100,00%	100,00%	10.169	171	-	-	(1)	-	10.339
FII Grand Plaza II	10,00%	10,00%	22.165	-	-	-	2.271	(2)	24.434
Ágio na aquisição de participações a)			3.336	(27)	-	-	-	-	3.309
Subtotal - investidas controladas			1.245.031	(369.195)	-	(666)	17.761	(333)	892.598

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2024	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/03/2025
	2023	2024							
<u>Investimentos em Coligadas</u>									
Carcavelos	12,64%	12,64%	555	-	-	-	-	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	-	1	-	16.665
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	55	-	-	-	(23)	-	32
CLD	20,00%	20,00%	57.947	4.635	-	-	659	-	63.241
Cyrela CCP Tururim	50,00%	50,00%	110	1	-	-	3	-	114
Fundo Brasílio Machado (c)	50,00%	100,00%	-	394	-	-	(394)	-	-
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			99.505	5.030	-	-	246	-	104.781
Total de investimentos			1.344.536	(364.165)	-	(666)	18.007	(333)	997.379

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
FII CTI	659	663
FII Grand Plaza II	2.649	2.672
Total (a)	3.308	3.335

- a) Na aquisição das empresas FII CTI e FII Grand Plaza II, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, é depreciado, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.
- b) Refere-se à redução de capital no qual foi cedido a SYN o contas a receber da SPE Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente a 32% da venda do imóvel a XP Malls que ocorreu no ano de 2024.
- c) Alienação de Participação no Empreendimento "Brasílio Machado"

Conforme divulgado nos Comunicados ao Mercado datados de 4 de abril e 31 de outubro de 2024, a Companhia assinou compromisso de alienação da totalidade de sua participação no empreendimento denominado "Brasílio Machado", localizado na Vila Olímpia, São Paulo, correspondente à fração ideal dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do referido imóvel. A operação foi estruturada com preço total de R\$32.500, a ser pago em seis fechamentos com vencimentos alternados entre 2024 e 2025.

Até o encerramento do primeiro trimestre de 2025, a Companhia recebeu o montante de R\$14.176, correspondente às duas primeiras parcelas, sendo as demais parcelas previstas para maio, julho, setembro e novembro de 2025, conforme cronograma estabelecido contratualmente.

10.2. Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2024	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência		Saldo em 31/03/2025
	2025	2024				patrimonial	Demais	
Carcavelos	12,64%	12,64%	555	-	-	-	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	1	-	16.665
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	55	-	-	(23)	-	32
CLD	20,00%	20,00%	57.947	4.635	-	659	-	63.241
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.415	22	-	97	-	1.534
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	110	1	-	3	-	114
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	-	394	-	(394)	-	-
Parallel	0,20%	0,20%	4.191	-	-	-	(304)	3.887
Texas (b)	10,00%	10,00%	15.775	-	-	-	-	15.775
Oklahoma (c)	10,00%	10,00%	27.528	1	-	-	-	27.529
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
Outros Investimentos (a)	-	-	3.810	-	-	(472)	29	3.367
Ágio na aquisição de participações	-	-	406	-	-	-	(29)	377
Total investimentos			152.630	5.053	-	(129)	(304)	157.250

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

Notas Explicativas

- b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII possui participação em sociedade controlada no Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui participação na propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 10% pela Companhia e 90% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E - FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui participação na propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 10% pela Companhia e 90% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/03/2025	31/12/2024
	2024	2023		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	24.174	24.174
Total investimentos a valor justo			24.174	24.174

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

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.759.572	1.759.779
Terrenos	-	91.350	91.350
Benfeitorias em imóveis	2%	41.507	39.191
Total custo		1.892.430	1.890.320
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(244.557)	(235.512)
Total das propriedades para investimento		1.647.872	1.654.808

Em 31 de março de 2025, a Companhia possui o montante de R\$849.845 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adições	Amortização de mais-valia	Depreciação	Outros	Capitalização	Saldo em 31/03/2025
Edifícios e construções	1.483.965	152	(85)	(10.463)	1.038	(333)	1.474.274
Terrenos	118.498	-	-	-	-	-	118.498
Benfeitorias em imóveis	52.345	3.041	-	(286)	-	-	55.100
Total	1.654.808	3.193	(85)	(10.749)	1.038	(333)	1.647.872

Notas Explicativas

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento, calculado anualmente em 31 de dezembro de 2024, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais-valia bruta não registrada
Edifícios	1.856.018	1.176.721	679.297
Shoppings	1.026.883	443.455	583.428
Outros	79.170	27.697	52.013
Total	<u>2.962.071</u>	<u>1.647.873</u>	<u>1.314.738</u>

- (a) O valor justo acima divulgado está sendo apresentado de forma consolidada, considerando a participação integral das respectivas controladas sobre as propriedades classificadas como “propriedades para Investimento”, incluindo a participação de minoritários.

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2024, e dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

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

- A mensuração do valor justo dos shoppings foram classificadas como Nível 3 com base nos “inputs” utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de shoppings, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	1,8%
Inadimplência	1,0%
Desconto médio sobre aluguel	4,8%
Vacância Financeira	1,9%
Taxa de Administração/Receita	3,8%
Taxa de desconto	9,2%

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

Notas Explicativas

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2024, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

- Método da renda - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 9,2% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,9% ao ano.
- A mensuração do valor justo dos edifícios foram classificadas como Nível 3 com base nos “inputs” utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	6,50%
Inadimplência	0,00%
Desconto sobre locação	0,85%
Vacância Financeira	6,23%
Taxa de Adm./Receita	1,12%
Taxa de desconto	8,85%

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

12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
<u>Imobilizado</u>					
Móveis e utensílios	10%	232	232	232	231
Equipamentos de processamento dados	20%	860	860	1.386	1.386
Benfeitorias	10%	355	331	759	736
Direito de uso (a)	-	2.332	2.565	2.332	2.565
Total custo		3.779	3.988	4.709	4.918
(-) Depreciação acumulada		(936)	(905)	(1.702)	(1.659)
Imobilizado líquido		2.843	3.083	3.007	3.259
<u>Intangível</u>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	1.413	1.413
Projetos em andamento (b)		1	1	5.239	5.017
Total custo		434	434	6.652	6.430
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(359)	(342)	(1.286)	(1.243)
Intangível líquido		75	92	5.366	5.187

Notas Explicativas

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

(b) Refere-se aos gastos de implantação de novos sistemas ERPs.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de três meses findo em 31 de março de 2025 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adição/ baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/03/2025
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	96	-	(5)	142
Equipamentos processamento de dados	303	4	(25)	231
Benfeitorias	294	24	(17)	301
Direito de uso	2.564	-	(233)	2.331
Total	3.259	28	(280)	3.007
Intangível				
Software	171	-	(43)	127
Projetos em andamento	5.016	222	-	5.239
Total	5.187	222	(43)	5.366

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	428.092	417.919	428.092	417.919
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	372.439	360.359	372.439	360.359
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	37.644	41.039
Total				800.531	778.278	838.175	819.317
Passivo circulante				134.629	122.382	148.513	136.253
Passivo não circulante				665.902	655.896	689.662	683.064

(a) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$1, 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 março de 2025 é de R\$428.092 (R\$417.919 em 31 de dezembro de 2024).

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

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2025 é de R\$372.439 (R\$360.359 em 31 de dezembro de 2024).

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

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2025 é de R\$37.644 (R\$41.039 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

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.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o trimestre findo em 31 de março de 2025 pode ser assim representada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	778.278	819.317
Pagamentos juros	(6.434)	(7.706)
Pagamento de principal	-	(3.437)
Juros provisionados	28.565	29.842
Amortização dos custos de captação	122	159
Saldo em 31 de março de 2025	<u>800.531</u>	<u>838.175</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de março de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Ano</u>		
2026	119.633	129.868
2027	119.511	133.036
2028	426.758	426.758
Saldo em 31 de março de 2025	<u>665.902</u>	<u>689.662</u>

Sobre as Garantias

10ª emissão – Garantias

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

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

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão e houve o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das debêntures em abril de 2025.

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.

Notas Explicativas

1ª emissão da Marfim - Garantias

As debêntures não contam com garantias, apenas garantia fidejussória

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

13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				31/03/2025	31/12/2024
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.251	112.163
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.439	284.215
Total				<u>396.690</u>	<u>396.378</u>
Passivo circulante				914	602
Passivo não circulante				395.776	395.776

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de três meses findo em 31 de março de 2025 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	396.378
Pagamento de juros	(12.577)
Juros provisionados	12.889
Saldo em 31 de março de 2025	<u>396.690</u>

O saldo do não circulante em 31 de março de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado
Ano	
2026	131.926
2027	131.925
2028	131.925
Total	<u>395.776</u>

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

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

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

Notas Explicativas

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de março de 2025 é de R\$112.251 (R\$112.163 em 31 de dezembro de 2024).

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de março de 2025 é de R\$284.439 (R\$284.215 em 31 de dezembro de 2024).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
PIS	125	190	299	418
COFINS	709	1.113	1.515	2.223
ISS	112	122	527	777
IRPJ	6.376	7.498	11.673	19.572
CSLL	2.178	2.702	4.118	7.107
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	35	139	197	280
Demais	-	-	139	43
Total	9.535	11.764	18.468	30.420

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

Base de apuração	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber – locação	1.439	1.494
"Res sperata" (cessão de direito de uso)	4.008	3.720
Total	5.447	5.214

Notas Explicativas

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber - locação	81	85
Total circulante	81	85
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	588	548
Total não circulante	588	548
Total dos impostos diferidos	669	633
PIS	34	32
COFINS	162	151
IRPJ	345	327
CSLL	128	123

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
<u>Ativo - Depósitos judiciais</u>		
Depósitos judiciais - IPTU	306	306
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
Total Ativo	3.617	3.617

(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) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
<u>Partes relacionadas</u>		
Shopping D (a)	201	201
Total partes relacionadas	201	201

Notas Explicativas

(a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em junho de 2025.

b) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Partes relacionadas				
SYN Administração de Propriedades Ltda.	-	9	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24	21	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	131	58	-	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	116	116
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.447	25.447	-	-
Demais empresas	16	12	171	99
Total partes relacionadas	25.618	25.547	287	215
Total partes relacionadas	25.618	25.547	488	215

c) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de março de 2025 e de 2024 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Remuneração aos administradores	810	7.136	810	7.924
Remuneração aos conselheiros	150	180	150	180
Total	960	7.316	960	8.104

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2025 aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2025, foi de R\$15.000 referente a competência 2025.

Notas Explicativas

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\$3.701 (R\$3.895 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e R\$897 em 31 de março de 2025 (R\$921 em 31 de dezembro de 2024) 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\$105.682 em 31 de março de 2025 (R\$302.910 em 31 de dezembro de 2024), no consolidado e R\$40.610 na controladora (R\$39.136 em 31 de dezembro de 2024).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 31/03/2025	Consolidado 31/03/2025
Tributário	897	897
Cível	-	63
Trabalhista	-	2.741
Total	<u>897</u>	<u>3.701</u>
Possíveis	Controladora 31/03/2025	Consolidado 31/03/2025
Tributária (*)	40.249	83.635
Cível	-	16.256
Trabalhista	361	5.791
Total	<u>40.610</u>	<u>105.682</u>

(*) 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 Shopping (ABCP11), administrado pela Rio Bravo, no qual a Companhia detinha 61,41% das cotas à época da autuação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. Com o intuito de cessar a possibilidade de questionamentos futuros por parte da Receita Federal, em 29 de dezembro de 2022 foi concluída a cisão do fundo ABCP11, com a transferência da fração do imóvel correspondente à participação da Companhia para o Fundo de Investimento Grand Plaza II, do qual a Companhia possuía a totalidade das cotas. 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 março de 2025 soma o montante de R\$224.004 (R\$218.139 em 31 de dezembro de 2024), sendo o valor de R\$23.319 (R\$22.708 em 31 de dezembro de 2023) na proporção de 61,41% de participação da SYN no momento da autuação e 10,41% na atualização.

Notas Explicativas

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% 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 março de 2025 soma o montante de R\$32.383 (R\$31.628 em 31 de dezembro de 2024), sendo o mesmo no valor de R\$21.434 (R\$20.935 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 66,19% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

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

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Tietê Plaza Shopping	37	41
Shopping Metropolitano Barra	37	40
Shopping Cidade São Paulo	3.348	3.093
Grand Plaza Shopping	81	49
Total	3.503	3.223
Total circulante	1.198	1.161
Total não circulante	2.305	2.062

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias pode ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024	152.644.445	903.313

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.

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o capital social integralizado é de R\$903.313 (menos gastos com emissões de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

b) Reserva de retenção de lucros

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

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

Em 31 de março de 2025 o saldo de reserva de capital é de R\$29.176.

21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas SYN Administração de Propriedades Ltda., Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Adm. de Estacionamento Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2025 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$11.468 (R\$2.014 em 31 de março de 2024), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

Notas Explicativas

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

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

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

b) Riscos de liquidez

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

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

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

Em 31 de março de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Passivos financeiros				
Fornecedores	961	-	-	961
Passivo de arrendamento	871	1.181	-	2.052
Debêntures	134.629	239.144	426.758	800.531
Total dos passivos financeiros	136.461	240.325	426.758	803.544

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Fornecedores	9.143	-	-	9.143
Passivo de arrendamento	871	1.181	-	2.052
Obrigações por aquisição de imóvel	914	263.851	131.925	396.690
Debêntures	148.513	262.904	426.758	838.175
	<u>159.441</u>	<u>527.936</u>	<u>558.683</u>	<u>1.246.060</u>

c) Riscos de mercado

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

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de março de 2025, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	IFRS 9
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	169.101	143.378	294.572	268.587	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	224.642	211.381	226.294	211.574	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	378.968	319	630.065	612.377	Custo amortizado
Demais contas a receber	116.899	144.878	126.557	157.035	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	889.610	499.956	1.277.488	1.249.573	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	800.531	778.278	838.175	819.317	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.689	396.378	Custo Amortizado
Passivo de arrendamento	2.052	2.278	2.052	2.278	Custo Amortizado
Fornecedores	961	2.048	9.143	13.793	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	803.544	782.604	1.246.059	1.231.765	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 31/03/2025	Cenário provável	Cenário possível - “stress” 25%	Cenário remoto - “stress” 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	392.738	14,25% 55.965	10,69% 41.984	7,13% 28.002
<u>Passivo</u>					
CDI	Acréscimo do Índice	(372.439)	14,25% (53.073)	17,81% (66.331)	21,38% (79.627)
IPCA	Acréscimo do Índice	(428.092)	5,65% (24.187)	7,06% (30.223)	8,48% (36.302)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 31/03/2025	Cenário provável	Cenário possível - “stress” 25%	Cenário remoto - “stress” 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	512.375	14,25% 73.013	10,69% 54.773	7,13% 36.532
<u>Passivo</u>					
CDI	Acréscimo do Índice	(410.083)	14,25% (58.437)	17,81% (73.036)	21,38% (87.676)
IPCA	Acréscimo do Índice	(428.092)	5,65% (24.187)	7,06% (30.223)	8,48% (36.302)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,25% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 5,65% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Notas Explicativas

23. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante o trimestre findo em 31 de março de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Dívida bruta				
Debêntures	800.531	778.278	838.175	819.317
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.689	396.378
Obrigação com investidores	56	56	295	295
Total da dívida bruta	800.587	778.334	1.235.159	1.215.990
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários				
Dívida líquida	(393.743)	(354.759)	(520.866)	(480.161)
	406.844	423.573	714.293	735.829
Patrimônio líquido				
Dívida líquida/PL	1.091.945	1.073.788	1.855.187	1.840.842
	37,26%	39,45%	38,50%	39,97%

Notas Explicativas

24. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita bruta	8.616	7.874	91.218	123.032
Locação de imóveis	-	-	56.698	89.073
Prestação de serviços	8.616	7.874	34.520	33.959
Descontos Concedidos	-	-	(1.259)	(2.212)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(872)	(2.262)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(2.131)	(4.474)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.080)	(1.026)	(5.325)	(6.151)
Deduções	(1.080)	(1.026)	(7.456)	(10.625)
Receita líquida	7.536	6.848	83.762	112.407

(a) Os descontos concedidos em 31 de março de 2025 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota 6.c

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

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Custos de Locação	-	-	(17.504)	(23.510)
Custos Diretos:				
Área Vagas	-	-	(3.881)	(6.285)
Manutenção	-	-	(1.179)	(1.484)
Demais Custos	-	-	(1.040)	(2.605)
Depreciação e Amortização	-	-	(11.071)	(12.153)
Juros Capitalizados	-	-	(333)	(983)
Custos de Prestação de Serviços	(155)	(487)	(22.604)	(22.285)
Custos de Estacionamento	-	-	(19.546)	(19.072)
Custos de Pessoal	-	-	(128)	(171)
Demais Custos	-	-	(19.418)	(18.901)

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Custos de Serviços de Gestão	(155)	(487)	(3.058)	(3.213)
Custos de Pessoal	(155)	(487)	(2.173)	(2.184)
Demais Custos	-	-	(885)	(1.029)
Total Custos	(155)	(487)	(40.108)	(45.795)
Despesas Comerciais	(516)	(314)	(1.592)	(5.234)
Comissões	(338)	-	(1.229)	(1.803)
“Allowance”	-	-	(261)	(769)
Despesas com Pessoal	(178)	(314)	(178)	(314)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	61	(2.364)
Demais Despesas Comerciais	-	-	15	16
Despesas Gerais e Administrativas	(5.886)	(4.699)	(7.444)	(6.970)
Despesas com Pessoal	(1.893)	(1.775)	(1.865)	(2.141)
Depreciação e Amortização	(281)	(262)	(323)	(304)
Aluguéis e Condomínios	(33)	66	(33)	66
Serviços Profissionais e Contratados	(3.318)	(2.096)	(4.334)	(3.649)
Outras Despesas	(361)	(632)	(889)	(941)
Remuneração da Administração	(1.152)	(2.133)	(1.328)	(2.400)
Despesas com Pessoal	(1.152)	(2.133)	(1.328)	(2.400)
Participação de Empregados e Administradores	(1.694)	(357)	(2.109)	(913)
Provisão PLR	(1.694)	(1.597)	(2.109)	(2.015)
Reversão da provisão PLR	-	1.240	-	1.102
Total Despesas	(9.248)	(7.503)	(12.473)	(15.516)
Total Custos e Despesas	(9.403)	(7.990)	(52.581)	(61.311)

Notas Explicativas

26. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	9.217	7.086	13.576	10.449
Outras receitas financeiras	14.174	3.223	23.643	4.293
Total receitas financeiras	23.391	10.309	37.219	14.742
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures e CRI's	(28.565)	(30.172)	(42.730)	(43.281)
Custos sobre debêntures	(122)	(274)	(160)	(312)
Outras despesas financeiras	(2.145)	(2.672)	(3.239)	(2.015)
Total despesas financeiras	(30.832)	(33.118)	(46.129)	(45.608)
Total do resultado financeiro	(7.441)	(22.809)	(8.910)	(30.866)

27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	20.450	33.982
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(6.953)	(11.554)
<u>Diferenças permanentes</u>		
Equivalência Patrimonial	6.122	(44)
Outras diferenças permanentes	(1.450)	(763)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) /Utilizado	2.212	2.361
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	(2.361)
Adicional IRPJ	-	(60)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	2.238
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	(1.749)	(10.123)
Alíquota efetiva	8,55%	29,79%

Notas Explicativas

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de março de 2025, 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 março de 2025 o saldo de prejuízo fiscal é R\$753.962 (R\$756.174 em 31 de dezembro de 2024).

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de março de 2025 e 2024:

Descrição	Informação por Segmento - Março/2025				
	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	26.818	26.211	-	-	53.029
Venda	-	3.611	-	57	3.668
Prestação de serviços	-	-	34.520	-	34.520
Total	26.818	29.822	34.520	57	91.217
Deduções da receita					
Locação	(326)	(3.605)	-	(2)	(3.933)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(3.522)	-	(3.522)
Total	(326)	(3.605)	(3.522)	(2)	(7.455)
Receita líquida	26.492	26.217	30.998	55	83.762
Custo					
Locação	(10.104)	(7.363)	-	(37)	(17.504)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(22.604)	-	(22.604)
Total	(10.104)	(7.363)	(22.604)	(37)	(40.108)
Lucro bruto	16.388	18.854	8.394	18	43.654
Ativos operacionais	1.245.924	443.455	11.020	1.574	1.701.973

Notas Explicativas**Informações por região - Março/2025**

Descrição	SP	RJ	Outros	Total
Receita Bruta	81.852	8.814	551	91.218
Deduções da receita	(6.110)	(1.345)	-	(7.456)
Receita líquida	75.742	7.469	551	83.762
Custos	(36.575)	(3.533)	-	(40.108)
Lucro Bruto	39.167	3.936	551	43.654
Ativos Operacionais	1.642.669	59.304	-	1.701.973

Informação por Segmento -Março/2024

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	25.479	63.540	-	54	89.073
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	33.959	-	33.959
Total	25.479	63.540	33.959	54	123.032
Deduções da receita					
Locação	(317)	(6.735)	-	(2)	(7.054)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(3.571)	-	(3.571)
Total	(317)	(6.735)	(3.571)	(2)	(10.625)
Receita líquida	25.162	56.805	30.388	52	112.407
Custo					
Locação	(9.780)	(13.724)	-	(7)	(23.511)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(22.285)	-	(22.285)
Total	(9.780)	(13.724)	(22.285)	(7)	(45.796)
Lucro bruto	15.382	43.081	8.103	45	66.611
Ativos operacionais	1.273.536	1.017.822	10.717	1.599	2.303.674

Notas Explicativas

Informações por região - Março/2024				
Descrição	SP	RJ	Outros	Total
Receita Bruta	112.464	9.928	640	123.032
Deduções da receita	(9.239)	(1.386)	-	(10.625)
Receita líquida	103.225	8.542	640	112.407
Custos	(41.717)	(4.079)	-	(45.796)
Lucro Bruto	61.508	4.463	640	66.611
Ativos Operacionais	1.820.959	482.715	-	2.303.674

29. 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 março de 2025 e de 2024.

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

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

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

Lucro por Ação	Controladora	
	31/03/2025	31/03/2024
Lucro líquido	18.701	6.686
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro por ação	0,123	0,044

30. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$2.848.642.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$2.762.461.

Notas Explicativas

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Antecipação da parcela XP

A SYN antecipou a última parcela da transação de shoppings com o FII XP Malls, no valor de R\$550.000, com o vencimento em dezembro de 2025, corrigida pelo CDI.

A antecipação foi realizada no valor total de R\$590.540 (na proporção da SYN), equivalente ao valor atualizado da parcela até 4 de abril de 2025, descontado à taxa de 1,32% no período antecipado.

Pré Pagamento 12ª Debênture

Parte dos recursos da antecipação da parcela XP foi destinada ao resgate antecipado facultativo total da 12ª debênture da SYN, pago no dia 11 de abril, no valor total de R\$377.634, composto por R\$360.000 de amortização e R\$17.634 de juros e prêmio de pré-pagamento.

O vencimento original da operação era dezembro de 2027.

Dividendos

Em abril, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de dividendos no valor total de R\$70.000, correspondendo a R\$0,45 por ação da Companhia.

O valor será pago no dia 20 de maio de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 29 de abril de 2025.

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: SYN prop e tech S.A			Posição em 31/03/2025 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	34.330.974	22,49%	34.330.974	22,49%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Absolute Invest	9.230.884	6,05%	9.230.884	6,05%
Outros	50.150.353	32,85%	50.150.353	32,85%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2025						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	34.357.022	22,51%	-	-	34.357.022	22,51%
Conselho de Administração	34.339.974	22,50%	-	-	34.339.974	22,50%
Diretoria	17.048	0,01%	-	-	17.048	0,01%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.355.189	38,88%	-	-	59.355.189	38,88%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.355.189	38,88%	-	-	59.355.189	38,88%

Em 31/03/2025 a companhia não tem conselho fiscal

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Syn Prop & Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2025

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia declara não ter conselho fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as informações trimestrais da companhia referente ao 1º trimestre de 2025.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações trimestrais da companhia referente ao 1º trimestre de 2025.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro.