

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 30/09/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	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 30/09/2025	19
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	80
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	81
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	82
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	83
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	84

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2025
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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.182.033	1.889.895
1.01	Ativo Circulante	128.453	411.330
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	48.745	143.378
1.01.01.01	Caixa e Bancos	2.067	1.131
1.01.01.02	Aplicações financeiras	46.678	142.247
1.01.02	Aplicações Financeiras	68.938	138.958
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	68.938	138.958
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	68.938	138.958
1.01.03	Contas a Receber	76	319
1.01.03.01	Clientes	76	319
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.560	11.362
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.560	11.362
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	3.560	11.362
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.134	117.313
1.01.08.03	Outros	7.134	117.313
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	6.352	113.456
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	55
1.01.08.03.04	Ativo Disponível para Venda	647	3.667
1.02	Ativo Não Circulante	1.053.580	1.478.565
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.474	130.854
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	104.248	72.423
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	104.248	72.423
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.598	25.547
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	25.598	25.547
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.628	32.884
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	14.192	1.462
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	1.436	31.422
1.02.02	Investimentos	905.475	1.344.536
1.02.02.01	Participações Societárias	905.475	1.344.536
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	881.301	1.344.536
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	2.510	3.083
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.510	3.083
1.02.04	Intangível	121	92
1.02.04.01	Intangíveis	121	92
1.02.04.01.02	Softwares	121	92

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.182.033	1.889.895
2.01	Passivo Circulante	18.090	157.896
2.01.02	Fornecedores	946	2.048
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	946	2.048
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.638	11.764
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.511	11.642
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.004	10.200
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	26	139
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	481	1.303
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	127	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.189	122.382
2.01.04.02	Debêntures	1.189	122.382
2.01.05	Outras Obrigações	12.317	21.702
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	34	22
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	34	22
2.01.05.02	Outros	12.283	21.680
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	59	56
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	11.379	20.740
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	845	884
2.02	Passivo Não Circulante	432.832	658.211
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	431.148	655.896
2.02.01.02	Debêntures	431.148	655.896
2.02.02	Outras Obrigações	764	1.394
2.02.02.02	Outros	764	1.394
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	764	1.394
2.02.04	Provisões	920	921
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	920	921
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	920	921
2.03	Patrimônio Líquido	731.111	1.073.788
2.03.01	Capital Social Realizado	542.056	872.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	573.313	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	67.321	78.942
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.510	11.566

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.331	21.986	6.830	20.169
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	9	-262	596	-1.085
3.03	Resultado Bruto	7.340	21.724	7.426	19.084
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	13.796	52.297	14.527	579.714
3.04.01	Despesas com Vendas	-823	-2.072	-574	-1.240
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.664	-25.337	-8.193	-34.570
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.949	-16.886	-5.543	-19.061
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.021	-4.926	-2.343	-5.588
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-1.694	-3.525	-307	-9.921
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	9.736	35.805	196	206.836
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	9.736	35.805	196	206.836
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.547	43.901	23.098	408.688
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.136	74.021	21.953	598.798
3.06	Resultado Financeiro	4.973	-12.638	616	-38.602
3.06.01	Receitas Financeiras	14.439	51.168	25.992	49.431
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.466	-63.806	-25.376	-88.033
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	26.109	61.383	22.569	560.196
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.004	-3.004	2	-73.831
3.08.01	Corrente	-3.004	-3.004	2	-73.831
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.105	58.379	22.571	486.365
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	23.105	58.379	22.571	486.365

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	23.105	58.379	22.571	486.365
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-167	-1.053	-115	629
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	-167	-1.053	-115	629
4.03	Resultado Abrangente do Período	22.938	57.326	22.456	486.994

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	97.027	-260
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	23.156	13.246
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	61.383	560.196
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	863	811
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-43.901	-408.688
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	48.345	77.997
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	1.467	1.182
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	403	250
6.01.01.09	Amortizações	81	13.625
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-1	-212
6.01.01.11	Juros capitalizado	998	107.811
6.01.01.12	Resultado na venda de participações	-25.333	-328.427
6.01.01.14	Baixa de bens do ativo imobilizado	0	884
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.328	-1.746
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-19.821	-10.437
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-25.815	33.600
6.01.02.01	Contas a receber	-6.039	133
6.01.02.02	Impostos a compensar	-4.928	57.260
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	-51	-25.386
6.01.02.06	Demais ativos	-3.628	4.947
6.01.02.07	Fornecedores	-1.102	-272
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-3.793	130
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-9.361	-3.360
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	55	148
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	12	0
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	3.020	0
6.01.03	Outros	99.686	-47.106
6.01.03.01	Juros pagos	-35.753	-41.680
6.01.03.02	Dividendos recebidos	142.776	67.758
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	-7.337	-73.184
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	570.465	698.797
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	58.016	12.053
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-319	-399
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-33.616	-99.030
6.02.05	Venda de investimento	170.435	775.884
6.02.07	Ganho na operação com empresas controladas	0	10.289
6.02.08	Venda de propriedades para investimento	375.949	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-762.125	-592.413
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-360.000	-152.098
6.03.04	Dividendos pagos	-70.000	-439.986
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.053	629
6.03.08	Pagamento do principal do passivo de arrendamento	-1.072	-958

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.09	Redução de capital por sócios	-330.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-94.633	106.124
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	143.378	26.311
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	48.745	132.435

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	-330.000	0	0	0	0	-330.000
5.04.01	Aumentos de Capital	-330.000	0	0	0	0	-330.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.621	-1.053	-12.674
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	58.379	0	58.379
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-70.000	-1.053	-71.053
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.053	-1.053
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	542.056	29.176	82.048	67.321	10.510	731.111

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	54.735	0	10.599	1.516.277
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.735	0	10.599	1.516.277
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	10.289	0	46.379	629	57.297
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	486.365	0	486.365
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	10.289	0	-439.986	629	-429.068
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	629	629
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	10.289	0	0	0	10.289
5.05.02.06	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-439.986	0	-439.986
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	29.176	54.735	46.379	11.228	1.573.574

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	50.529	351.695
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	25.196	23.268
7.01.02	Outras Receitas	25.333	328.427
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.939	-132.135
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.767	-24.692
7.02.04	Outros	-3.172	-107.443
7.03	Valor Adicionado Bruto	40.590	219.560
7.04	Retenções	-863	-811
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-863	-811
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	39.727	218.749
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	105.624	456.207
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.901	408.688
7.06.02	Receitas Financeiras	51.168	49.431
7.06.03	Outros	10.555	-1.912
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	145.351	674.956
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	145.351	674.956
7.08.01	Pessoal	16.854	23.533
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.511	12.256
7.08.01.02	Benefícios	4.499	10.799
7.08.01.03	F.G.T.S.	15	0
7.08.01.04	Outros	829	478
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.746	77.855
7.08.02.01	Federais	5.389	76.513
7.08.02.03	Municipais	1.357	1.342
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	63.372	87.203
7.08.03.01	Juros	48.345	77.997
7.08.03.03	Outras	15.027	9.206
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	58.379	486.365
7.08.04.02	Dividendos	0	439.986
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.379	46.379

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.362.140	3.148.170
1.01	Ativo Circulante	359.810	1.148.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	232.092	268.587
1.01.01.01	Caixa e Bancos	14.233	6.980
1.01.01.02	Aplicações financeiras	217.859	261.607
1.01.02	Aplicações Financeiras	74.429	139.151
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	74.429	139.151
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	74.429	139.151
1.01.03	Contas a Receber	33.206	598.961
1.01.03.01	Clientes	33.206	598.961
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.04.01	Estoques	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.082	18.780
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.082	18.780
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	9.082	18.780
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.538	123.004
1.01.08.03	Outros	10.538	123.004
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	9.891	119.261
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	76
1.01.08.03.04	Ativo Disponível para Venda	647	3.667
1.02	Ativo Não Circulante	2.002.330	1.999.224
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	203.421	183.340
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	104.248	72.423
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	104.248	72.423
1.02.01.04	Contas a Receber	14.259	13.416
1.02.01.04.01	Clientes	14.259	13.416
1.02.01.05	Estoques	54.036	53.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	68	215
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	68	215
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.810	43.753
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	22.166	2.362
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	403	3.617
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	8.241	37.774
1.02.02	Investimentos	1.789.749	1.807.438
1.02.02.01	Participações Societárias	165.120	152.630
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	140.946	128.456
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.624.629	1.654.808
1.02.03	Imobilizado	2.688	3.259
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.688	3.259
1.02.04	Intangível	6.472	5.187
1.02.04.01	Intangíveis	6.472	5.187
1.02.04.01.02	Softwares	6.472	5.187

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.362.140	3.148.170
2.01	Passivo Circulante	238.326	220.589
2.01.02	Fornecedores	10.588	13.793
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.588	13.793
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.681	30.505
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.139	29.728
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	16.196	26.679
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	136	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.478	2.641
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	238	280
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	91	85
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	542	777
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	15.079	136.253
2.01.04.02	Debêntures	15.079	136.253
2.01.05	Outras Obrigações	193.978	40.038
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.372	22
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.372	22
2.01.05.02	Outros	175.606	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	622	472
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	845	884
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	32.660	36.602
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	1.125	1.161
2.02	Passivo Não Circulante	716.478	1.086.739
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	448.094	683.064
2.02.01.02	Debêntures	448.094	683.064
2.02.02	Outras Obrigações	266.850	399.232
2.02.02.02	Outros	266.850	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	2.236	2.062
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	764	1.394
2.02.03	Tributos Diferidos	558	548
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	558	548
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	558	548
2.02.04	Provisões	976	3.895
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	976	3.895
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	976	3.895
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.407.336	1.840.842
2.03.01	Capital Social Realizado	542.056	872.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	573.313	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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	67.321	78.942
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.510	11.563
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	676.225	767.057

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	87.023	245.158	85.962	1.279.799
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-39.291	-114.727	-41.236	-748.343
3.03	Resultado Bruto	47.732	130.431	44.726	531.456
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.266	-4.093	-17.067	253.308
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.891	-8.921	-3.558	-16.779
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.802	-29.375	-10.596	-44.793
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.456	-19.052	-7.181	-27.110
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.237	-5.642	-2.540	-6.220
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-2.109	-4.681	-875	-11.463
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.877	34.793	-1.766	317.868
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	4.877	34.793	-1.766	317.868
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-450	-590	-1.147	-2.988
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	39.466	126.338	27.659	784.764
3.06	Resultado Financeiro	-3.125	-31.100	19.946	-36.544
3.06.01	Receitas Financeiras	24.401	85.283	52.595	89.423
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.526	-116.383	-32.649	-125.967
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	36.341	95.238	47.605	748.220
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.086	-26.477	-11.183	-132.489
3.08.01	Corrente	-11.087	-26.474	-11.186	-132.496
3.08.02	Diferido	1	-3	3	7
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.255	68.761	36.422	615.731
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	25.255	68.761	36.422	615.731
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.105	58.379	22.571	486.365
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.150	10.382	13.851	129.366
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,15136	0,38245	0,14787	3,18626

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,15136	0,38245	0,14787	3,18626

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	25.255	68.761	36.422	615.731
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-167	-1.053	-115	629
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	-167	-1.053	-115	629
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	25.088	67.708	36.307	616.360
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.938	57.326	22.456	486.994
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.150	10.382	13.851	129.366

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	60.190	130.418
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	182.705	234.904
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	95.238	748.220
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	990	822
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	30.773	67.664
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.580	1.296
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	95.180	116.747
6.01.01.06	Juros passivo de arrendamento	403	250
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	142	3.672
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	139	30.830
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-2.919	-905
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	590	2.988
6.01.01.12	Baixa de bens do ativo imobilizado	0	3.165
6.01.01.13	Resultado na venda de propriedades para investimento	0	-506.358
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-15.999	-328.427
6.01.01.16	Juros Capitalizados	998	107.811
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-4.261	-4.682
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	1.293	11.224
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.328	-8.525
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-20.114	-10.888
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.381	109.321
6.01.02.01	Contas a receber	-14.767	34.420
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-10.106	62.812
6.01.02.03	Estoques	-503	-741
6.01.02.05	Depósitos judiciais	3.214	-151
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	76	433
6.01.02.07	Demais ativos	-1.814	13.499
6.01.02.08	Fornecedores	-3.205	-851
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-6.558	-4.222
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	150	-240
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	138	-3.710
6.01.02.14	Demais contas a pagar	3.477	7.246
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	18.497	826
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	3.020	0
6.01.03	Outros	-114.134	-213.807
6.01.03.01	Juros pagos	-82.479	-80.513
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-31.733	-133.535
6.01.03.03	Dividendos recebidos	78	241
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	776.966	1.115.636
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	53.011	20.926
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-1.704	-1.009
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-11.066	-4.672
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-16.215	-9.271

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
6.02.05	Venda de investimento	170.435	775.884
6.02.06	Venda de propriedades para investimento	582.505	323.489
6.02.07	Ganho na operação com empresas controladas	0	10.289
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-873.651	-868.947
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-370.312	-162.410
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-101.214	-266.222
6.03.05	Dividendos pagos	-70.000	-439.986
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-1.053	629
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-1.072	-958
6.03.10	Redução de capital por sócios	-330.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-36.495	377.107
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	268.587	165.346
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	232.092	542.453

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	-330.000	0	0	-70.000	0	-400.000	-101.214	-501.214
5.04.01	Aumentos de Capital	-330.000	0	0	0	0	-330.000	0	-330.000
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	-101.214	-101.214
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	58.379	-1.053	57.326	10.382	67.708
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	58.379	0	58.379	10.382	68.761
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.053	-1.053	0	-1.053
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.053	-1.053	0	-1.053
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	542.056	29.176	82.048	67.321	10.510	731.111	676.225	1.407.336

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-439.986	0	-439.986	-266.222	-706.208
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-439.986	0	-439.986	0	-439.986
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-266.222	-266.222
5.05	Resultado Abrangente Total	0	10.289	0	486.365	629	497.283	129.366	626.649
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	486.365	0	486.365	129.366	615.731
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	10.289	0	0	629	10.918	0	10.918
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	629	629	0	629
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	10.289	0	0	0	10.289	0	10.289
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	29.176	54.735	46.379	11.228	1.573.574	912.243	2.485.817

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 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	277.175	1.659.844
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	261.318	1.335.089
7.01.02	Outras Receitas	15.999	328.427
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-142	-3.672
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-91.378	-699.080
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-77.610	-673.418
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.203	-16.995
7.02.04	Outros	-4.565	-8.667
7.03	Valor Adicionado Bruto	185.797	960.764
7.04	Retenções	-31.763	-68.486
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-31.763	-68.486
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	154.034	892.278
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	106.484	75.731
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-590	-2.988
7.06.02	Receitas Financeiras	85.283	89.423
7.06.03	Outros	21.791	-10.704
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	260.518	968.009
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	260.518	968.009
7.08.01	Pessoal	32.642	38.440
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.783	19.235
7.08.01.02	Benefícios	6.383	13.237
7.08.01.03	F.G.T.S.	468	0
7.08.01.04	Outros	7.008	5.968
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	43.275	188.783
7.08.02.01	Federais	38.081	183.582
7.08.02.03	Municipais	5.194	5.201
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	115.840	125.055
7.08.03.01	Juros	52.202	82.274
7.08.03.03	Outras	63.638	42.781
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	68.761	615.731
7.08.04.02	Dividendos	0	439.986
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.379	46.379
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.382	129.366

Comentário do Desempenho



SYN

**RELATÓRIO DE RESULTADOS
3T25**

Comentário do Desempenho

1. SUMÁRIO INDICADORES

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Líquida Ajustada	56,1	54,6	2,8%	167,0	218,3	-23,5%
NOI Same Properties	22,7	20,0	13,7%	65,6	58,7	11,8%
EBITDA Ajustado	20,8	18,0	15,5%	60,4	95,6	-36,8%
Margem EBITDA ajustado (ex Park Place)	54,6%	54,0%	0,7 pp.	53,6%	59,2%	-5,5 pp.
FFO Ajustado	20,0	9,1	119,3%	45,6	35,0	30,0%
Margem FFO Ajustado	35,6%	16,7%	18,9 pp.	27,3%	16,1%	11,2 pp.
Lucro Líquido Ajustado	16,3	6,3	158,3%	33,0	16,1	104,1%
Margem Líquida Ajustada	29,0%	11,5%	17,5 pp.	19,7%	7,4%	12,3 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	3T25	3T24	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	95,1%	90,9%	4,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	94,6%	92,9%	1,7 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	101,0	97,3	3,8%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	369,8	369,0	0,2%

¹ Desconsiderando os ativos ITM e Brasília Machado.

REDUÇÃO DE CAPITAL

Em julho, conforme Fato Relevante, foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no montante de R\$ 330 milhões, com distribuição aos acionistas no valor de R\$ 2,16 por ação. O pagamento foi realizado em 30 de setembro de 2025, aos acionistas titulares em 17 de setembro de 2025.

TRANSAÇÃO SHOPPING D

Em julho, conforme Comunicado ao Mercado, a SYN celebrou contrato de compra e venda para alienação, em conjunto com o XP Malls, da totalidade da participação no Shopping D. O valor da transação, referente à participação da SYN, foi de R\$ 8,9 milhões. A conclusão da operação está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, usuais para transações dessa natureza.

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

Até o encerramento do 3T25, a Companhia recebeu cinco parcelas referentes à venda do Edifício Brasília Machado, sendo R\$ 9,5 milhões em janeiro e R\$ 4,7 milhões nos meses de março, maio, julho e setembro. A última parcela, no valor de R\$ 4,1 milhões, tem pagamento previsto para novembro de 2025, conforme cronograma contratual.



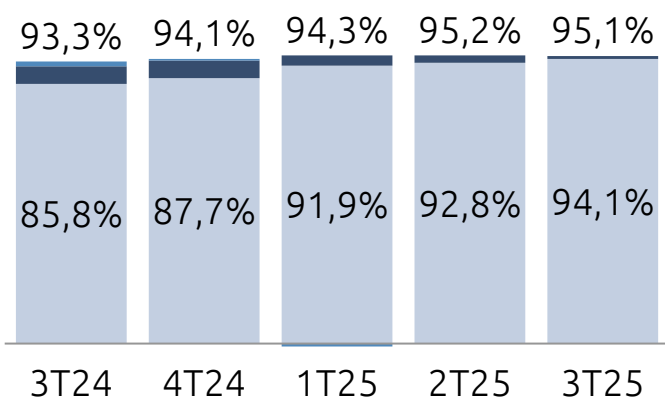
Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

OCUPAÇÃO FÍSICA ¹

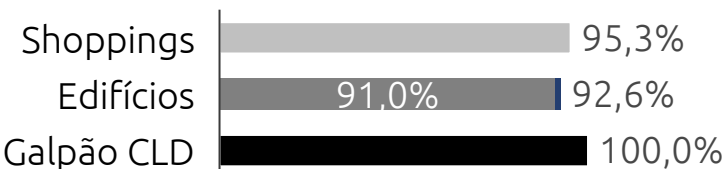
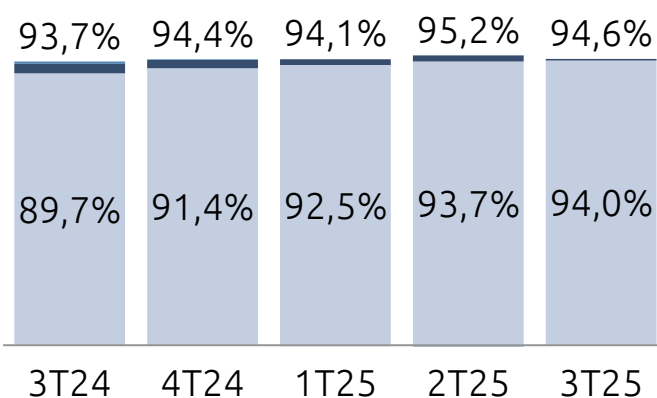
Ao final do 3T25, a ocupação física do portfólio da SYN, calculada com base na área locável ocupada sobre a área total disponível, atingiu **94,1%**. Desconsiderando a vacância do Edifício Brasília Machado², vendido em outubro de 2024, o índice ajustado de ocupação física foi de **95,1%**. As fases já entregues do galpão CLD estão 100% locadas, conforme detalhado na página 10.



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

OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹

A ocupação financeira, medida pela receita potencial das áreas ocupadas sobre a receita potencial total do portfólio, encerrou o trimestre em **94,0%**. Excluindo a vacância do Edifício Brasília Machado², o índice ajustado foi de **94,6%**. Assim como na ocupação física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser incorporada ao indicador consolidado a partir do 1T25.



■ Exclusão da vacância do Brasília Machado

¹ A análise não considera o ativo ITM.

² A venda do Edifício Brasília Machado, assinada em outubro de 2024, será concluída após o recebimento das seis parcelas da transação. Até o encerramento do 3T25, a SYN já recebeu cinco parcelas, sendo a última prevista para novembro de 2025.

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

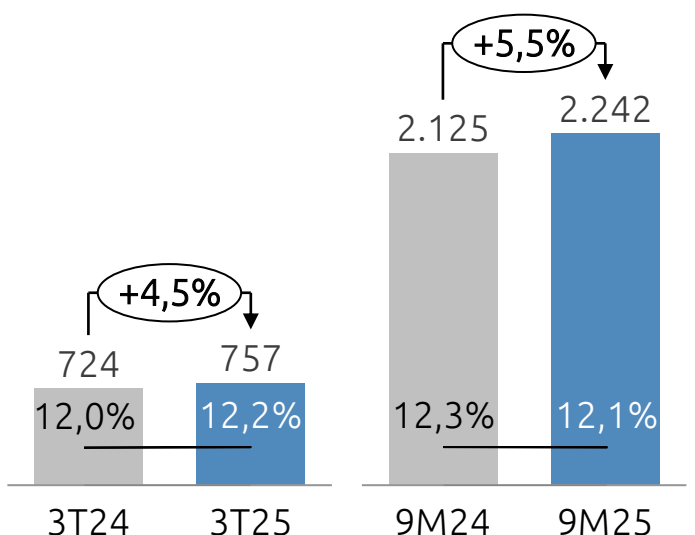
Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 SHOPPING CENTERS

A SYN encerrou o trimestre com vendas totais de **R\$ 757 milhões**, representando um crescimento de **4,5%** em relação ao 3T24. No acumulado do ano, as vendas atingiram **R\$ 2.2 bilhões** até setembro, um aumento de **5,5%** na comparação com o mesmo período de 2024.

VENDAS (R\$ MM)

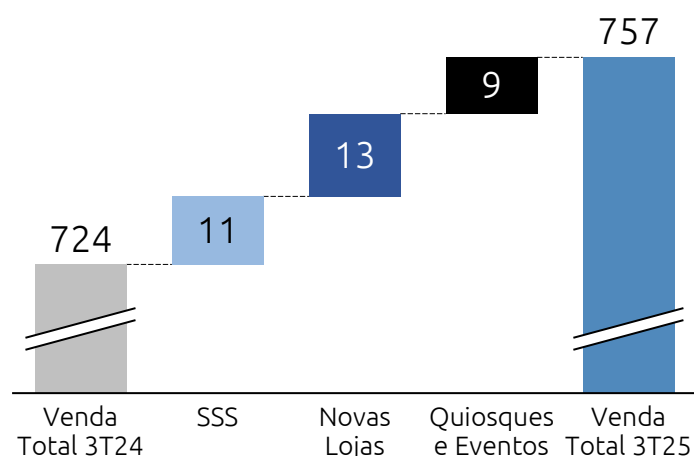


— Custo de Ocupação (% das vendas)

O Tietê Plaza e o Shopping Cidade São Paulo foram os principais destaques do trimestre. Juntos, os dois ativos representaram **43%** das vendas totais do portfólio e registraram crescimento de **6,9%** nas vendas no 3T25 em relação ao 3T24.

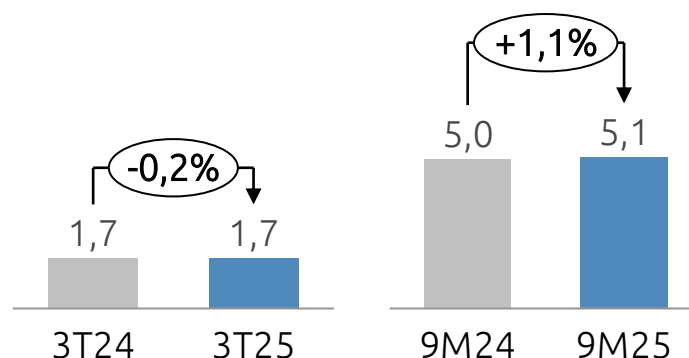
O custo de ocupação dos shoppings no 3T25 foi de **12,2%**, representando um pequeno aumento em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2025 até setembro, observou-se uma redução de **0,2 p.p.**, refletindo manutenção na saúde financeira dos lojistas.

A evolução das vendas entre o 3T24 e o 3T25 reflete o aumento da ocupação e a qualificação do mix de lojas. Além do crescimento da venda das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de **R\$ 9 milhões** provenientes de eventos e vendas de quiosques, e de **R\$ 13 milhões** oriundos de novas operações, em relação ao mesmo período do ano anterior.



O fluxo de veículos nos shoppings totalizou aproximadamente **1,7 milhão** no 3T25, número semelhante ao registrado no 3T24. No acumulado do ano, o fluxo alcançou **5,1 milhões** de veículos, como **1,1%** de crescimento sobre o ano anterior.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



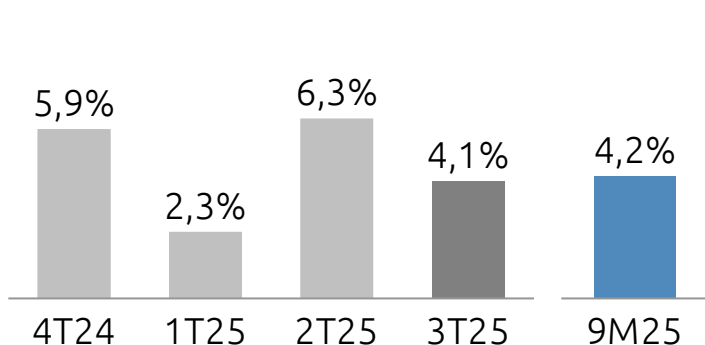
Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

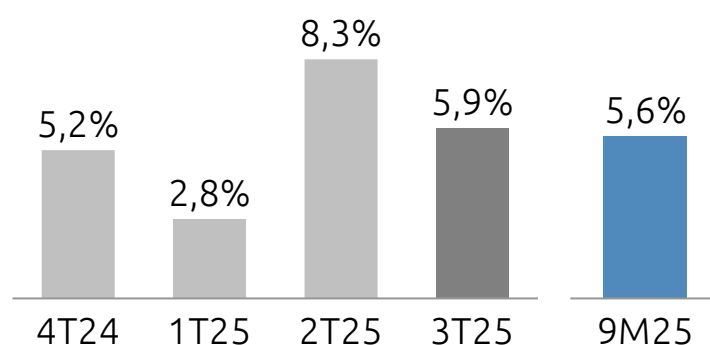
2.2 SHOPPING CENTERS ¹

No 3T25, as **vendas nas mesmas lojas (SSS)** apresentaram crescimento de **4,1%** em relação ao 3T24, enquanto o **aluguel nas mesmas lojas (SSR)** avançou **5,9%** no mesmo período. No acumulado do ano (9M25), o SSS registrou alta de **4,2%** e o SSR cresceu **5,6%** em comparação ao mesmo período de 2024.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



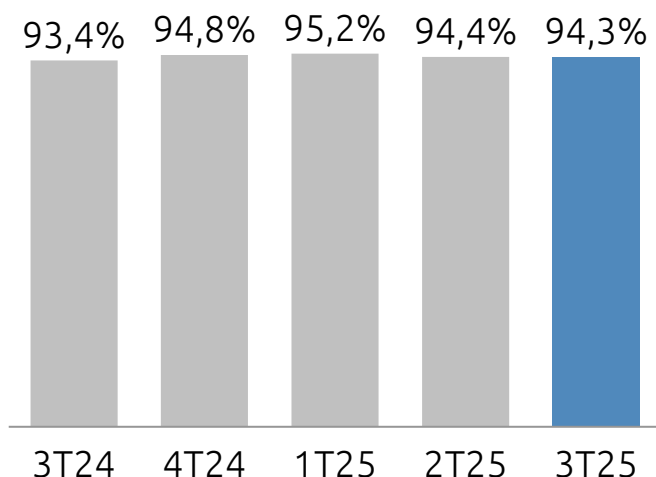
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



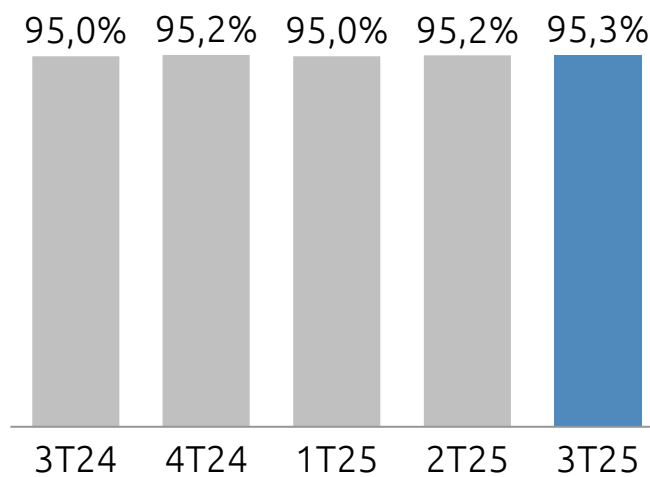
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação dos shoppings mantiveram-se em patamares elevados ao final do 3T25, com **ocupação física de 94,3%** e **ocupação financeira de 95,3%**.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

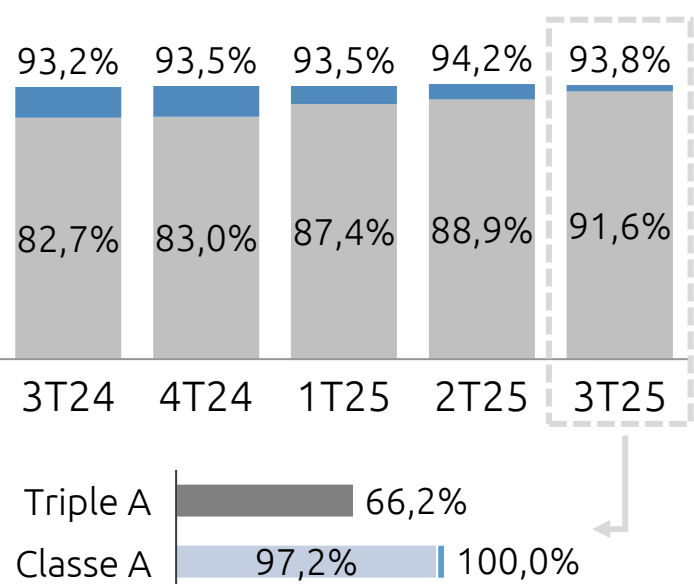
2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos da SYN ao final do 3T25 foram de **91,6%** e **91,0%** respectivamente.

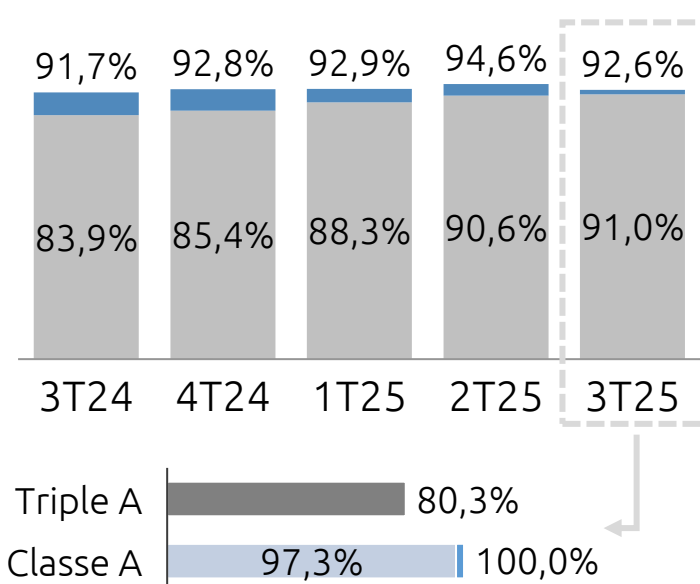
Nos edifícios classificados como **Triple A**, a ocupação física foi de **66,2%**, impactada principalmente pela vacância do Edifício CEO, que apresentou melhora de 12,5 p.p. em relação ao início do ano. Já nos edifícios **Classe A**, a ocupação física atingiu **97,2%**.

Desconsiderando a vacância do Edifício Brasília Machado — sendo que o último fechamento da venda dos conjuntos remanescentes será realizado em novembro de 2025 — a ocupação física consolidada dos edifícios corporativos foi de **93,8%**, chegando a **100%** considerando apenas os ativos Classe A.

OCUPAÇÃO FÍSICA ¹



OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹

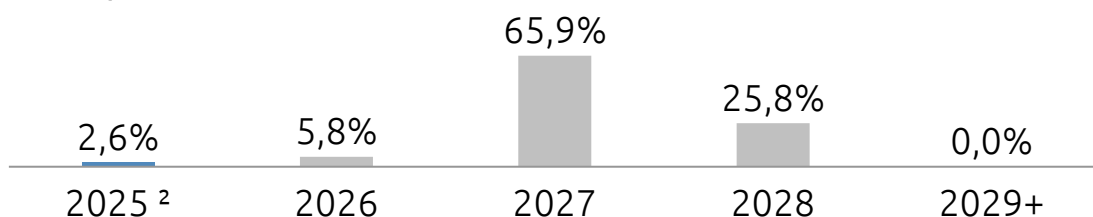


¹ A análise não considera o ativo ITM.

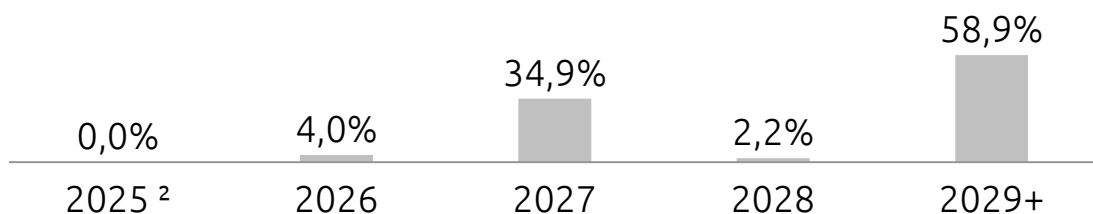
■ Exclusão da vacância física do Brasília Machado

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAIS
(% DE RECEITA)



VENCIMENTOS
(% DE RECEITA)



² Considera apenas vencimentos e revisionais futuros.

Comentário do Desempenho

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.4 GALPÕES

O CLD é um galpão logístico em desenvolvimento, com entrega prevista em quatro fases, totalizando **129 mil m²** de área locável. As Fases 1 e 2 já foram concluídas, somando 74 mil m². As Fases 3 e 4 têm conclusão estimada para o final de 2025 e o primeiro semestre de 2026, respectivamente.



A SYN detém participação direta de 17,0% no empreendimento e participação indireta por meio de 23,9% das cotas de um FIP administrado pela SPX, que possui 38,3% do CLD. Considerando a participação direta e indireta (líquidas de permuta), a participação total da Companhia no projeto é de aproximadamente 26,2%, o que corresponde a 19.415 m² já entregues e 33.656 m² no total, considerando as fases remanescentes.

As fases 1 e 2 já estão completamente ocupadas. Em dezembro de 2024, foi realizada a pré-locação de 100% da fase 3 (com entrega prevista para o final de 2025). Seguem ocorrendo negociações para a locação antecipada da Fase 4, atualmente em obra.

RESUMO FASES 1 + 2

74.139 m²

ABL Total

12.626 m²

ABL SYN (Direta) ¹

19.415 m²

ABL SYN (Total) ²

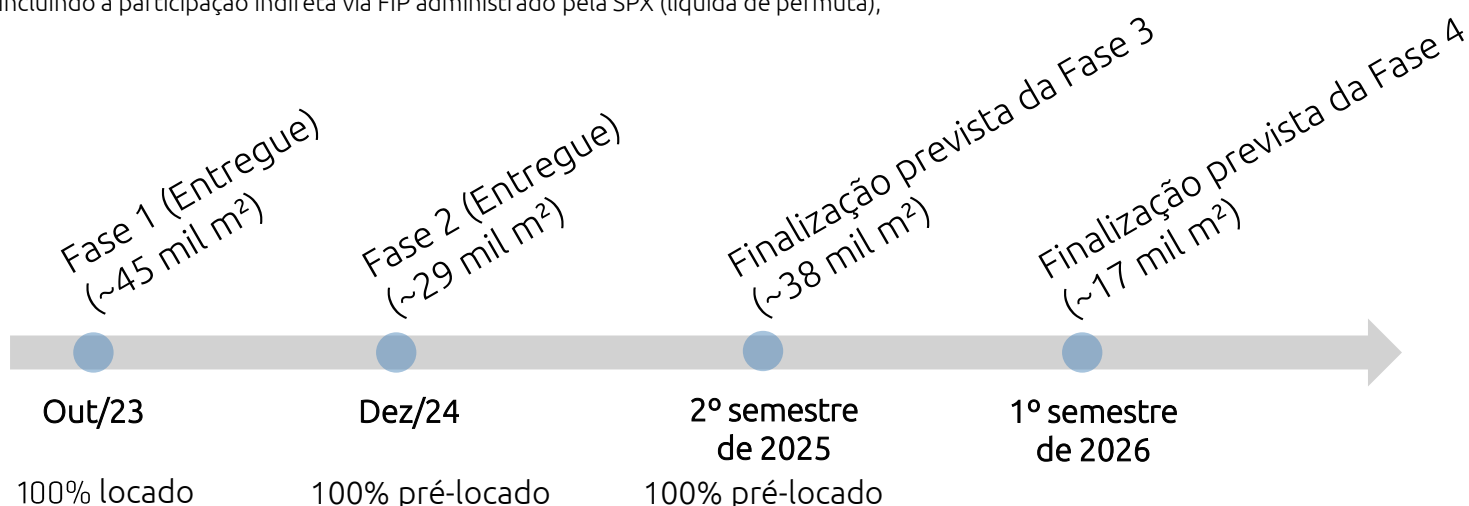
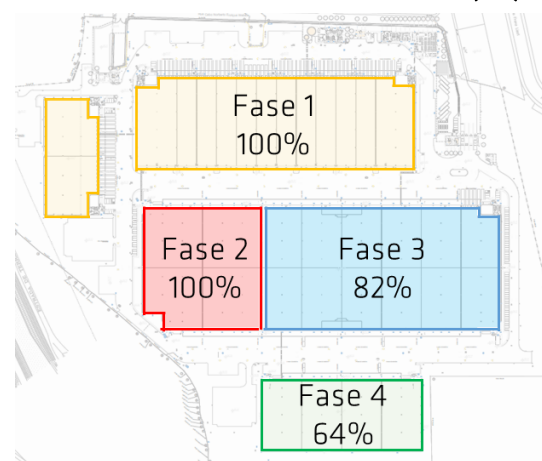
100%

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

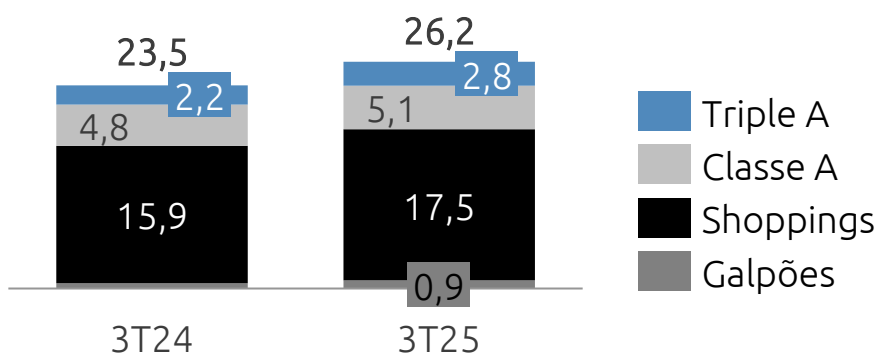
A Receita Recorrente da SYN totalizou **R\$ 61,3 milhões** no 3T25, representando crescimento de **4,3%** em relação ao mesmo período de 2024. A receita de locação apresentou aumento de **11,6%**, impulsionada, principalmente, pelo bom desempenho dos ativos de shopping centers. Importante ressaltar que os indicadores acumulados do ano são impactados pelas mudanças nas participações nos ativos decorrentes das transações realizadas.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios ¹	7.813	7.012	11,4%	22.849	25.725	-11,2%
Receita Líquida Locação de Shoppings ¹	17.478	15.894	10,0%	50.718	95.335	-46,8%
Receita Líquida Locação de Galpões	934	601	55,3%	2.814	1.322	112,9%
Subtotal Locação de Imóveis	26.225	23.507	11,6%	76.381	122.383	-37,6%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	347	432	-19,7%	1.220	1.791	-31,9%
Locação de Imóveis + CDU	26.572	23.939	11,0%	77.601	124.174	-37,5%
Prestação de Serviços	12.638	12.394	2,0%	38.409	37.182	3,3%
Estacionamento	22.100	22.423	-1,4%	65.239	65.484	-0,4%
Subtotal Receitas Recorrentes	61.310	58.756	4,3%	181.248	226.839	-20,1%
Vendas e Incorporação ²	76	-5.814	-101,3%	4.471	745.330	-99,4%
Dedução de impostos	-5.341	-5.080	5,1%	-15.659	-43.385	-63,9%
Receita Líquida	56.046	47.862	17,1%	170.059	928.785	-81,7%

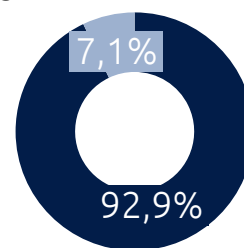
¹ As receitas de locação dos edifícios e dos shoppings são apresentadas líquidas dos descontos do período e da linearização dos descontos concedidos na pandemia do COVID-19.

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 21, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R\$MM)



Rio de Janeiro



São Paulo

Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no 3T25 somaram **R\$ 28,3 milhões**, representando uma redução de **3,0%** em relação ao 3T24. O custo recorrente, excluindo os efeitos das vendas realizadas em 2024, apresentou queda de **6,2%** na comparação com o mesmo período do ano anterior. Destaque para a redução dos custos de prestação de serviços e estacionamento no trimestre.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Edifícios Corporativos	3.531	3.373	4,7%	10.173	11.399	-10,8%
Shopping Centers	3.382	2.744	23,3%	11.622	143.145	-91,9%
Galpões Logísticos	-83	122	-168,1%	493	242	104,1%
Subtotal Imóveis	6.830	6.238	9,5%	22.288	154.786	-85,6%
Prestação de Serviços	2.548	3.170	-19,6%	8.345	9.887	-15,6%
Estacionamento	18.926	20.763	-8,8%	56.584	57.622	-1,8%
Subtotal Custos ex Vendas	28.304	30.172	-6,2%	87.216	222.295	-60,8%
Vendas de Propriedades	0	-981	-100,0%	92	352.114	-100,0%
TOTAL	28.304	29.191	-3,0%	87.308	574.409	-84,8%



Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.3 NOI

O NOI da SYN no 3T25 foi de R\$ 24,0 milhões, 16,0% maior em relação ao 3T24. O NOI dos shoppings aumentou em 14,2% comparado ao mesmo trimestre de 2024. No segmento de escritórios, o NOI aumentou 13,1% em comparação ao 3T24.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Líquida de Locação ¹	26.225	23.507	11,6%	76.381	122.383	-37,6%
Cessão de Direito de Uso	347	432	-19,7%	1.220	1.791	-31,9%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-3.137	-2.810	11,7%	-9.672	-15.693	-38,4%
(+) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(+) PDD	384	-1.361	-128,3%	-198	-3.242	-93,9%
NOI	24.006	20.697	16,0%	69.068	112.644	-38,7%
NOI Edifícios Corporativos	5.753	5.085	13,1%	17.071	20.265	-15,8%
NOI Shoppings	16.786	14.701	14,2%	48.144	89.507	-46,2%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	347	432	-19,7%	1.220	1.791	-31,9%
NOI Galpões Logísticos	1.121	479	133,9%	2.633	1.081	143,6%
Margem NOI ex CDU	86,4%	80,7%	5,6 pp.	85,5%	82,4%	3,1 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	73,6%	72,5%	1,1 pp.	74,7%	78,8%	-4,1 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	95,0%	87,4%	7,6 pp.	92,5%	87,1%	5,4 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 11.

NOI Same Properties

O NOI *same properties* reflete o resultado operacional dos empreendimentos em operação nos dois períodos comparados, considerando a participação da Companhia ao final do 3T25. O indicador cresceu 13,7% no trimestre, em relação ao 3T24, com avanço de 12,3% nos edifícios, impulsionado pela maior ocupação, e de 14,2% nos shoppings. No acumulado do ano, o NOI dos shoppings foi 13,0% superior ao de 2024.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	5.907	5.259	12,3%	17.461	16.071	8,7%
NOI Shoppings (Same Properties)	16.786	14.701	14,2%	48.144	42.620	13,0%
Same Properties NOI	22.694	19.960	13,7%	65.605	58.691	11,8%

Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro líquido de **R\$ 23,1 milhões** no 3T25, resultado influenciado positivamente pelo desempenho operacional e pela redução da despesa financeira no período. O lucro líquido ajustado, excluindo os efeitos não recorrentes, totalizou **R\$ 16,3 milhões**, equivalente a **R\$ 0,107 por ação**.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	23.105	19.834	16,5%	58.379	485.198	-88,0%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	2.737	-100,0%	0	1.167	-100,0%
Lucro / Prejuízo do período	23.105	22.571	2,4%	58.379	486.365	-88,0%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-8.439	3.334	-353,1%	-34.196	-315.399	-89,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-76	5.718	-101,3%	-3.853	-268.829	-98,6%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	998	107.799	-99,1%
(-) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	1.650	-25.783	-106,4%	0	-27.316	-100,0%
(-) Outros	-481	-799	-39,8%	10.293	26.122	-60,6%
Lucro Líquido Ajustado	16.279	6.303	158,3%	32.958	16.148	104,1%
Receita Líquida Ajustada	56.116	54.605	2,8%	167.046	218.276	-23,5%
Margem Líquida Ajustada	29,0%	11,5%	17,5 pp.	19,7%	7,4%	12,3 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,107	0,041	158,3%	0,216	0,106	104,1%

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.

² Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.



Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da SYN totalizou R\$ 26,8 milhões no 3T25, representando crescimento de 18,4% em relação ao 3T24. O FFO ajustado foi de R\$ 20,0 milhões no trimestre, um aumento de 119,3% na comparação anual. Os ajustes referem-se, principalmente, aos efeitos da equivalência patrimonial decorrentes de reorganizações societárias realizadas no período.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	23.105	19.834	16,5%	58.379	485.198	-88,0%
(+) Depreciação e Amortização	3.697	2.808	31,7%	12.605	32.206	-60,9%
FFO	26.802	22.642	18,4%	70.983	517.404	-86,3%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-8.439	3.334	-353,1%	-34.196	-315.399	-89,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-76	5.718	-101,3%	-3.853	-268.829	-98,6%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	998	107.799	-99,1%
(-) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	1.650	-25.783	-106,4%	0	-27.316	-100,0%
(-) Outros	-481	1.938	-124,8%	10.293	13.980	-26,4%
AFFO	19.976	9.110	119,3%	45.563	35.044	30,0%
Receita Líquida Ajustada	56.116	54.605	2,8%	167.046	218.276	-23,5%
Margem FFO Ajustado	35,6%	16,7%	18,9 pp.	27,3%	16,1%	11,2 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.

² Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.

Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T25, o EBITDA da SYN totalizou **R\$ 28,8 milhões**. O EBITDA Ajustado, que exclui efeitos não recorrentes, foi de **R\$ 20,8 milhões** no período.

Desconsiderando o resultado da Park Place — empresa responsável pela administração dos estacionamentos dos edifícios e shoppings — a margem EBITDA foi de **54,6%**, representando um acréscimo de 17,6 p.p. em relação à margem EBITDA Ajustada do trimestre. Esse efeito decorre do repasse da receita de estacionamento diretamente aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	23.105	19.834	16,5%	58.379	485.198	-88,0%
(+) IRPJ e CSSL	9.331	6.873	35,8%	22.299	118.150	-81,1%
(+) Resultado Financeiro	-7.340	-23.763	-69,1%	1.619	14.860	-89,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.697	2.808	31,7%	12.605	32.206	-60,9%
EBITDA	28.793	5.752	400,6%	94.901	650.414	-85,4%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-8.439	3.334	-353,1%	-34.196	-315.399	-89,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-76	5.716	-101,3%	-3.853	-365.800	-98,9%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	998	107.799	-99,1%
(-) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(-) Outros	-9	1.938	-100,4%	1.245	11.226	-88,9%
EBITDA Ajustado	20.789	18.002	15,5%	60.432	95.645	-36,8%
Receita Líquida Ajustada	56.116	54.605	2,8%	167.046	218.276	-23,5%
Margem EBITDA Ajustada	37,0%	33,0%	4,1 pp.	36,2%	43,8%	-7,6 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	54,6%	54,0%	0,7 pp.	53,6%	59,2%	-5,5 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.

Comentário do Desempenho

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

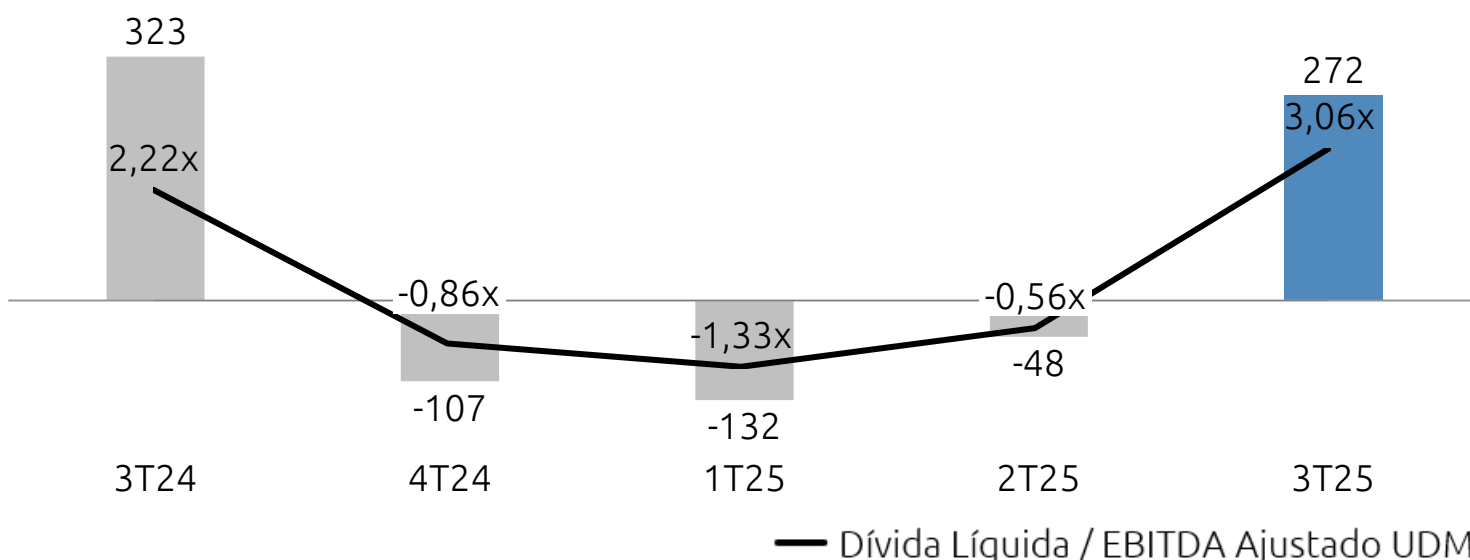
4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

A SYN encerrou o 3T25 com uma dívida bruta de R\$ 502,8 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 230,9 milhões.

PROFORMA R\$ mil	3T25	2T25	3T24
Financiamentos e Empréstimos	39.649	39.649	39.631
Debêntures e Notas Promissórias	463.173	465.400	848.434
Endividamento	502.822	505.049	888.065
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	230.913	553.063	564.682
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	271.909	-48.014	323.383
EBITDA Ajustado UDM	88.919	86.132	145.427
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	3,06x	-0,56x	2,22x

Após a [venda realizada ao XP Malls](#) no 2T24, a Companhia distribuiu um total de R\$ 1,4 bilhão aos acionistas (sendo R\$ 440 milhões de dividendos em set/24, R\$ 560 milhões em redução de capital em dez/24, R\$ 70 milhões em mai/25 e R\$ 330 milhões em set/25), além de R\$ 538,1 milhões em pagamentos antecipados de debêntures.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



Comentário do Desempenho

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 3T25, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de **R\$ 502,8 milhões**.

A seguir, apresenta-se o detalhamento das operações na data de fechamento do trimestre:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	432.337	IPCA + 6,51% a.a. Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	30.836	CDI + 1,13% a.a. Mensal	dez-27
TOTAL		410.000	463.173		

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

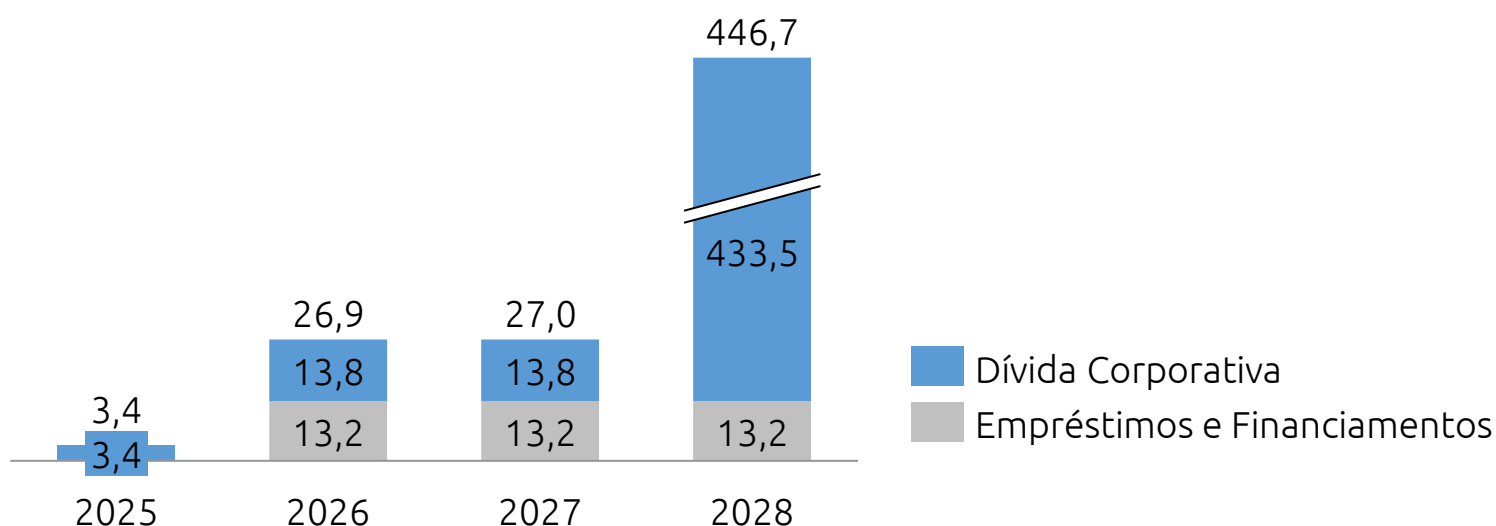
4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

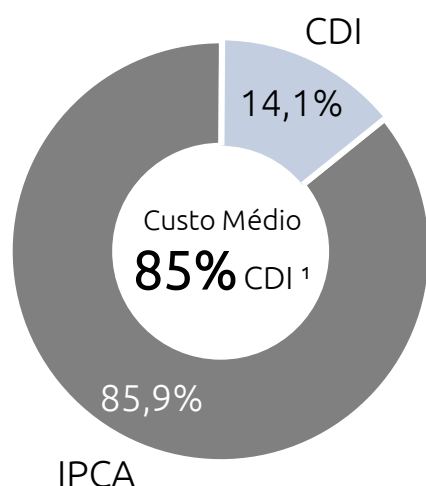
O endividamento da Companhia é majoritariamente de **longo prazo**, representando **94,7%** do saldo total, enquanto **5,3%** corresponde a obrigações de **curto prazo**. A próxima amortização relevante está prevista apenas para 2028, o que reforça a solidez da estrutura de capital da SYN.

A Companhia segue atenta às condições de mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, considerando o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

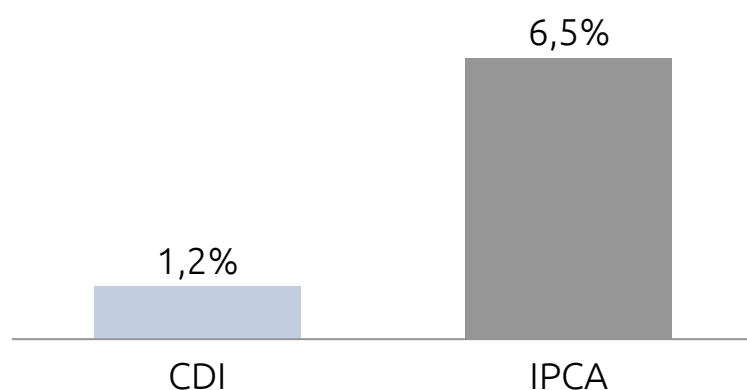
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

INDEXADORES ¹

Aproximadamente **85,9%** dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados ao IPCA, enquanto os **14,1%** restantes estão atrelados ao CDI. O cálculo do spread médio considera o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



¹ Considerando o CDI spot e o IPCA UDM no fechamento do 3T25.

Comentário do Desempenho

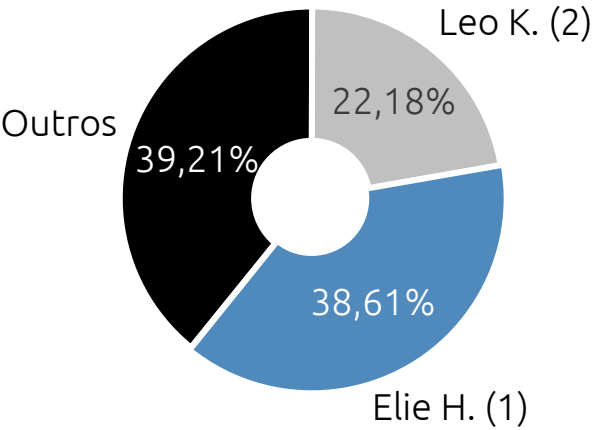
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2025, o capital social era de R\$ 573,3 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\$ 731,1 milhões.

SYNE3	3T25
Valor da Ação (R\$)*	5,17
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R\$ milhões)	789,2
Free Float	38,90%

	3T25	3T24	Var. %
SYNE3*	5,17	2,67	93,6%
IBOVESPA	146.237	131.816	10,9%
IMOB	1.262	905	39,5%
SMLL	2.246	2.031	10,5%
IFIX	3.589	3.306	8,6%



(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

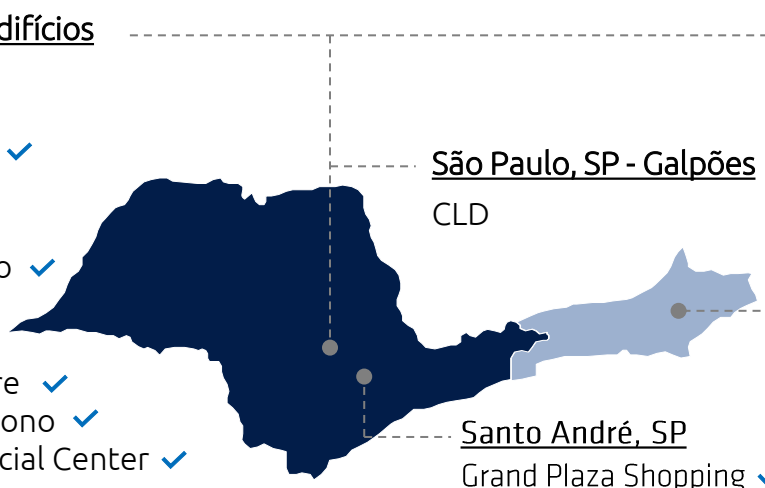
8. ANEXOS

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	26.079
Brasílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	770
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	7.267
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	12.626

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 ✓

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	9,7%	25,9%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.812	7.267	7.267	1,7%	3,7%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	8,1%	9,3%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,6%	4,4%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	7,0%	4,1%
Total Shoppings		197.669	67.092	29.367	5,7%	4,7%
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	1.224	23,8%	23,8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	33,8%	19,7%
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	26.079	100,0%	100,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	770	770	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	68.507	53.136	50,5%	38,5%
Classe A (ex ITM)		47.406	34.151	27.057	2,8%	2,7%
Total Edifícios		139.837	111.048	59.023	48,9%	33,3%
Total Edifícios (ex ITM)		94.029	76.691	32.944	8,4%	9,0%
Galpão						
CLD – Fases 1 e 2	SP - São Paulo	74.139	63.129	12.626	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		411.645	241.269	101.016	30,2%	17,5%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		365.837	206.913	74.937	5,9%	6,0%

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
69.812 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: Corresponde à ABL Total multiplicada pela participação da SYN em cada empreendimento.

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

CAPEX (Capital Expenditure): Estimativa de recursos a serem investidos no desenvolvimento, expansão ou melhoria de ativos.

SYN: SYN Prop e Tech S.A.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é o valor pago pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. É comum em lançamentos, expansões ou retomadas de lojas por inadimplemento ou negociação. O valor é negociado com base no mercado, sendo os pontos comerciais com maior visibilidade e fluxo os mais valorizados.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou **LAJIDA** (Lucro Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): Resultado líquido acrescido de tributos sobre o lucro, despesas financeiras líquidas das receitas financeiras, depreciações, amortizações e exaustões. Calculado conforme metodologia da Instrução CVM nº 527/12. É uma medida não contábil que mensura a geração de resultado operacional, desconsiderando a estrutura de capital.

FFO (Funds From Operations): Medida não contábil que ajusta o lucro líquido ao excluir depreciações, amortizações de ágios, ganhos/perdas não recorrentes e efeitos de planos de opções, com o objetivo de refletir o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: FFO ajustado para excluir os efeitos de ganhos com vendas de propriedades no período.

Inadimplência Líquida: Relação entre o aluguel efetivamente recebido (incluindo recuperação de períodos anteriores) e o faturamento total com aluguel no trimestre.

Loan to Value (LTV): Indicador que relaciona o valor da dívida com o valor da garantia vinculada à operação.

Margem EBITDA: Relação entre o EBITDA e a Receita Líquida.

NOI (Net Operating Income): Calculado a partir da Receita Líquida, excluindo receitas de serviços e vendas de propriedades, bem como as despesas diretas dos empreendimentos.

SSS (Same Store Sales): Variação das vendas em shopping centers, considerando apenas lojas sem alteração de operador ou área entre os períodos comparados.

SSR (Same Store Rent): Variação dos aluguéis faturados em shopping centers, considerando apenas lojas sem alteração de operador ou área entre os períodos comparados.

Turnover: Relação entre contratos assinados e rescindidos em relação ao total de contratos vigentes no trimestre, com base na ABL.

UDM (Últimos Doze Meses): Indicador acumulado dos últimos doze meses.

Vacância/Ocupação Financeira: Calculada com base na receita potencial perdida das áreas vagas, dividida pela receita potencial total do ativo. Representa o percentual de receita mensal não auferida devido à vacância.

Vacância/Ocupação Física: Calculada com base na área vaga do portfólio dividida pela ABL total. Representa o percentual de espaço físico não ocupado.

Comentário do Desempenho

An aerial night view of a city street, likely in São Paulo, Brazil. The image shows a wide road with multiple lanes of traffic, including cars and taxis. On the left side of the road, there are modern buildings with illuminated facades. One building has a large digital display showing the name 'ILIX MACHADO'. In the background, the Tokyo Tower is visible, illuminated in yellow and red. The overall scene is a vibrant urban landscape at night.

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 SETEMBRO 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.

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\$8.924 na data de fechamento da transação, sujeita a determinadas condições precedentes e aprovação do CADE.

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.

Notas Explicativas

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, não identificou 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 13 de novembro de 2025.

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

2.2. Base de elaboração

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

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

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

- ii.a. Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
- ii.b. Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

- iii. Investimento em coligada, cuja parcela de participação é inferior a vinte por cento e não possui influência significativa - A Companhia mensura ao valor justo por meio de resultado para esse investimento.
- iv. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- v. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 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 nove meses findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	2.067	1.131	14.234	6.980
CDB	46.678	142.247	217.859	261.607
Total de caixa e equivalentes de caixa	48.745	143.378	232.093	268.587

Notas Explicativas

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Debêntures	20.526	22.399	20.526	22.399
CDB	1.569	-	1.569	-
Compromissadas	-	8.757	-	8.757
Letras Financeiras	29.938	9.751	29.938	9.751
Letras Financeiras do Tesouro	627	81.679	627	81.679
Fundos de Investimentos (a)	120.526	88.795	126.017	88.988
Total títulos e valores mobiliários	<u>173.186</u>	<u>211.381</u>	<u>178.677</u>	<u>211.574</u>
Circulante	68.938	138.958	74.429	139.151
Não Circulante (a)	104.248	72.423	104.248	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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Locações	-	-	22.462	26.984
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	4.219	4.446
Venda direta de imóveis (e)	-	-	-	564.122
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	802	463
Serviços de administração	<u>76</u>	<u>319</u>	<u>6.741</u>	<u>9.683</u>
Subtotal saldo a receber	76	319	34.224	605.698
Linearização (b)	-	-	23.056	14.937
Descontos a apropriar (c)	-	-	1.118	2.411
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	<u>(10.933)</u>	<u>(10.669)</u>
Total