

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 30/06/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	19
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	83
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	84
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	86
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	88

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2025
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 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.484.608	1.889.895
1.01	Ativo Circulante	355.440	411.330
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	134.467	143.378
1.01.01.01	Caixa e Bancos	127	1.131
1.01.01.02	Aplicações financeiras	134.340	142.247
1.01.02	Aplicações Financeiras	191.536	138.958
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	191.536	138.958
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	191.536	138.958
1.01.03	Contas a Receber	135	319
1.01.03.01	Clientes	135	319
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.612	11.362
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.612	11.362
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	5.612	11.362
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	23.690	117.313
1.01.08.03	Outros	23.690	117.313
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	21.787	113.456
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	55
1.01.08.03.04	Ativo Disponível para Venda	1.768	3.667
1.02	Ativo Não Circulante	1.129.168	1.478.565
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	115.953	130.854
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	82.419	72.423
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	82.419	72.423
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.601	25.547
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	25.601	25.547
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.933	32.884
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	7.933	1.462
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	0	31.422
1.02.02	Investimentos	1.010.292	1.344.536
1.02.02.01	Participações Societárias	1.010.292	1.344.536
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	986.118	1.344.536
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	2.781	3.083
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.781	3.083
1.02.04	Intangível	142	92
1.02.04.01	Intangíveis	142	92
1.02.04.01.02	Softwares	142	92

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.484.608	1.889.895
2.01	Passivo Circulante	14.343	157.896
2.01.02	Fornecedores	918	2.048
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	918	2.048
2.01.03	Obrigações Fiscais	559	11.764
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	430	11.642
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	10.200
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	39	139
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	391	1.303
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	129	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	970	122.382
2.01.04.02	Debêntures	970	122.382
2.01.05	Outras Obrigações	11.896	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	11.874	21.680
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	59	56
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	10.957	20.740
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	858	884
2.02	Passivo Não Circulante	432.092	658.211
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	430.213	655.896
2.02.01.02	Debêntures	430.213	655.896
2.02.02	Outras Obrigações	971	1.394
2.02.02.02	Outros	971	1.394
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	971	1.394
2.02.04	Provisões	908	921
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	908	921
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	908	921
2.03	Patrimônio Líquido	1.038.173	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	44.216	78.942
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.677	11.566

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.119	14.655	6.491	13.339
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-116	-271	-1.194	-1.681
3.03	Resultado Bruto	7.003	14.384	5.297	11.658
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	17.991	38.501	542.054	565.187
3.04.01	Despesas com Vendas	-733	-1.249	-352	-666
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.941	-16.673	-19.187	-26.377
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.051	-10.937	-8.818	-13.518
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-2.753	-3.905	-1.112	-3.245
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-137	-1.831	-9.257	-9.614
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14.318	26.069	205.359	206.640
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	14.318	26.069	205.359	206.640
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.347	30.354	356.234	385.590
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	24.994	52.885	547.351	576.845
3.06	Resultado Financeiro	-10.170	-17.611	-16.409	-39.218
3.06.01	Receitas Financeiras	13.338	36.729	13.130	23.439
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.508	-54.340	-29.539	-62.657
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	14.824	35.274	530.942	537.627
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.749	0	-73.833	-73.833
3.08.01	Corrente	1.749	0	-73.833	-73.833
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.573	35.274	457.109	463.794
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	16.573	35.274	457.109	463.794
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,10857	0,23109	2,99459	3,03839
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,10857	0,23109	2,99459	3,03839

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	16.573	35.274	457.108	463.794
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-342	-886	584	744
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	-342	-886	584	744
4.03	Resultado Abrangente do Período	16.231	34.388	457.692	464.538

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-24.427	39.668
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.388	-7.485
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	35.274	537.627
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	569	532
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-30.354	-385.590
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	40.263	55.346
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	1.467	476
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	150	8
6.01.01.09	Amortizações	54	13.598
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-13	-202
6.01.01.11	Juros capitalizado	665	107.478
6.01.01.12	Resultado na venda de participações	-16.750	-328.427
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.276	-1.424
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-12.661	-6.907
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.217	15.135
6.01.02.01	Contas a receber	-6.098	157
6.01.02.02	Impostos a compensar	-721	914
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	-54	53
6.01.02.06	Demais ativos	-2.647	-1.276
6.01.02.07	Fornecedores	-1.130	12.294
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-739	15
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-9.782	2.830
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	55	148
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	1.899	0
6.01.03	Outros	-22.598	32.018
6.01.03.01	Juros pagos	-28.825	-26.109
6.01.03.02	Dividendos recebidos	16.693	58.127
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	-10.466	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	447.001	670.102
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-49.913	-7.927
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-317	-347
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-24.677	-68.846
6.02.05	Venda de investimento	145.959	772.669
6.02.07	Partes relacionadas	0	-25.447
6.02.08	Venda de propriedades para investimento	375.949	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-431.485	-1.740
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-360.000	-2.000
6.03.04	Dividendos pagos	-70.000	0
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-886	744
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-599	-484
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.911	708.030
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	143.378	26.311

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	134.467	734.341

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	11.563	1.073.785
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	11.563	1.073.785
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.726	-886	-35.612
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.274	0	35.274
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-70.000	-886	-70.886
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-886	-886
5.05.02.06	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-70.000	0	-70.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	872.056	29.176	82.048	44.216	10.677	1.038.173

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	25.126	0	463.794	744	489.664
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	463.794	0	463.794
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	25.126	0	0	744	25.870
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	744	744
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	25.126	0	0	0	25.126
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.432.056	44.013	54.737	463.794	11.343	2.005.943

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	33.548	343.811
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	16.798	15.384
7.01.02	Outras Receitas	16.750	328.427
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.350	-131.344
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-884
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.412	-22.093
7.02.04	Outros	-1.938	-108.367
7.03	Valor Adicionado Bruto	27.198	212.467
7.04	Retenções	-569	-532
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-569	-532
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	26.629	211.935
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	76.471	408.520
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.354	385.590
7.06.02	Receitas Financeiras	36.729	23.439
7.06.03	Outros	9.388	-509
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	103.100	620.455
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	103.100	620.455
7.08.01	Pessoal	11.245	18.033
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.077	7.708
7.08.01.02	Benefícios	2.469	10.192
7.08.01.03	F.G.T.S.	15	0
7.08.01.04	Outros	684	133
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.278	76.753
7.08.02.01	Federais	1.340	75.843
7.08.02.03	Municipais	938	910
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	54.303	61.875
7.08.03.01	Juros	40.263	58.459
7.08.03.03	Outras	14.040	3.416
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	35.274	463.794
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	35.274	463.794

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.753.333	3.148.170
1.01	Ativo Circulante	778.332	1.148.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	511.984	268.587
1.01.01.01	Caixa e Bancos	11.840	6.980
1.01.01.02	Aplicações financeiras	500.144	261.607
1.01.02	Aplicações Financeiras	195.640	139.151
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	195.640	139.151
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	195.640	139.151
1.01.03	Contas a Receber	32.757	598.961
1.01.03.01	Clientes	32.757	598.961
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.04.01	Estoque	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.007	18.780
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.007	18.780
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	11.007	18.780
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.481	123.004
1.01.08.03	Outros	26.481	123.004
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	24.709	119.261
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	4	76
1.01.08.03.04	Ativo Disponível para Venda	1.768	3.667
1.02	Ativo Não Circulante	1.975.001	1.999.224
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	173.801	183.340
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	82.419	72.423
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	82.419	72.423
1.02.01.04	Contas a Receber	14.078	13.416
1.02.01.04.01	Clientes	14.078	13.416
1.02.01.05	Estoques	53.847	53.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	269	215
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	269	215
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.188	43.753
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	12.786	2.362
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.617	3.617
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	6.785	37.774
1.02.02	Investimentos	1.792.811	1.807.438
1.02.02.01	Participações Societárias	162.521	152.630
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	138.347	128.456
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.630.290	1.654.808
1.02.03	Imobilizado	2.975	3.259
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.975	3.259
1.02.04	Intangível	5.414	5.187
1.02.04.01	Intangíveis	5.414	5.187
1.02.04.01.02	Softwares	5.414	5.187

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.753.333	3.148.170
2.01	Passivo Circulante	229.465	220.589
2.01.02	Fornecedores	14.582	13.793
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.582	13.793
2.01.03	Obrigações Fiscais	14.167	30.505
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	13.596	29.728
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.651	26.679
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	177	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.459	2.641
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	216	280
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	93	85
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	571	777
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	14.834	136.253
2.01.04.02	Debêntures	14.834	136.253
2.01.05	Outras Obrigações	185.882	40.038
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.360	22
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.360	22
2.01.05.02	Outros	167.522	40.016
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7.713	295
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	132.641	602
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	636	472
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	858	884
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	24.374	36.602
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	1.300	1.161
2.02	Passivo Não Circulante	721.737	1.086.739
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	450.565	683.064
2.02.01.02	Debêntures	450.565	683.064
2.02.02	Outras Obrigações	266.849	399.232
2.02.02.02	Outros	266.849	399.232
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	263.850	395.776
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	2.028	2.062
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	971	1.394
2.02.03	Tributos Diferidos	551	548
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	551	548
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	551	548
2.02.04	Provisões	3.772	3.895
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.772	3.895
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	3.772	3.895
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.802.131	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 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	44.216	78.942
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.677	11.563
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	763.958	767.057

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	74.373	158.135	1.081.430	1.193.837
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-35.328	-75.436	-661.312	-707.107
3.03	Resultado Bruto	39.045	82.699	420.118	486.730
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.935	4.173	284.981	270.375
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.438	-5.030	-7.989	-13.221
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.692	-20.573	-23.914	-34.197
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.152	-13.596	-12.959	-19.929
3.04.02.02	Remuneração da administração	-3.077	-4.405	-1.280	-3.680
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-463	-2.572	-9.675	-10.588
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	18.076	29.916	318.209	319.634
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	18.076	29.916	318.209	319.634
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-11	-140	-1.325	-1.841
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.980	86.872	705.099	757.105
3.06	Resultado Financeiro	-19.065	-27.975	-25.623	-56.490
3.06.01	Receitas Financeiras	23.663	60.882	22.086	36.828
3.06.02	Despesas Financeiras	-42.728	-88.857	-47.709	-93.318
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	24.915	58.897	679.476	700.615
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.270	-15.391	-113.032	-121.306
3.08.01	Corrente	-5.264	-15.387	-113.034	-121.310
3.08.02	Diferido	-6	-4	2	4
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.645	43.506	566.444	579.309
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	19.645	43.506	566.444	579.309
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.573	35.274	457.108	463.794
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.072	8.232	109.336	115.515
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,10857	0,23109	2,99459	3,03839

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,10857	0,23109	2,99459	3,03839

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	19.645	43.506	566.444	579.309
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-342	-886	584	744
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	-342	-886	584	744
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	19.303	42.620	567.028	580.053
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.231	34.388	457.692	464.538
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.072	8.232	109.336	115.515

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	36.804	195.944
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	129.417	113.125
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	58.897	700.615
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	653	616
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	19.985	56.581
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.542	551
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	69.965	58.273
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	150	8
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	582	2.024
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	112	235
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-123	-758
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	140	1.841
6.01.01.13	Resultado na venda de propriedades para investimento	0	-506.358
6.01.01.14	Juros, variações monetárias sobre CRI's	0	22.803
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-7.415	-328.427
6.01.01.16	Juros Capitalizados	665	107.478
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-2.826	-3.902
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	1.150	10.287
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.276	-1.424
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-12.784	-7.318
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.772	134.717
6.01.02.01	Contas a receber	-15.869	39.862
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-2.651	6.428
6.01.02.03	Estoques	-314	-526
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	71	432
6.01.02.07	Demais ativos	-196	19.155
6.01.02.08	Fornecedores	789	9.359
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	7.300	55.956
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	164	-142
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	105	-3.720
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-4.810	7.091
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	18.284	822
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	1.899	0
6.01.03	Outros	-97.385	-51.898
6.01.03.01	Juros pagos	-58.437	-29.086
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-39.026	0
6.01.03.03	Dividendos recebidos	78	44
6.01.03.04	Juros pagos CRI's	0	-22.856
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	656.282	1.082.857
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-53.701	-152
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-596	-347
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-5.579	-6.296

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-12.306	-6.506
6.02.05	Venda de investimento	145.959	772.669
6.02.06	Venda de propriedades para investimento	582.505	323.489
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-449.689	-231.630
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-366.873	-8.874
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-11.331	-223.016
6.03.05	Dividendos pagos	-70.000	0
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-886	744
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-599	-484
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	243.397	1.047.171
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	268.587	165.346
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	511.984	1.212.517

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	11.563	1.073.785	767.057	1.840.842
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	11.563	1.073.785	767.057	1.840.842
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-70.000	0	-70.000	-11.331	-81.331
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-70.000	0	-70.000	0	-70.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-11.331	-11.331
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.274	-886	34.388	8.232	42.620
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.274	0	35.274	8.232	43.506
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-886	-886	0	-886
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-886	-886	0	-886
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	44.216	10.677	1.038.173	763.958	1.802.131

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	54.735	0	10.599	1.516.277	1.049.099	2.565.376
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.735	0	10.599	1.516.277	1.049.099	2.565.376
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-248.142	-248.142
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-248.142	-248.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	25.127	0	463.794	744	489.665	115.515	605.180
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	463.794	0	463.794	115.515	579.309
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	25.127	0	0	744	25.871	0	25.871
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	744	744	0	744
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	25.127	0	0	0	25.127	0	25.127
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	44.014	54.735	463.794	11.343	2.005.942	916.472	2.922.414

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	175.468	1.569.453
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	168.635	1.243.050
7.01.02	Outras Receitas	7.415	328.427
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-582	-2.024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-59.529	-666.370
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-50.680	-645.678
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.132	-13.295
7.02.04	Outros	-2.717	-7.397
7.03	Valor Adicionado Bruto	115.939	903.083
7.04	Retenções	-20.638	-57.197
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.638	-57.197
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	95.301	845.886
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	82.997	25.980
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-140	-1.841
7.06.02	Receitas Financeiras	60.882	36.828
7.06.03	Outros	22.255	-9.007
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	178.298	871.866
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	178.298	871.866
7.08.01	Pessoal	19.946	28.627
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.337	12.274
7.08.01.02	Benefícios	3.670	11.787
7.08.01.03	F.G.T.S.	305	0
7.08.01.04	Outros	3.634	4.566
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.090	171.445
7.08.02.01	Federais	22.605	167.994
7.08.02.03	Municipais	3.485	3.451
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	88.756	92.485
7.08.03.01	Juros	42.826	61.547
7.08.03.03	Outras	45.930	30.938
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	43.506	579.309
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	35.274	463.794
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	8.232	115.515

Comentário do Desempenho



SYN

RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T25

Comentário do Desempenho

1. SUMÁRIO INDICADORES

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Receita Líquida Ajustada	55,8	75,7	-26,2%	110,9	163,7	-32,2%
NOI Same Properties	25,0	23,0	8,6%	49,6	45,9	8,0%
EBITDA Ajustado	19,6	32,7	-40,0%	39,6	77,6	-48,9%
Margem EBITDA (ex Park Place)	88,9%	77,3%	11,5 pp.	86,3%	76,3%	10,0 pp.
FFO Ajustado	15,1	10,5	44,8%	25,6	25,9	-1,3%
Margem FFO Ajustado	27,1%	13,8%	13,3 pp.	23,1%	15,8%	7,2 pp.
Lucro Líquido Ajustado	9,9	2,4	310,6%	16,7	9,8	69,4%
Margem Líquida Ajustada	17,8%	3,2%	14,6 pp.	15,0%	6,0%	9,0 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	2T25	2T24	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	95,2%	91,9%	3,4 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	95,2%	93,4%	1,9 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	100,9	96,9	4,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	369,8	396,5	-6,7%

¹ Desconsiderando os ativos ITM e Brasília Machado.

ANTECIPAÇÃO PARCELA XP

Em abril, conforme Fato Relevante, 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 dez/25 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. Considerando a redução de despesa financeira e a eficiência tributária, a taxa efetiva total estimada da antecipação pela Companhia corresponde a CDI + 0,07% a.a.

PRÉ PAGAMENTO 12ª DEBÊNTURE

Em abril, 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/27.

Mais detalhes na pág. 21.

DIVIDENDOS

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



REDUÇÃO DE CAPITAL

Em julho, conforme Fato Relevante, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 330 milhões, com distribuição aos acionistas no valor equivalente a R\$ 2,16 por ação. Caso se torne eficaz, o valor será pago até a data de 15 de outubro de 2025, aos acionistas titulares de ações da Companhia na data de 17 de setembro de 2025. A eficácia da Redução de Capital está sujeita ao prazo de 60 dias para oposição de credores.

TRANSAÇÃO SHOPPING D

Em julho, conforme Comunicado ao Mercado, a SYN assinou contrato de compra e venda para a venda, em conjunto com o XP MALLS, da totalidade da participação do Shopping D, no valor de R\$ 8,9 milhões na participação SYN. A consumação da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes comuns para operações dessa natureza, incluindo a aprovação do CADE.

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

A SYN recebeu as quatro 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, maio e julho. As duas parcelas restantes serão recebidas em setembro (R\$ 4,7 milhões) e em novembro (R\$ 4,1 milhões). Os próximos fechamentos serão comunicados oportunamente.

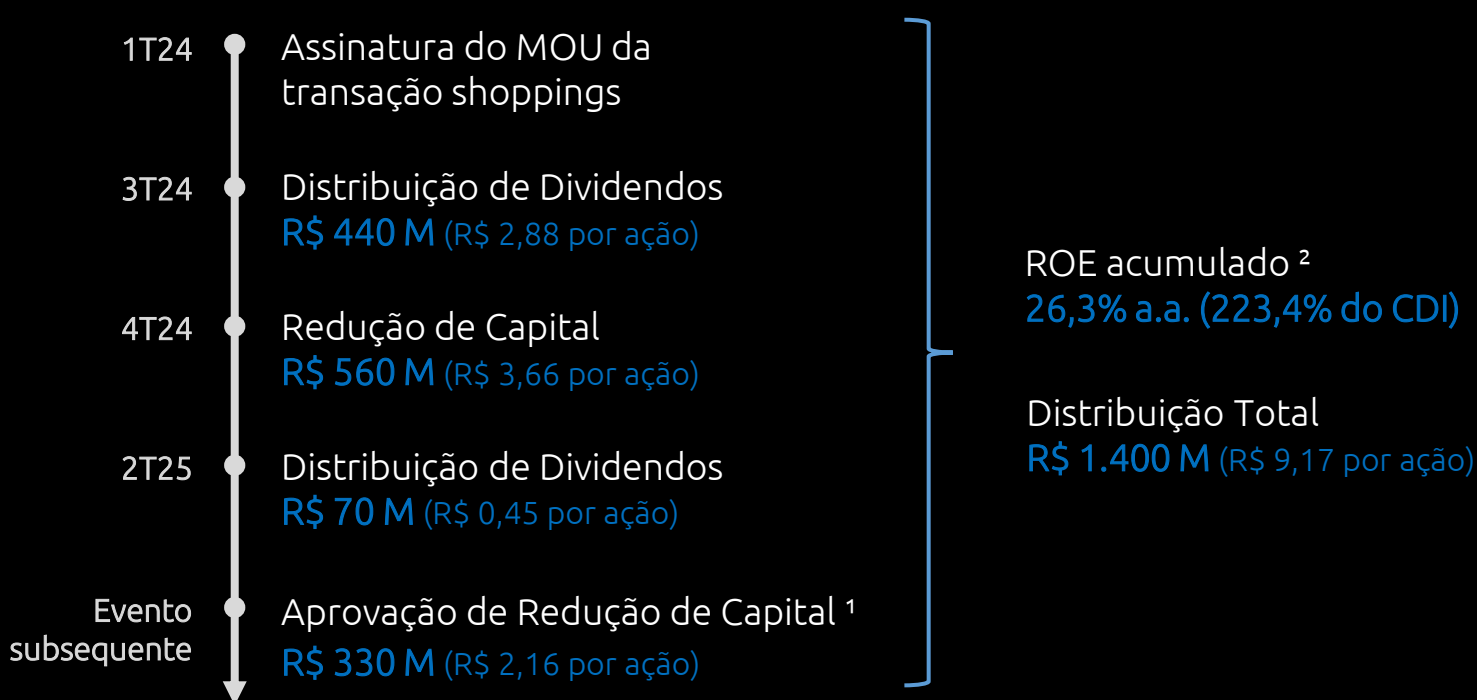


Comentário de Desempenho GERAÇÃO DE VALOR

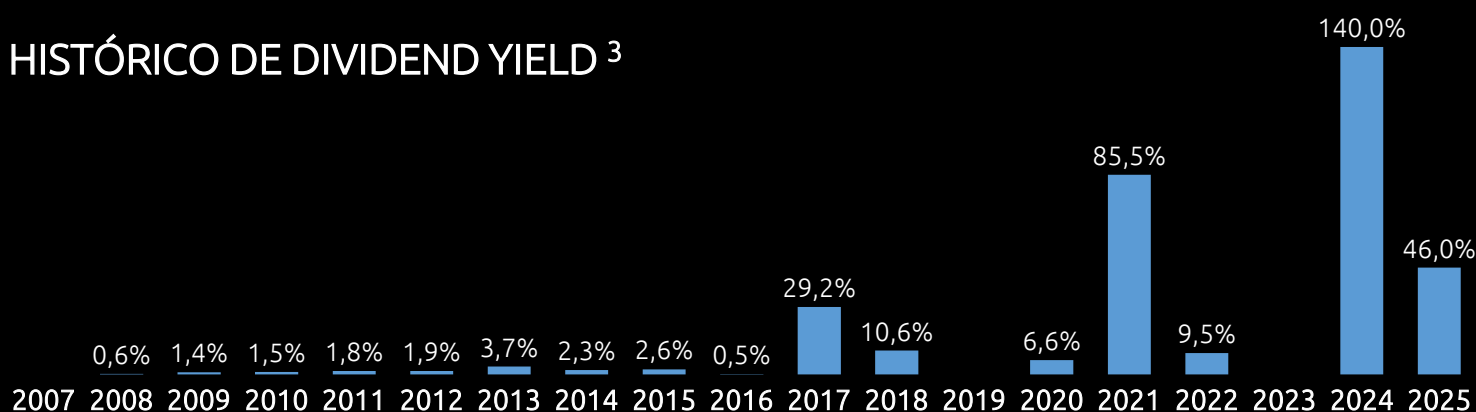
Desde o ano passado, além dos resultados operacionais consistentes, a SYN vem realizando transações relevantes que geraram valor aos investidores.

Em 2024, após transação bilionária com o FII XP Malls, a SYN distribuiu R\$ 1,0 bilhão aos acionistas, por meio de dividendos e redução de capital, totalizando R\$ 6,55 por ação. Em 2025, já foram pagos mais R\$ 70 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,45 por ação, com base nos resultados de 2024. No total, a Companhia distribuiu R\$ 7,00 por ação nos últimos 12 meses. Além disso, em julho de 2025 foi aprovada em AGE a Redução de Capital da Companhia no valor de R\$ 330 milhões ¹.

Abaixo, o histórico de distribuições aos acionistas desde 2024:



HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD ³



¹ Conforme ata da AGE de 17/07/2025, a eficácia da redução de capital de 2025 está sujeita a não oposição de credores no prazo de 60 dias a partir da data da assembleia.

² O ROE mede o lucro gerado em relação ao patrimônio líquido da Companhia. Indicador acumulado do 1T24 ao 2T25. CDI a.a. médio entre o 1T24 e o 2T25.

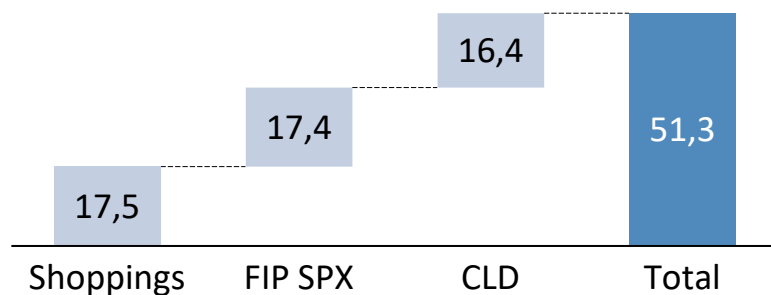
³ DY calculado pelo fechamento da cotação SYNE3 antes do anúncio do evento. O gráfico considera as reduções de capital em 2024 e 2025.

Comentário do Desempenho

PREVISÃO DE INVESTIMENTOS

Valorização de ativos e foco na experiência dos clientes

INVESTIMENTOS %SYN (R\$ MM)



A SYN tem o compromisso de investir R\$ 51,3 milhões nos próximos anos, sendo R\$ 33,8 milhões voltados ao desenvolvimento de novos projetos (CLD e FIP SPX Real Estate) e R\$ 17,5 milhões destinado a melhorias nos empreendimentos, com foco na experiência dos clientes.

Até o 1º semestre de 2026, serão investidos R\$ 16,4 milhões no CLD, considerando a participação direta da SYN, para conclusão das fases em obra (vide detalhamento na página 13).

Em função da participação de 23,9% no FIP SPX Real Estate, há um compromisso adicional de R\$ 17,4 milhões até 2026, destinados ao desenvolvimento de dois projetos logísticos e três residenciais.

Nos shopping centers, os investimentos totalizam R\$ 61,6 milhões, sendo R\$ 17,5 milhões na participação da SYN.

Esses investimentos reforçam o compromisso da SYN com a geração de valor sustentável aos acionistas e a missão de oferecer espaços que facilitam a vida dos clientes, consolidando os empreendimentos como polos de convivência, lazer e desenvolvimento regional.



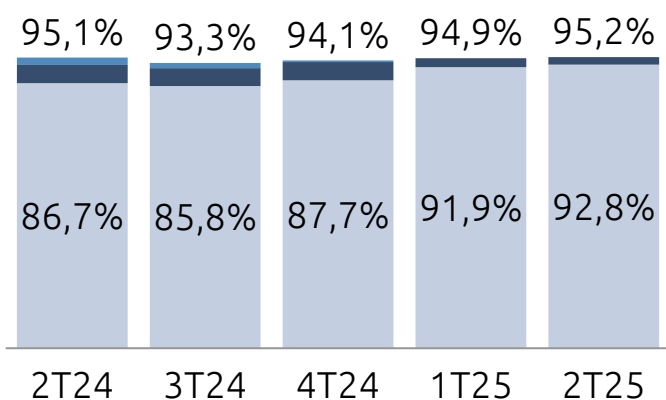
Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

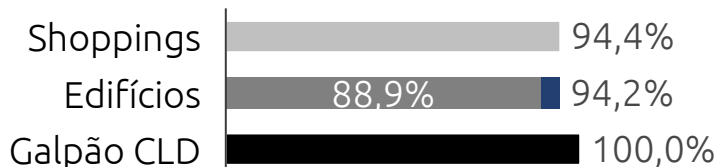
2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

OCUPAÇÃO FÍSICA ¹

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 92,8% ao final do 2T25. Excluindo a vacância do edifício Brasília Machado, vendido² em outubro/24 (vide [Comunicado ao Mercado](#)), a ocupação física do portfólio no final do segundo trimestre de 2025 fica em 95,2%. Por estar em fase inicial de operação, a vacância do galpão CLD não era considerada no indicador até o final de 2024. Essa vacância é considerada a partir do 1T25.



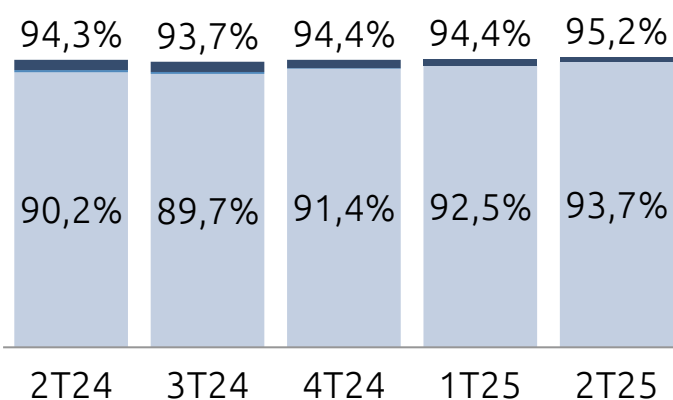
■ Ocupação Física Total
■ Exclusão da vacância do CLD
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado



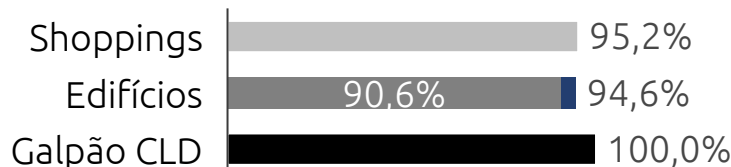
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado

OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹

A ocupação financeira, calculada como a receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 2T25 em 93,7%. Excluindo a vacância do Brasília Machado², a ocupação financeira do portfólio fica em 95,2%. Assim como na vacância física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser considerado no indicador consolidado a partir do 1T25.



■ Ocupação Financeira Total
■ Exclusão da vacância do CLD
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado



■ Ocupação Financeira Edifícios Ex-ITM BRM

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 2T25, a SYN já recebeu três parcelas, sendo as demais parcelas previstas para julho, setembro e novembro de 2025.

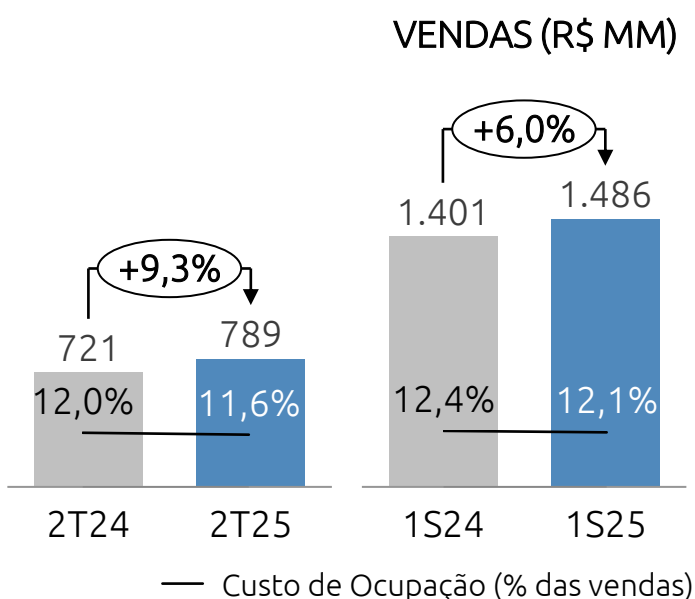
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 SHOPPING CENTERS ¹

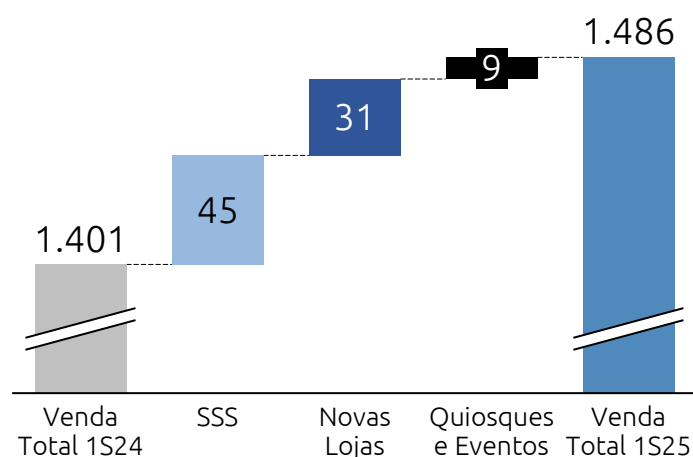
A SYN encerrou o segundo trimestre com um aumento de 9,3% nas vendas totais em relação ao 2T24, atingindo R\$ 789 milhões no 2T25. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa em 2025 para abril, tendo ocorrido em março em 2024. Considerando o indicador acumulado, as vendas totais chegaram a R\$1.486 milhões no primeiro semestre de 2025, registrando aumento de 6,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Destaque para o Tietê Plaza, localizado em São Paulo, com fácil acesso pelas marginais, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 57% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 8,5% no primeiro semestre de 2025 comparado ao 1S24.

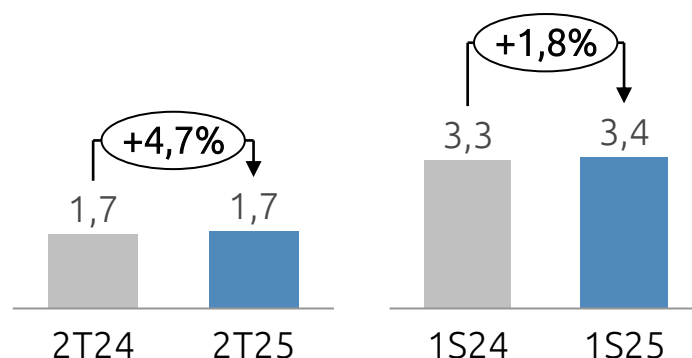
O custo de ocupação dos shoppings no primeiro semestre de 2025 foi de 12,1%, uma redução de 0,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

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, além do incremento das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 9 milhões de eventos e nas vendas de quiosques, além de R\$ 31 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 aumento de 4,7% em relação ao 2T24. No semestre, houve um aumento de 1,8% comparado ao 1S24.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



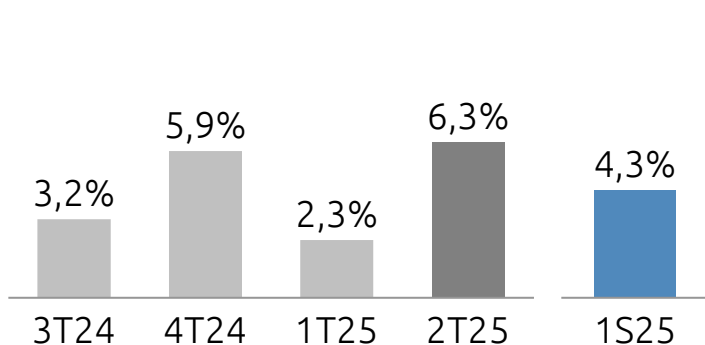
Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

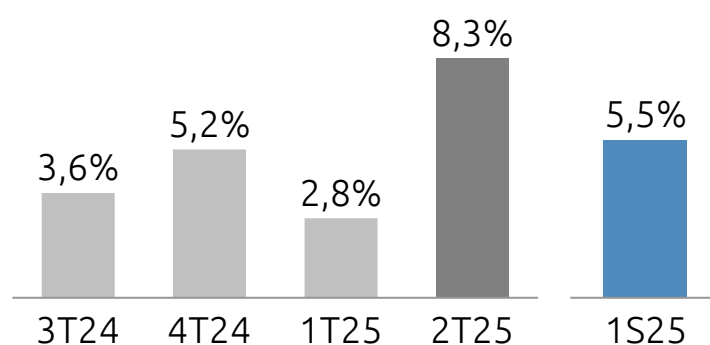
2.2 SHOPPING CENTERS ¹

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 2T25 apresentaram crescimento de 6,3% em relação ao 2T24 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 8,3%. Nestes indicadores também é possível observar o impacto do descasamento da Páscoa, ocorrida em abril no ano de 2025 e março em 2024. Considerando os indicadores acumulados, as vendas nas mesmas lojas tiveram desempenho de 3,5% maior no primeiro semestre de 2025 em relação ao mesmo período do ano anterior, e o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 3,7%.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



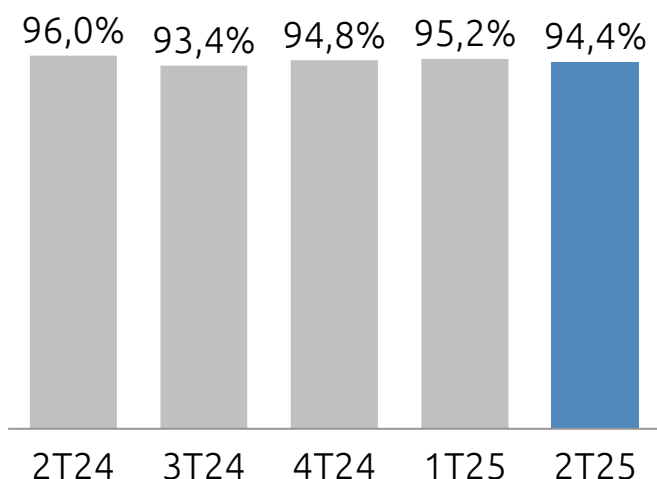
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



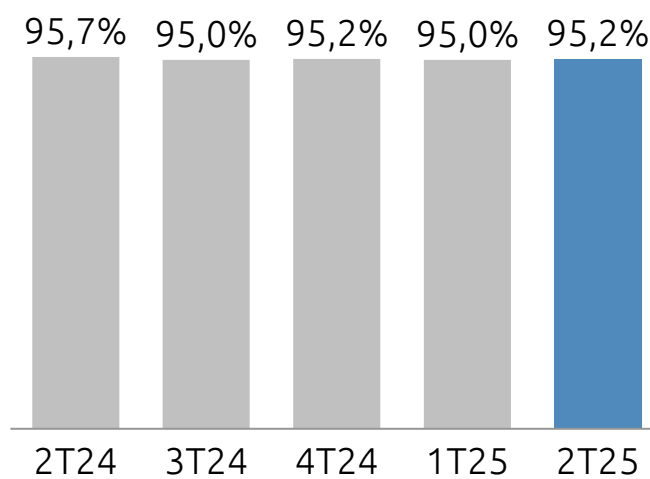
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o segundo trimestre de 2025 em 94,4% e 95,2%, respectivamente.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

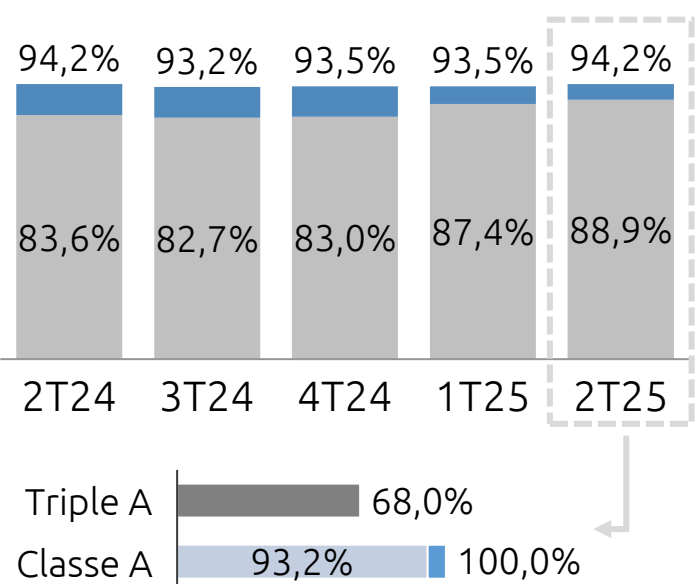
2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 2T25 em 88,9% e 90,6% respectivamente.

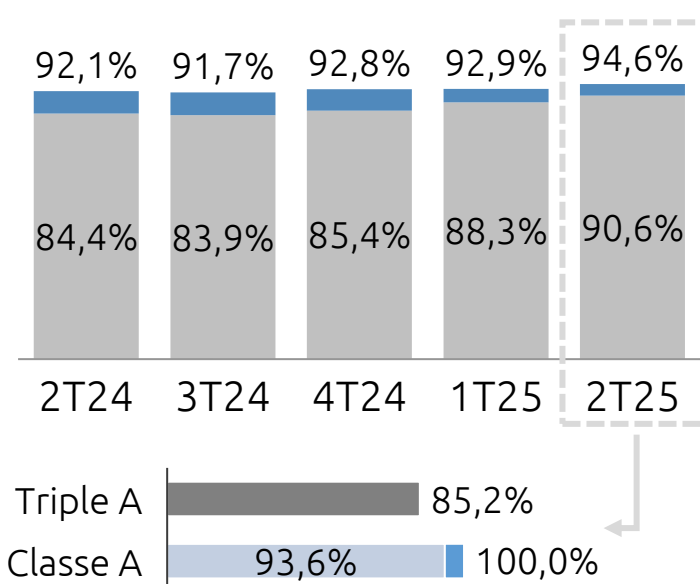
A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 68,0%, principalmente devido à alta vacância do edifício CEO, que apresentou melhora em relação ao 1T25. Já nos edifícios classe A, a ocupação física ficou em 93,2%.

Excluindo a vacância do Brasília Machado, cuja venda foi assinada em outubro/24, sendo os fechamentos realizados parceladamente desde janeiro/25, a ocupação física de edifícios foi de 94,2%, e a ocupação física dos edifícios Classe A foi de 100,0%.

OCUPAÇÃO FÍSICA ¹



OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹



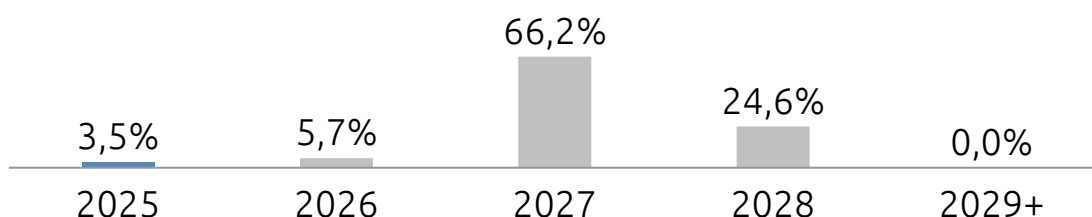
¹ A análise não considera o ativo ITM.

Exclusão da vacância física do Brasília Machado

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

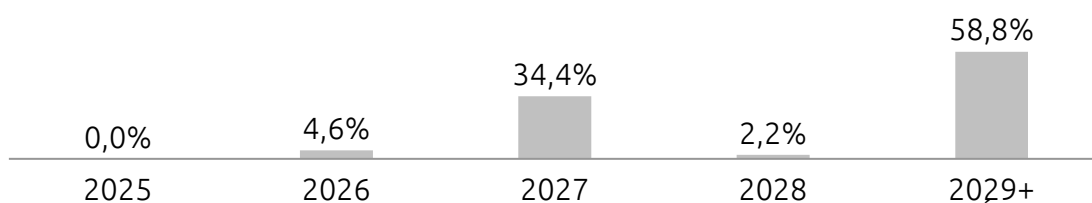
REVISIONAIS

(% DE RECEITA)



VENCIMENTOS

(% DE RECEITA)



Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.4 GALPÕES

O CLD, galpão em desenvolvimento que está sendo construído em quatro fases, totalizando 129 mil m². As fases 1 e 2 já foram entregues e somam, 74 mil m² de área locável. As fases 3 e 4 têm previsões de término no final de 2025 e no primeiro semestre de 2026, respectivamente.



A SYN possui 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 final 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

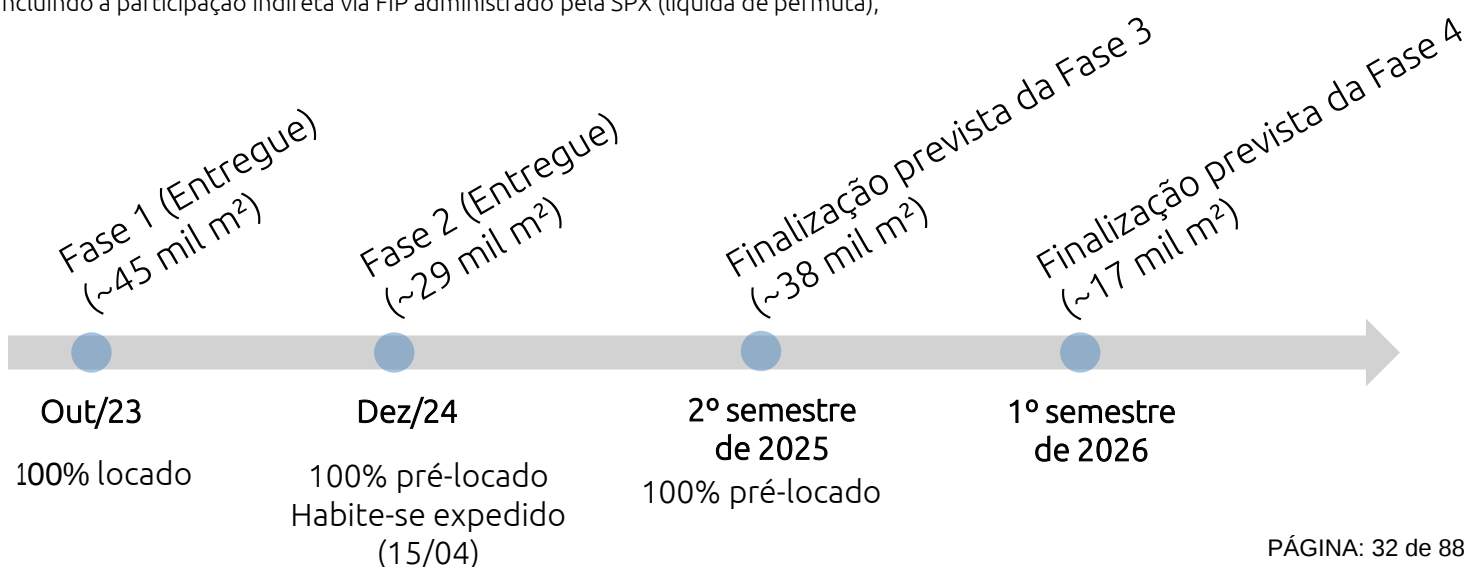
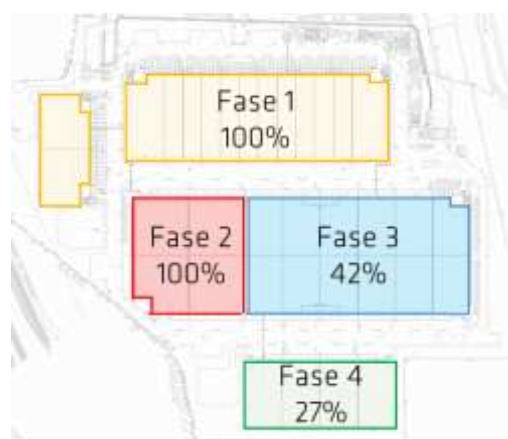
100%

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 (%)



Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

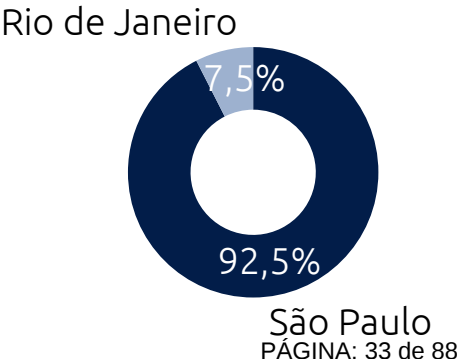
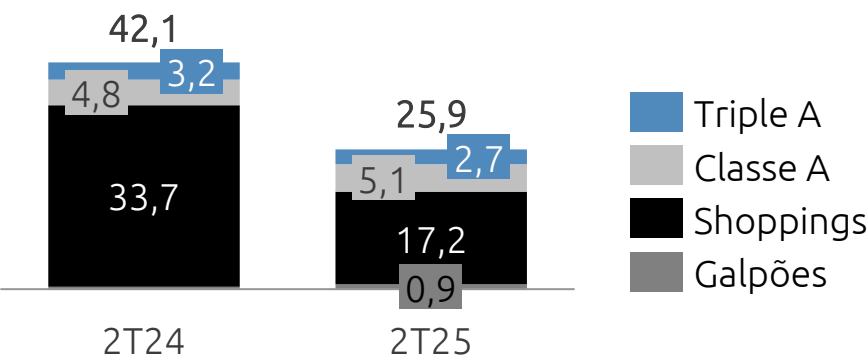
A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 60,8 milhões no 2T25, representando uma queda de 20,7% em comparação ao mesmo trimestre de 2024, e a receita de locação foi 38,4% menor. A principal razão para essa redução é o efeito das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu a participação da SYN no portfólio de shoppings.

PROFORMA R\$ mil	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios ¹	7.847	7.980	-1,7%	15.035	18.713	-19,7%
Receita Líquida Locação de Shoppings ¹	17.160	33.657	-49,0%	33.240	79.441	-58,2%
Receita Líquida Locação de Galpões	934	468	99,5%	1.881	721	160,8%
Subtotal Locação de Imóveis	25.941	42.104	-38,4%	50.156	98.876	-49,3%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	471	638	-26,2%	873	1.359	-35,8%
Locação de Imóveis + CDU	26.412	42.743	-38,2%	51.029	100.235	-49,1%
Prestação de Serviços	12.397	12.534	-1,1%	25.770	24.788	4,0%
Estacionamento	21.992	21.356	3,0%	43.139	43.061	0,2%
Subtotal Receitas Recorrentes	60.800	76.633	-20,7%	119.937	168.083	-28,6%
Vendas e Incorporação ²	858	751.095	-99,9%	4.394	751.144	-99,4%
Dedução de impostos	-5.362	-32.734	-83,6%	-10.318	-38.304	-73,1%
Receita Líquida	56.296	794.994	-92,9%	114.013	880.923	-87,1%

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 POR SEGMENTO (R\$MM)



Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no segundo trimestre de 2025 foram de R\$ 30,0 milhões, valor 94,1% menor do que o registrado no 2T24, principalmente devido aos custos de vendas referentes às transações de 2024.

O custo recorrente, excluindo as vendas foi de R\$ 29,9 milhões, uma diminuição de 80,6% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Nos edifícios corporativos, os custos foram 3,7% menores em comparação ao 2T24, enquanto nos shoppings, houve diminuição de 96,2%.

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.

PROFORMA R\$ mil	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Edifícios Corporativos	3.660	3.801	-3,7%	6.642	8.027	-17,3%
Shopping Centers	4.976	129.377	-96,2%	8.240	140.401	-94,1%
Galpões Logísticos	426	29	1374,4%	576	119	382,1%
Subtotal Imóveis	9.062	133.207	-93,2%	15.457	148.547	-89,6%
Prestação de Serviços	2.739	3.506	-21,9%	5.797	6.717	-13,7%
Estacionamento	18.111	17.785	1,8%	37.657	36.859	2,2%
Subtotal Custos ex Vendas	29.912	154.498	-80,6%	58.912	192.123	-69,3%
Vendas de Propriedades	92	353.095	-100,0%	92	353.095	-100,0%
TOTAL	30.004	507.593	-94,1%	59.003	545.218	-89,2%



Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.3 NOI

O NOI da SYN no 2T25 foi de R\$ 22,3 milhões, 45,6% menor em relação ao 2T24. O NOI dos shoppings diminuiu em 54,0% comparado ao mesmo trimestre de 2024, devido à venda de participações nos shoppings para o FII XP Malls em 2024. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 6,3% em comparação ao 2T24, devido ao swap de ativos (conforme Fato Relevante), que reduziu a participação da SYN nas torres JK de 30% para 10% durante o 2T24.

PROFORMA R\$ mil	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Receita Líquida de Locação ¹	25.941	42.104	-38,4%	50.156	98.876	-49,3%
Cessão de Direito de Uso	471	638	-26,2%	873	1.359	-35,8%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-3.853	-6.262	-38,5%	-6.534	-12.883	-49,3%
(+) Linearização dos descontos	373	4.385	-91,5%	1.150	6.476	-82,2%
(+) PDD	-588	176	-433,2%	-582	-1.881	-69,0%
NOI	22.344	41.042	-45,6%	45.062	91.946	-51,0%
NOI Edifícios Corporativos	5.647	6.026	-6,3%	11.319	15.180	-25,4%
NOI Shoppings	15.615	33.939	-54,0%	31.358	74.805	-58,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	471	638	-26,2%	873	1.359	-35,8%
NOI Galpões Logísticos	612	439	39,2%	1.513	602	151,3%
Margem NOI ex CDU	82,3%	82,8%	-0,5 pp.	85,0%	82,8%	2,2 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	72,0%	75,5%	-3,6 pp.	75,3%	81,1%	-5,8 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	89,1%	89,2%	-0,2 pp.	91,2%	87,1%	4,1 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 13.

NOI Same Properties

O NOI *same properties* total aumentou 8,6% no 2T25 em relação ao 2T24. Nos edifícios, o avanço foi de 18,5%, impulsionado por novas locações nos ativos triple A de São Paulo (Torres JK D e E). Já o galpão CLD apresentou alta de 90,7%, refletindo a entrega da Fase 2 no fim de 2024 e a locação total dos lotes das fases 1 e 2 em janeiro de 2025.

PROFORMA R\$ mil	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	7.494	6.325	18,5%	14.242	12.952	10,0%
NOI Shoppings (Same Properties)	16.674	16.263	2,5%	33.600	32.372	3,8%
NOI Galpões (Same Properties)	838	439	90,7%	1.739	602	188,9%
Same Properties NOI	25.006	23.027	8,6%	49.580	45.925	8,0%

Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

Apesar do aumento do CDI e IPCA no período, a despesa financeira do 2T25 foi 16,9% menor em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 28,6 milhões. Essa redução se deve ao pré-pagamento antecipado de operações de financiamento realizadas no período. Em julho/24 houve o pré-pagamento da 13ª debênture 2ªS, e em abril/25, o pré-pagamento da 12ª debênture.

A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 77,1% no 2T25 em relação ao segundo trimestre de 2024, enquanto a despesa da dívida atrelada ao IPCA ficou no mesmo patamar.

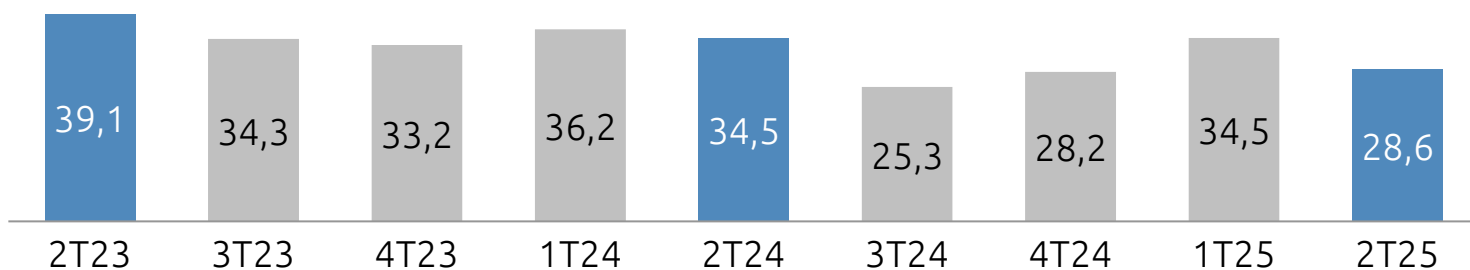
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

PROFORMA R\$ mil	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Despesas Financeiras	-28.622	-34.453	-16,9%	-63.131	-70.632	-10,6%
Receita Financeira	21.352	17.709	20,6%	54.172	32.009	69,2%
Resultado Financeiro	-7.270	-16.743	-56,6%	-8.959	-38.623	-76,8%
(-) Efeitos de antecipação de recebíveis ¹	7.795	0	N.A.	7.795	0	N.A.
(-) Outros ²	205	-2.135	-109,6%	-1.404	1.222	-214,9%
Resultado Financeiro Ajustado	730	-14.608	-105,0%	-2.569	-37.401	-93,1%

¹ Despesas financeiras não recorrentes relacionadas à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.

² Atualizações monetárias não recorrentes e marcações a mercado.

Despesas Financeiras



13,65%	13,28%	12,24%	11,24%	10,51%	10,43%	11,14%	12,95%	14,48%
6,38%	1,09%	3,17%	7,49%	4,07%	2,30%	5,70%	8,24%	5,12%

CDI ¹IPCA ¹¹ Taxa média do trimestre anualizada.

Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 16,6 milhões no segundo 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\$ 9,9 milhões, correspondente a R\$ 0,065 por ação da Companhia.

PROFORMA R\$ mil	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	16.573	458.669	-96,4%	35.274	465.364	-92,4%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	-1.561	-100,0%	0	-1.570	-100,0%
Lucro / Prejuízo do período	16.573	457.108	-96,4%	35.274	463.794	-92,4%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-11.584	-317.298	-96,3%	-22.748	-318.733	-92,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-1.683	-274.501	-99,4%	-3.010	-274.547	-98,9%
(-) Juros Capitalizados	333	106.484	-99,7%	665	107.467	-99,4%
(-) Linearização dos descontos	373	4.385	-91,5%	1.150	6.476	-82,2%
(-) Efeitos de antecipação de recebíveis ²	4.019	0	N.A.	4.019	0	N.A.
(-) Outros	1.912	26.243	-92,7%	1.330	25.389	-94,8%
Lucro Líquido Ajustado	9.942	2.422	310,6%	16.680	9.845	69,4%
Receita Líquida Ajustada	55.844	75.699	-26,2%	110.930	163.672	-32,2%
Margem Líquida Ajustada	17,8%	3,2%	14,6 pp.	15,0%	6,0%	9,0 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,065	0,016	310,6%	0,109	0,064	69,4%

¹ Venda do Brasília Machado e ajuste de equivalência patrimonial devido à reorganização societária do Shopping Metropolitano Barra.

² Ajuste patrimonial e despesas financeiras não recorrentes, ambos relacionados à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.



Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 2T25 foi de R\$ 21,8 milhões, 95,5% menor em relação ao 2T24, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 15,1 milhões, um aumento de 38,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no período.

PROFORMA R\$ mil	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	16.573	458.669	-96,4%	35.274	465.364	-92,4%
(+) Depreciação e Amortização	5.207	21.358	-75,6%	8.908	29.398	-69,7%
FFO	21.780	480.027	-95,5%	44.182	494.762	-91,1%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-11.584	-317.298	-96,3%	-22.748	-318.733	-92,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-1.683	-274.501	-99,4%	-3.010	-274.547	-98,9%
(-) Juros Capitalizados	333	106.484	-99,7%	665	107.467	-99,4%
(-) Linearização dos descontos	373	4.385	-91,5%	1.150	6.476	-82,2%
(-) Efeitos de antecipação de recebíveis ²	4.019	0	N.A.	4.019	0	N.A.
(-) Outros	1.912	11.364	-83,2%	1.330	10.510	-87,3%
AFFO	15.149	10.461	44,8%	25.587	25.934	-1,3%
Receita Líquida Ajustada	55.844	75.699	-26,2%	110.930	163.672	-32,2%
Margem FFO Ajustado	27,1%	13,8%	13,3 pp.	23,1%	15,8%	7,2 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e ajuste de equivalência patrimonial devido à reorganização societária do Shopping Metropolitano Barra.

² Ajuste patrimonial e despesas financeiras não recorrentes, ambos relacionados à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.

Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T25, o EBITDA foi de R\$ 34,1 milhões. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 19,6 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 49,7%, 14,5 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	2T25	2T24	Var. %	1S25	1S24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	16.573	458.669	-96,4%	35.274	465.364	-92,4%
(+) IRPJ e CSSL	5.087	104.595	-95,1%	12.967	111.276	-88,3%
(+) Resultado Financeiro	7.270	16.743	-56,6%	8.959	38.623	-76,8%
(+) Depreciação e Amortização	5.207	21.358	-75,6%	8.908	29.398	-69,7%
EBITDA	34.137	601.365	-94,3%	66.108	644.662	-89,7%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-11.584	-317.298	-96,3%	-22.748	-318.733	-92,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-92	-371.468	-100,0%	-3.010	-371.516	-99,2%
(-) Juros Capitalizados	333	106.484	-99,7%	665	107.467	-99,4%
(-) Linearização dos descontos	373	4.385	-91,5%	1.150	6.476	-82,2%
(-) Ajuste de Antecipação de Recebíveis ²	-3.776	0	N.A.	-3.776	0	N.A.
(-) Outros	226	9.229	-97,6%	1.253	9.288	-86,5%
EBITDA Ajustado	19.616	32.697	-40,0%	39.643	77.643	-48,9%
Receita Líquida Ajustada	55.844	75.699	-26,2%	110.930	163.672	-32,2%
Margem EBITDA Ajustada	35,1%	43,2%	-8,1 pp.	35,7%	47,4%	-11,7 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	49,7%	55,4%	11,5 pp.	53,1%	60,6%	10,0 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e ajuste de equivalência patrimonial devido à reorganização societária do Shopping Metropolitano Barra.

² Ajuste patrimonial relacionado à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.

Comentário do Desempenho

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

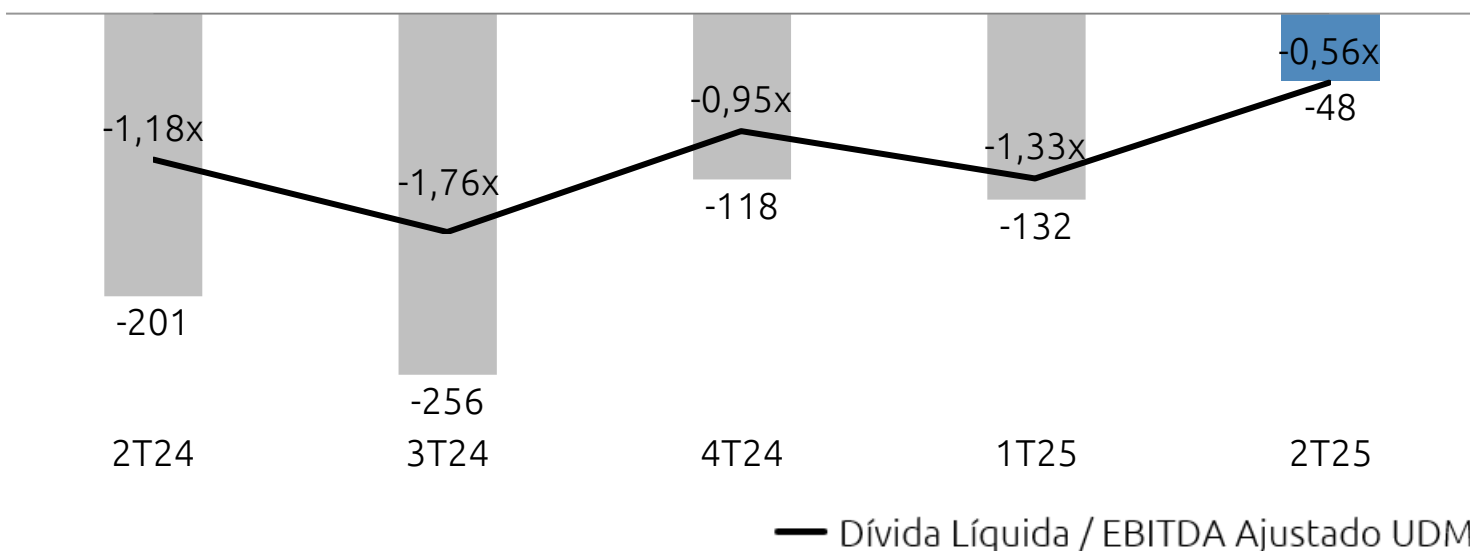
4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

A SYN encerrou o 2T25 com uma dívida bruta de R\$ 505,0 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 553,1 milhões.

PROFORMA R\$ mil	2T25	1T25	2T24
Financiamentos e Empréstimos	39.649	39.669	39.630
Debêntures e Notas Promissórias	465.400	838.176	979.310
Endividamento	505.049	877.845	1.018.940
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	553.063	419.356	1.219.751
Recebíveis de Transações ¹	0	590.540	0
Caixa + Recebíveis	553.063	1.009.897	1.219.751
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	-48.014	-132.052	-200.811
EBITDA Ajustado UDM	86.132	99.213	170.245
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	-0,56x	-1,33x	-1,18x

¹ Recebíveis referentes à transação com o XP Malls, parcela vincenda em dez/25. 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

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 2T25, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 505,0 milhões.

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.

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	431.183	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	34.217	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		770.000	465.400			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.219	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.430	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	39.649			

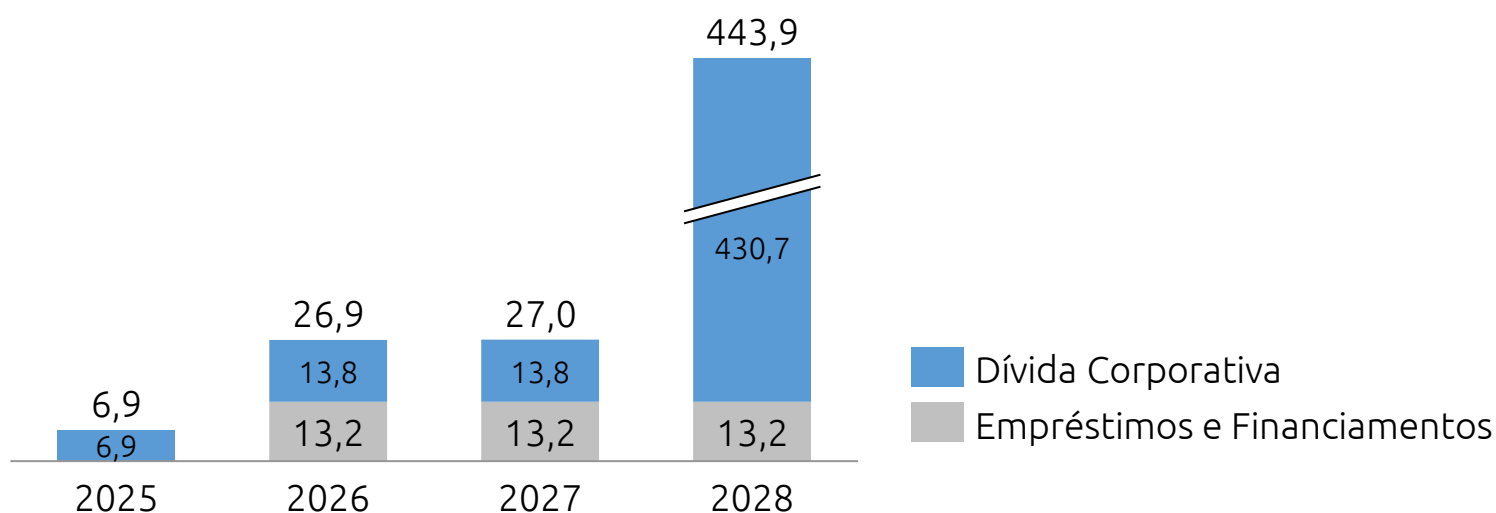
Comentário do Desempenho

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

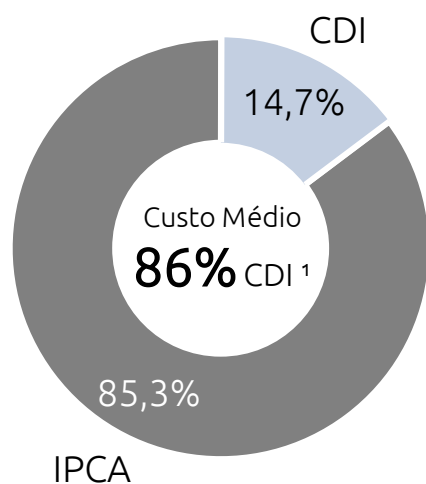
4.2 ENDIVIDAMENTO

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.

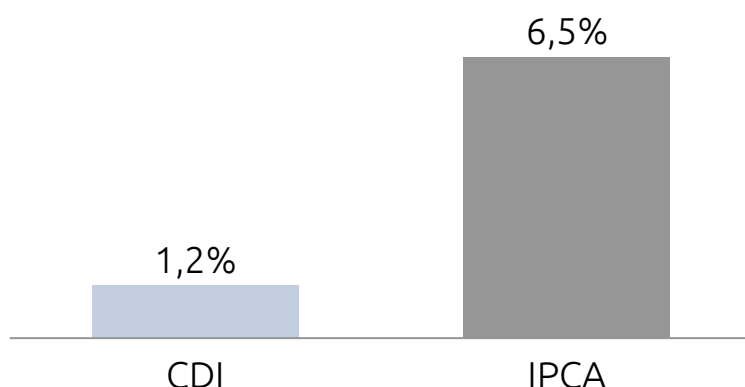
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

INDEXADORES ¹

Aproximadamente 85,3% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em IPCA, enquanto os outros 14,7% restantes estão indexados ao CDI. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



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

Comentário do Desempenho

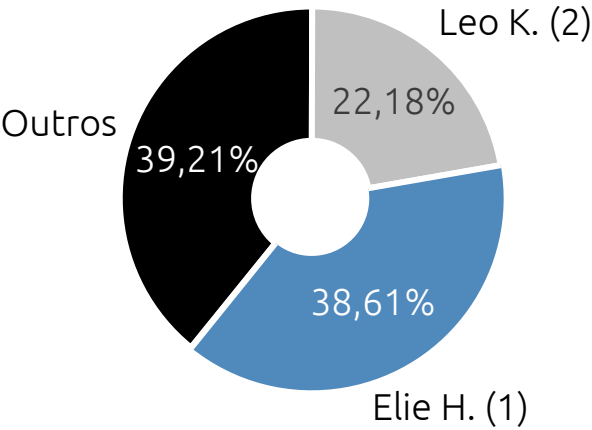
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho 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 trimestre em R\$ 1.038,2 milhões.

SYNE3	2T25
Valor da Ação (R\$)*	6,53
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R\$ milhões)	996,8
Free Float	39,21%

	2T25	2T24	Var. %
SYNE3*	6,53	3,45	89,3%
IBOVESPA	138.855	123.907	12,1%
IMOB	1.110,44	840,45	32,1%
SMLL	2.230	2.003	11,3%
IFIX	3.484	3.347	4,1%



(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

7. SOBRE A SYN

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.

Comentário do Desempenho

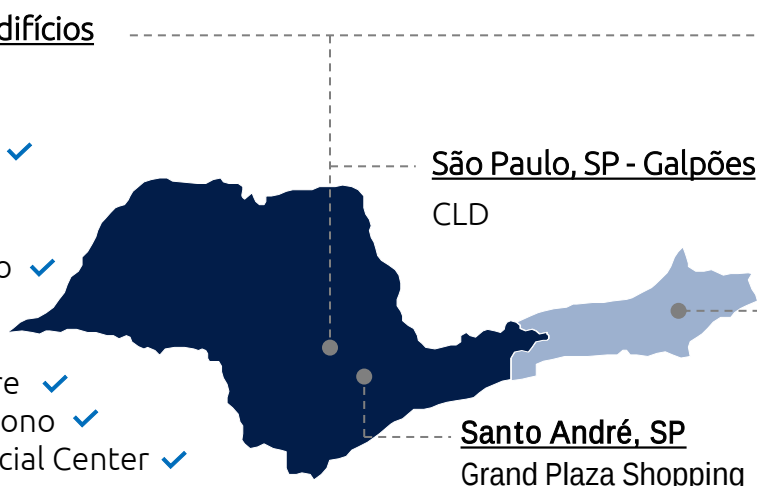
8. ANEXOS

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
Brasílio 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 – Fases 1 e 2	SP – São Paulo	7.736

São Paulo, SP - Edifícios

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

São Paulo, SP - Galpões

CLD

São Paulo, SP - Shoppings

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

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra ✓
 Leblon Corporate
 CEO ✓

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping ✓

Comentário do Desempenho

8. ANEXOS

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	9,0%	26,5%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.856	7.272	7.272	2,5%	4,7%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	7,9%	9,2%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,0%	3,5%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	7,0%	4,1%
Total Shoppings		197.713	67.097	29.372	5,6%	4,8%
Edifícios						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	62,5%	62,5%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.206	14,5%	14,3%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.870	32,0%	14,8%
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	24.790	100,0%	100,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	1.924	1.924	100,0%	100,0%
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	69.662	53.002	50,4%	38,9%
Classe A (ex ITM)		47.406	35.305	28.212	6,8%	6,4%
Total Edifícios		139.837	112.202	58.871	48,6%	32,6%
Total Edifícios (ex ITM)		94.029	77.846	34.081	11,1%	9,4%
Galpão						
CLD – Fases 1 e 2	SP - São Paulo	74.139	63.129	12.626	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		411.689	242.428	100.869	30,0%	17,3%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		365.880	208.072	76.079	7,2%	6,3%

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

Comentário do Desempenho

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS



CIDADE SÃO PAULO ✓
Shopping Center
São Paulo / 2015
16.906 m² (60% SYN)



SHOPPING D ✓
Shopping Center
São Paulo / 1994
30.002 m² (12,87% SYN)



GRAND PLAZA ✓
Shopping Center
São Paulo / 1997
69.877 m² (10,41% SYN)



METROPOLITANO BARRA ✓
Shopping Center
Rio de Janeiro / 2013
44.035 m² (10% SYN)



TIETÊ PLAZA ✓
Shopping Center
São Paulo / 2013
36.914 m² (10% SYN)



CEO ✓
Edifício Triple A
Rio de Janeiro / 2013
14.968 m² (18,18% SYN)



JK TORRE D ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2013
12.237 m² (10% SYN)



JK TORRE E ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2013
19.418 m² (10% SYN)



FARIA LIMA SQUARE ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2006
17.972 m² (0% SYN)



F.L. FINANCIAL CENTER ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2003
26.513 m² (0% SYN)



JK 1455 ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2008
22.148 m² (0% SYN)



MISS SILVIA MORIZONO ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2017
16.289 m² (0% SYN)



BIRMANN 10 ✓
Edifício Classe A
São Paulo / 1992
12.162 m² (100% SYN)



ITM
Edifício Classe A
São Paulo / 1996
45.809 m² (50,43% SYN)



NOVA SÃO PAULO ✓
Edifício Classe A
São Paulo / 1985
11.987 m² (66,57% SYN)



VERBO DIVINO ✓
Edifício Classe A
São Paulo / 1985
8.386 m² (66,57% SYN)



LEBLON CORPORATE
Edifício Classe A
Rio de Janeiro / 2016
4.866 m² (13,41% SYN)



CLD (em construção)
Galpão
São Paulo / 2023
128.516 m² total (17,03% SYN)
74.139 m² entregue

✓ Adm. SYN

Comentário do Desempenho

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 prop e tech 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.

NOI (Net Operating Income): 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.

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

SYN

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI

Equipe de RI
+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 O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

(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 NBC TG 21 - 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 "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas informações trimestrais consolidadas e não nas informações trimestrais separadas.

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

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

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

A 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 nenhum evento ou condição que pode levantar dúvida significativa sobre a capacidade da Companhia continuar operando 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 14 de agosto de 2025.

Notas Explicativas

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 30 de junho 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.
- 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.

Notas Explicativas

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 10 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 seis meses findo em 30 de junho 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.

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.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	127	1.131	11.840	6.980
CDB	134.340	142.247	500.144	261.607
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>134.467</u>	<u>143.378</u>	<u>511.984</u>	<u>268.587</u>

Notas Explicativas

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Debêntures	21.936	22.399	21.936	22.399
CDB	1.763	-	1.763	-
Compromissadas	34.338	8.757	34.338	8.757
Letras Financeiras	38.455	9.751	38.455	9.751
Letras Financeiras do Tesouro	78.841	81.679	78.841	81.679
Fundos de Investimentos (a)	98.622	88.795	102.726	88.988
Total títulos e valores mobiliários	<u>273.955</u>	<u>211.381</u>	<u>278.059</u>	<u>211.574</u>
Circulante	191.536	138.958	195.640	139.151
Não Circulante (a)	82.419	72.423	82.419	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 de 23,92% do Fundo de Investimento em Participação SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia ("FIP").

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Locações	-	-	24.451	26.984
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	4.756	4.446
Venda direta de imóveis (e)	-	-	-	564.122
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	802	463
Serviços de administração	135	319	6.595	9.683
Subtotal saldo a receber	135	319	36.604	605.698
Linearização (b)	-	-	20.293	14.937
Descontos a apropriar (c)	-	-	1.261	2.411
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(11.323)	(10.669)
Total do grupo contas a receber	<u>135</u>	<u>319</u>	<u>46.835</u>	<u>612.377</u>
Circulante	135	319	32.757	598.961
Não circulante	-	-	14.078	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.

Notas Explicativas

- (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. Em 30 de junho de 2025, os recebíveis das SPEs Miconia e Montana foram antecipados.

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 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 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado 30/06/2025	Consolidado 31/12/2024
A vencer	48.731	611.946
Vencidos	9.427	11.100
0 a 30 dias	471	874
31 a 60 dias	137	556
61 a 90 dias	261	122
91 a 120 dias	74	147
121 a 360 dias	880	960
Mais de 360 dias	7.604	8.441
Total	58.158	623.046

Notas Explicativas

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2026	5.671
2027	3.523
2028	3.291
2029	1.593
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>14.078</u>

7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Venda de participações societárias (a)	20.865	144.329	19.788	144.329
“Allowance”	-	-	5.358	5.201
Outras despesas a apropriar	922	549	6.348	7.506
Total títulos e valores mobiliários	<u>21.787</u>	<u>144.878</u>	<u>31.494</u>	<u>157.036</u>
Circulante	21.787	113.456	24.709	119.261
Não Circulante	-	31.422	6.785	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”).

Em 30 de junho de 2025 os saldos de venda de participação societária ao XPMalls foram recebidos antecipadamente.

Os saldos remanescentes são de transação de venda ocorrida em anos anteriores, como Shopping Estação BH e a SPE Nordeste.

8. ESTOQUES

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	<u>463</u>	<u>463</u>
Não circulante:		
Terrenos	<u>53.847</u>	<u>53.533</u>

Em 30 de junho 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 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	12.800	12.554	20.615	18.573
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	612	182	2.632	1.530
PIS e COFINS	133	73	535	1.012
Demais impostos a compensar	-	15	11	27
Total	13.545	12.824	23.793	21.142
Circulante	5.612	11.362	11.007	18.780
Não circulante	7.933	1.462	12.786	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 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Carcavelos	2	10	6.574	6.566	3	2	-	-	6.573	6.574
Cyrela CCP Canela	-	68	32.646	32.575	1	2	-	-	32.645	32.641
SYN Sândalo	94	20	34	98	1	7	51	-	74	111
CLD	24.325	14.938	386.191	337.208	8.202	5.207	57.524	57.531	344.790	289.048
Cyrela CCP Tururin	231	220	1	7.296	1	2	-	-	231	218
FII Brasilio Machado	-	390	-	220.076	-	352	-	-	-	7.334

Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Carcavelos	-	1	1	7	(1)	(6)
Cyrela CCP Canela	4	2	1	1	3	1
SYN Sândalo	5	1	253	9	(248)	(8)
CLD	9.664	1.462	3.734	1.831	5.930	(369)
Cyrela CCP Tururin	14	6	3	4	11	2
FII Brasilio Machado	-	269	-	986	-	(717)

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2024	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	30/06/2025
	2024	2025							
Investimentos em Controladas									
CCP Acácia	100,00%	100,00%	8.774	-	-	-	110	-	8.884
CCP Açucena	66,57%	66,57%	9.223	-	(2.850)	-	1.641	-	8.014
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	8.071	-	-	-	1.219	-	9.290
CCP Agata	99,99%	99,99%	350	-	-	-	12	-	362
CCP Ambar	66,57%	66,57%	11.354	-	(2.879)	-	1.860	-	10.335
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.483	(888)	-	-	1.036	-	7.631
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	22.122	-	-	-	(374)	(70)	21.678
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	1	-	-	(1)	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	5	1	-	-	(1)	-	5
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.162	-	-	-	(1)	-	35.161
CCP Laranjeira	35,88%	35,88%	12.669	560	-	-	(418)	-	12.811
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	111.688	-	-	-	3.214	-	114.902
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(66)	185	-	-	43	-	162
CCP Lilac	100,00%	100,00%	8.090	-	-	-	(812)	-	7.278
CCP Magnólia	12,50%	100,00%	66.017	8.158	-	-	485	(71)	74.589
CCP Marfim	100,00%	100,00%	8.962	-	-	-	158	(11)	9.109
CCP Marmore	66,56%	66,56%	3.263	-	(1.628)	-	959	-	2.594
CCP Mogno	99,90%	99,90%	41	-	-	-	1	-	42
CCP Participações	100,00%	100,00%	80	-	-	-	3	-	83
ON Digitais	99,99%	99,99%	688	-	-	-	26	-	714
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.420	-	-	-	(70)	-	3.350
Fundo CTI	66,19%	67,24%	19.415	3.199	(15)	-	(2.958)	-	19.641
Micônia	100,00%	100,00%	685.917	(369.667)	(8.654)	-	15.113	(511)	322.198
YM Investimentos	100,00%	100,00%	97	141	-	-	(148)	-	90
JK D - FII (b)	10,00%	10,00%	29.477	-	-	(338)	405	-	29.544
JK E - FII (b)	10,00%	10,00%	36.518	18	-	(328)	(117)	-	36.091
Nebraska	100,00%	100,00%	(1)	2	-	-	(1)	-	-
Kansas	100,00%	100,00%	2	1	-	-	(1)	-	2
Condado	100,00%	100,00%	2	-	-	-	(1)	-	1
Califórnia	100,00%	100,00%	295	-	-	-	(23)	-	272
Montana	58,33%	58,33%	120.241	-	-	-	4.567	-	124.808
API SPE 88	100,00%	100,00%	10.169	381	-	-	(3)	-	10.547
Fundo Grand Plaza II	100,00%	100,00%	22.165	(2)	-	-	4.088	(2)	26.249
Ágio na aquisição de participações (c)			3.336	(54)	-	-	-	-	3.282
Subtotal - investidas controladas			1.245.031	(357.964)	(16.026)	(666)	30.011	(665)	899.721

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2024	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	30/06/2025
	2023	2024							
Investimentos em Coligadas									
Carcavelos	8,45%	8,45%	555	-	-	-	-	-	555
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	-	2	-	16.666
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	55	106	-	-	(124)	-	37
CLD	20,00%	20,00%	57.947	9.890	-	-	1.186	-	69.023
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	110	2	-	-	4	-	116
Fundo Brasílio Machado	50,00%	100,00%	-	725	-	-	(725)	-	-
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			99.505	10.723	-	-	343	-	110.571
Total de investimentos			1.344.536	(347.241)	(16.026)	(666)	30.354	(665)	1.010.292

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	30/06/2025	31/12/2024
FII CTI	655	663
FII Grand Plaza II	2.626	2.672
Total (a)	3.281	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 "Brasília Machado"

Conforme divulgado nos Comunicados ao Mercado datados de 4 de abril e de 31 de outubro de 2024, a Companhia assinou compromisso de alienação da totalidade de sua participação no empreendimento denominado "Brasília 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 semestre de 2025, a Companhia recebeu o montante de R\$18.902, correspondente às três primeiras parcelas, sendo as demais parcelas previstas para 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 patrimonial	Demais	Saldo em 30/06/2025
	2025	2024						
Carcavelos	12,64%	12,64%	555	-	-	-	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	2	-	16.666
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	55	106	-	(124)	-	37
CLD	20,00%	20,00%	57.947	9.890	-	1.186	-	69.023
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.415	22	(78)	83	-	1.442
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	110	1	-	5	-	116
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	-	725	-	(725)	-	-
Parallel	0,20%	0,20%	4.191	-	-	-	(498)	3.693
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	-	-	(567)	(91)	3.152
Ágio na aquisição de participações	-	-	406	-	-	-	(47)	359
Total investimentos			152.630	10.745	(78)	(140)	(636)	162.521

- a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de junho 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		30/06/2025	31/12/2024
	2025	2024		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	24.174	24.174
Total investimentos a valor justo			24.174	24.174

- (a) A Companhia possui participação do capital social da empresa CondoConta Ltd. no montante de 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 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.748.074	1.759.779
Terrenos	-	91.350	91.350
Benfeitorias em imóveis	2%	44.042	39.191
Total custo		1.883.466	1.890.320
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(253.176)	(235.512)
Total das propriedades para investimento		1.630.290	1.654.808

Em 30 de junho 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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adições	Baixas (a)	Amortização de mais-valia	Depreciação	Capitalização	Saldo em 30/06/2025
Edifícios e construções	1.483.965	537	-	(9.447)	(19.593)	(665)	1.454.797
Terrenos	118.498	-	-	-	-	-	118.498
Benfeitorias em imóveis	52.345	5.042	-	-	(392)	-	56.995
Total	1.654.808	5.579	-	(9.447)	(19.985)	(665)	1.630.290

- a) Refere-se a baixa de 87,5% da fração ideal do Shopping Metropolitano S.A. referente a saída da participação societária da XPMalls na SPE.

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	1.169.987	686.031
Shoppings	1.026.883	432.710	594.173
Outros	79.170	27.593	51.577
Total	<u>2.962.071</u>	<u>1.630.290</u>	<u>1.331.781</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.

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.

Notas Explicativas

- 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	%	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	239	232	239	231
Equipamentos de processamento dados	20%	1.059	860	1.751	1.386
Benfeitorias	10%	356	331	760	736
Direito de uso (a)	-	2.099	2.565	2.099	2.565
Total custo		3.753	3.988	4.849	4.918
(-) Depreciação acumulada		(972)	(905)	(1.874)	(1.659)
Imobilizado líquido		2.781	3.083	2.975	3.259
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	519	433	1.568	1.413
Projetos em andamento (b)		1	1	5.245	5.017
Total custo		520	434	6.813	6.430
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(378)	(342)	(1.399)	(1.243)
Intangível líquido		142	92	5.414	5.187

(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.

Notas Explicativas

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adição/ baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/06/2025
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	96	7	(11)	92
Equipamentos processamento de dados	303	251	(55)	499
Benfeitorias	294	25	(35)	284
Direito de uso	2.564	-	(466)	2.098
Total	3.259	283	(567)	2.975
Intangível				
Software	171	86	(87)	170
Projetos em andamento	5.016	228	-	5.244
Total	5.187	314	(87)	5.414

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	431.183	417.919	431.183	417.919
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	-	360.359	-	360.359
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	34.216	41.039
Total				431.183	778.278	465.399	819.317
Passivo circulante				970	122.382	14.834	136.253
Passivo não circulante				430.213	655.896	450.565	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.
- (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 saldo foi quitado em 11 de abril de 2025.
- (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.

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.

Notas Explicativas

A movimentação das debêntures para o semestre findo em 30 de junho de 2025 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	778.278	819.317
Pagamentos juros	(28.825)	(31.413)
Pagamento de principal	(360.000)	(366.873)
Juros provisionados	40.263	42.826
Amortização dos custos de captação	1.467	1.542
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>431.183</u>	<u>465.399</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
<u>Ano</u>		
2026	-	6.875
2027	-	13.478
2028	430.213	430.212
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>430.213</u>	<u>450.565</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.

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	
				30/06/2025	31/12/2024
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.194	112.163
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.297	284.215
Total				<u>396.491</u>	<u>396.378</u>
Passivo circulante				132.641	602
Passivo não circulante				263.850	395.776

Notas Explicativas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	396.378
Pagamento de juros	(27.024)
Juros provisionados	27.139
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>396.491</u>

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado
Ano	
2027	131.925
2028	131.925
Total	<u>263.850</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 seis 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 30 de junho de 2025 é de R\$112.194 (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 seis 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 30 de junho de 2025 é de R\$284.297 (R\$284.215 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas**14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER**

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
PIS	63	190	253	418
COFINS	328	1.113	1.206	2.223
ISS	129	122	571	777
IRPJ	-	7.498	8.531	19.572
CSLL	-	2.702	3.120	7.107
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	39	139	216	280
Demais	-	-	177	43
Total	559	11.764	14.074	30.420

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

Base de apuração	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Contas a receber - locação	1.620	1.494
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	3.788	3.720
Total	5.408	5.214

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Circulante:	93	85
Contas a receber - locação	93	85
Não circulante:		
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	551	548
Total dos impostos diferidos	644	633
PIS	34	32
COFINS	155	151
IRPJ	331	327
CSLL	124	123

Notas Explicativas

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	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	<u>3.617</u>	<u>3.617</u>

- (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	
	30/06/2025	31/12/2024
<u>Partes relacionadas</u>		
Shopping D (a)	128	201
Total partes relacionadas	<u>128</u>	<u>201</u>

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

b) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Partes relacionadas				
SYN Administração de Propriedades Ltda.	-	9	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19	21	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	120	58	-	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	116	116
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	25.447	25.447	-	-
Demais empresas	15	12	153	99
Total partes relacionadas	<u>25.601</u>	<u>25.547</u>	<u>269</u>	<u>215</u>
Total partes relacionadas	<u>25.601</u>	<u>25.547</u>	<u>397</u>	<u>416</u>

- a) Valor de partes relacionadas da Miconia junto a SYN, refere-se a garantia adicional aportada pela SYN na conta Escrow da 10ª Debêntures, de titularidade da Miconia, em contrapartida a liberação de frações de garantias.

Notas Explicativas

c) Redução de Capital a pagar

Valor de redução de capital a pagar da Shopping Metropolitano Barra junto ao FII XP MALLS, referente a saída da participação societária.

Passivo	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Partes relacionadas		
FII XP Malls	18.360	22
Total partes relacionadas	18.360	22

d) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 30 de junho de 2025 e de 2024 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneração aos administradores	5.652	8.167	5.652	9.149
Remuneração aos conselheiros	300	361	300	361
Total	5.952	8.528	5.952	9.510

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.

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\$3.772 (R\$3.895 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e R\$908 em 30 de junho 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\$232.988 em 30 de junho de 2025 (R\$302.910 em 31 de dezembro de 2024), no consolidado e R\$41.657 na controladora (R\$39.136 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 30/06/2025	Consolidado 30/06/2025
Tributário	-	908
Cível	-	66
Trabalhista	908	2.798
Total	<u>908</u>	<u>3.772</u>
Possíveis	Controladora 30/06/2025	Consolidado 30/06/2025
Tributária (*)	41.290	201.728
Cível	-	24.348
Trabalhista	367	6.913
Total	<u>41.657</u>	<u>232.988</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 30 de junho de 2025 soma o montante de R\$225.668 (R\$218.139 em 31 de dezembro de 2024), sendo o valor de R\$138.583 (R\$22.708 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 61,41% de participação da SYN no momento da autuação e em 30 de dezembro de 2024 foi considerado 10,41%.

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de junho de 2025 soma o montante de R\$32.989 (R\$31.628 em 31 de dezembro de 2024), sendo o mesmo no valor de R\$22.186 (R\$20.935 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 67,24% 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.

Notas Explicativas

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

Empreendimento	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Tietê Plaza Shopping	37	41
Shopping Metropolitano Barra	37	40
Shopping Cidade São Paulo	3.164	3.093
Grand Plaza Shopping	90	49
Total	<u>3.328</u>	<u>3.223</u>
Total circulante	1.300	1.161
Total não circulante	2.028	2.062

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 30 de junho 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 30 de junho 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.

Em 30 de junho 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.

Notas Explicativas

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 30 de junho de 2025 o saldo de reserva de capital é de R\$29.176.

Em 29 de abril de 2025, através de Assembleia Geral Ordinária foi aprovada a distribuição de dividendos no valor total de R\$70.000 da Reserva de Lucros. Os dividendos foram distribuídos no dia 20 de maio de 2025.

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 30 de junho de 2025 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$4.218 (R\$4.029 em 30 de junho de 2024), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

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

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

Notas Explicativas

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 nº 13).

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

Controladora			
Em 30 de junho de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Total
<u>Passivos financeiros</u>			
Fornecedores	918	-	918
Passivo de arrendamento	858	971	1.829
Debêntures	970	430.213	431.183
Total dos passivos financeiros	<u>2.746</u>	<u>431.184</u>	<u>433.930</u>
Em 30 de junho de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Total
Fornecedores	14.582	-	14.582
Passivo de arrendamento	858	971	1.829
Obrigações por aquisição de imóvel	132.641	263.850	396.491
Debêntures	14.834	450.565	465.399
	<u>162.915</u>	<u>715.386</u>	<u>878.301</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 nº 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas nº 4 e 5.

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 30 de junho 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.

Notas Explicativas

- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado, os contratos derivativos consideraram o valor de aquisição dos imóveis que foram recém adquiridos na SPE.

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	IFRS 9
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	134.467	143.378	511.984	268.587	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	273.955	211.381	278.059	211.574	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	135	319	46.835	612.377	Custo amortizado
Demais contas a receber	21.787	144.878	31.494	157.035	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	430.344	499.956	868.372	1.249.573	
Passivos financeiros					
Debêntures	431.183	778.278	465.399	819.317	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.492	396.378	Custo Amortizado
Passivo de arrendamento	1.829	2.278	1.829	2.278	Custo Amortizado
Fornecedores	918	2.048	14.582	13.793	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	433.930	782.604	878.302	1.231.765	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 30/06/2025	Cenário provável	Cenário possível - “stress” 25%	Cenário remoto - “stress” 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	408.295	15,00% 61.244	11,25% 45.933	7,50% 30.622
Passivo					
IPCA	Acréscimo do Índice	(431.183)	5,20% (22.422)	6,50% (28.027)	7,80% (33.632)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 30/06/2025	Cenário provável	Cenário possível - “stress” 25%	Cenário remoto - “stress” 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	778.203	15,00% 116.730	11,25% 87.548	7,50% 58.365
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(34.216)	15,00% (5.132)	18,75% (6.416)	22,50% (7.699)
IPCA	Acréscimo do Índice	(431.183)	5,20% (22.422)	6,50% (28.027)	7,80% (33.632)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 15,00% 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 5,20% 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 semestre findo em 30 de junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<u>Dívida bruta</u>				
Debêntures	431.183	778.278	465.399	819.317
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.492	396.378
Obrigação com investidores	59	56	7.712	295
Total da dívida bruta	431.242	778.334	869.603	1.215.990
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários				
Dívida líquida	(408.422)	(354.759)	(790.043)	(480.161)
	22.820	423.573	79.560	735.829
Patrimônio líquido				
Dívida líquida/PL	1.038.173	1.073.788	1.802.131	1.840.842
	2,20%	39,45%	4,41%	39,97%

24. RECEITA LÍQUIDA

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

	Controladora			
	01/04/2025 a		01/04/2024 a	
Descrição	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Prestação de serviços	8.182	16.798	7.510	15.384
Locação de imóveis	-	-	-	-
Receita bruta	8.182	16.798	7.510	15.384
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.063)	(2.143)	(1.019)	(2.045)
Deduções	(1.063)	(2.143)	(1.019)	(2.045)
Receita líquida	7.119	14.655	6.491	13.339

Notas Explicativas

Descrição	Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024
Prestação de serviços	34.389	68.909	33.899	67.858
Locação de imóveis	44.927	101.624	79.731	168.804
Receita Bruta	79.316	170.533	113.630	236.662
Descontos Concedidos	517	(742)	(4.281)	(6.493)
Descontos Linearizados (Covid)				
(a)	(284)	(1.156)	(2.595)	(4.857)
Descontos Concedidos	233	(1.898)	(6.876)	(11.350)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(5.176)	(10.500)	(7.091)	(13.242)
Deduções	(4.943)	(12.398)	(13.967)	(24.592)
Receita de venda de imóveis	-	-	1.018.948	1.018.948
Impostos	-	-	(37.181)	(37.181)
Total	-	-	981.767	981.767
Receita líquida	74.373	158.135	1.081.430	1.193.837

(a) Os descontos concedidos em 30 de junho de 2025 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota nº 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 e semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024.

	Controladora			
	01/04/2025 a 30/06/2025	30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024
Custos Diretos:				
Custos de pessoal	(116)	(271)	(310)	(797)
Custos de vendas de imóveis	-	-	(884)	(884)
Total Custos	(116)	(271)	(1.194)	(1.681)
Despesas Comerciais	(733)	(1.249)	(352)	(666)
Comissões	(346)	(684)	(133)	(133)
Despesas com pessoal	(387)	(565)	(219)	(533)
Despesas Gerais e Administrativas	(5.051)	(10.937)	(8.818)	(13.518)
Despesas com pessoal	(2.097)	(3.990)	(1.957)	(3.732)
Depreciação e amortização	(288)	(569)	(270)	(532)
Aluguéis e condomínios	30	(3)	65	132
Serviços profissionais e contratados	(2.419)	(5.737)	(6.656)	(8.756)
Outras despesas	(277)	(638)	-	(628)
Remuneração da Administração	(2.753)	(3.905)	(1.112)	(3.245)
Despesas com pessoal	(2.753)	(3.905)	(1.112)	(3.245)

Notas Explicativas

	Controladora			
	01/04/2025 a		01/04/2024 a	
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Participação de Empregados e Administradores	(137)	(1.831)	(9.258)	(9.914)
Provisão PLR	(1.694)	(3.388)	(9.258)	(10.854)
Reversão da provisão PLR	1.557	1.557	-	1.240
Total Despesas	(8.674)	(17.922)	(19.540)	(27.043)
Total Custos e Despesas	(8.790)	(18.193)	(20.734)	(28.724)
	Consolidado			
	01/04/2025 a		01/04/2024 a	
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Custos de Locação	(14.478)	(31.982)	(142.361)	(165.871)
Custos Diretos				
Área vagas	(3.461)	(7.342)	(5.632)	(11.917)
Manutenção	(1.337)	(2.516)	(2.122)	(3.606)
Demais custos	(81)	(948)	(1.237)	(2.836)
Depreciação e amortização	(9.267)	(20.511)	(26.875)	(40.034)
Juros Capitalizados	(332)	(665)	(106.495)	(107.478)
Custos de Prestação de Serviços	(20.850)	(43.454)	(21.291)	(43.576)
Custos de Estacionamento	(18.111)	(37.657)	(17.786)	(36.858)
Custos de pessoal	(129)	(257)	(146)	(317)
Demais custos	(17.982)	(37.400)	(17.640)	(36.541)
Custos de Serviços de Gestão	(2.623)	(5.526)	(3.195)	(5.921)
Custos de pessoal	(1.813)	(3.831)	(2.040)	(3.737)
Demais custos	(810)	(1.695)	(1.155)	(2.184)
Custos de pessoal	(116)	(271)	(309)	(1.188)
Custos de vendas	-	-	(497.660)	(497.660)
Total Custos	(35.328)	(75.436)	(661.312)	(707.107)
Despesas Comerciais	(3.438)	(5.030)	(7.989)	(13.221)
Comissões	(2.407)	(3.636)	(2.783)	(4.584)
"Allowance"	13	(248)	(5.325)	(6.094)
Despesas com pessoal	(387)	(565)	(219)	(533)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(643)	(582)		
Demais despesas comerciais	(14)	1	340	(2.024)
Despesas Gerais e Administrativas	(6.152)	(13.596)	(12.959)	(19.929)
Despesas com pessoal	(2.544)	(4.409)	(2.289)	(4.430)
Depreciação e amortização	(327)	(650)	(313)	(617)
Aluguéis e condomínios	30	(3)	65	132
Serviços profissionais e contratados	(3.214)	(7.548)	(10.002)	(13.651)
Outras Despesas	(97)	(986)	(420)	(1.361)
Remuneração da Administração	(3.077)	(4.405)	(1.280)	(3.680)
Despesas com pessoal	(3.077)	(4.405)	(1.280)	(3.680)

Notas Explicativas

	Controladora			
	01/04/2025 a		01/04/2024 a	
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Participação de Empregados e Administradores	(463)	(2.572)	(9.675)	(10.588)
Provisão PLR	(2.108)	(4.217)	(9.675)	(11.690)
Reversão da provisão PLR	1.645	1.645	-	1.102
Total Despesas	(13.130)	(25.603)	(31.903)	(47.419)
Total Custos e Despesas	(48.458)	(101.039)	(693.215)	(754.525)

26. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 são assim constituídos:

	Controladora			
	01/04/2025 a		01/04/2024 a	
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	11.843	21.060	10.584	17.670
Outras receitas financeiras	1.495	15.669	2.546	5.769
Total receitas financeiras	13.338	36.729	13.130	23.439
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(11.698)	(40.263)	(25.174)	(55.346)
Juros capitalizados	(332)	(665)	-	-
Custos sobre debêntures	(1.344)	(1.466)	(202)	(476)
Outras despesas financeiras	(10.134)	(11.946)	(4.163)	(6.835)
Total despesas financeiras	(23.508)	(54.340)	(29.539)	(62.657)
Total do resultado financeiro	(10.170)	(17.611)	(16.409)	(39.218)

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	21.580	35.156	14.437	24.796
Outras receitas financeiras	2.083	25.726	7.739	12.032
Total receitas financeiras	23.663	60.882	22.086	36.828
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(12.986)	(42.827)	(22.002)	(53.708)
Juros e atualizações sobre CRIs	(14.248)	(27.137)	(15.793)	(27.368)
Custos sobre debêntures	(1.384)	(1.544)	(239)	(552)
Outras despesas financeiras	(14.110)	(17.349)	(9.675)	(11.690)
Total despesas financeiras	(42.728)	(88.857)	(47.709)	(93.318)
Total do resultado financeiro	(19.065)	(27.975)	(25.623)	(56.489)

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 30/06/2025	Consolidado 30/06/2025
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	35.274	58.897
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(11.993)	(20.025)
<u>Diferenças permanentes</u>		
Equivalência Patrimonial	10.320	(48)
Outras diferenças permanentes	2.407	6.606
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido)/Utilizado	(735)	(690)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	690
Adicional IRPJ	-	(120)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	1.921
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(15.387)
Alíquota efetiva	0,00%	26,13%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de junho 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 30 de junho de 2025 o saldo de prejuízo fiscal é R\$755.548 (R\$756.174 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de junho de 2025 e 2024:

Informação por Segmento - Junho/2025					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	59.101	42.410	-	113	101.624
Prestação de serviços	-	-	68.909	-	68.909
Total	59.101	42.410	68.909	113	170.533
Deduções da receita					
Locação	(676)	(4.453)	-	(4)	(5.133)
Prestação de serviços	-	-	(7.265)	-	(7.265)
Total	(676)	(4.453)	(7.265)	(4)	(12.398)
Receita líquida	58.425	37.957	61.644	109	158.135
Custo					
Locação	(21.126)	(10.796)	-	(60)	(31.982)
Prestação de serviços	-	-	(43.454)	-	(43.454)
Total	(21.126)	(10.796)	(43.454)	(60)	(75.436)
Lucro bruto	37.299	27.161	18.190	49	82.699
Ativos operacionais	1.239.094	432.710	11.229	1.567	1.684.600

Informações por região - Junho/2025				
Descrição	SP	RJ	Outros	Total
Receita Bruta	167.201	2.285	1.047	170.533
Deduções da receita	(12.121)	(277)	-	(12.398)
Receita líquida	155.080	2.008	1.047	158.135
Custos	(72.558)	(2.878)	-	(75.436)
Lucro Bruto	82.522	(870)	1.047	82.699
Ativos Operacionais	1.636.353	48.247	-	1.684.600

Notas Explicativas

Informação por Segmento -Junho/2024

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	49.785	118.938	-	81	168.804
Venda	-	1.018.948	-	-	1.018.948
Prestação de serviços	-	-	67.858	-	67.858
Total	49.785	1.137.886	67.858	81	1.255.610
Deduções da receita					
Locação	(698)	(53.756)	-	(4)	(54.458)
Prestação de serviços	-	-	(7.315)	-	(7.315)
Total	(698)	(53.756)	(7.315)	(4)	(61.773)
Receita líquida	49.087	1.084.130	60.543	77	1.193.837
Custo					
Locação	(20.115)	(145.744)	-	(13)	(165.872)
Venda	(884)	(496.776)	-	-	(497.660)
Prestação de serviços	-	-	(43.576)	-	(43.576)
Total	(20.999)	(642.520)	(43.576)	(13)	(707.107)
Lucro bruto	28.088	441.610	16.967	64	486.730
Ativos operacionais	1.266.418	445.542	10.441	1.594	1.723.995

Informações por região Junho/2024

Descrição	SP	RJ	Outros	Total
Receita Bruta	1.235.666	18.620	1.324	1.255.610
Deduções da receita	(59.105)	(2.668)	-	(61.773)
Receita líquida	1.176.561	15.952	1.324	1.193.837
Custos	(658.492)	(48.616)	-	(707.108)
Lucro Bruto	518.069	(32.664)	1.324	486.729
Ativos Operacionais	1.664.003	59.992	-	1.723.995

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 30 junho 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.

Notas Explicativas

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	
	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido	35.274	463.794
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro por ação	0,231	3,038

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\$1.807.724.

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Venda Shopping D

Em julho, a companhia assinou contrato de compra e venda da totalidade das quotas da SYN Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária de 35,87% do Shopping D.

A Companhia receberá o valor de R\$8.294 na data de fechamento da transação, sujeita a determinadas condições precedentes e aprovação do CADE.

Redução de Capital Social

Em julho, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a redução de capital social no valor de R\$330.000 por considerá-lo excessivo sem o cancelamento de ações. Como consequência o capital social da Companhia passará de R\$903.313 para R\$573.313.

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 30/06/2025 (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	9.115.136	5,97%	9.115.136	5,97%
Outros	50.266.101	32,93%	50.266.101	32,93%
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 30/06/2025						
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	34.356.322	22,51%	-	-	34.356.322	22,51%
Conselho de Administração	34.339.974	22,50%	-	-	34.339.974	22,50%
Diretoria	16.348	0,01%	-	-	16.348	0,01%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.355.889	38,89%	-	-	59.355.889	38,89%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.355.889	38,89%	-	-	59.355.889	38,89%

Em 30/06/2025 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.

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 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstração Intermediária 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 individuais e consolidadas 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, consequentemente, 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 NBC TG 21, 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 NBC TG 21 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, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 NBC TG 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, 14 de agosto 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 2º trimestre de 2025.

São Paulo, 14 de agosto 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 2º trimestre de 2025.

São Paulo, 14 de agosto de 2025.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro.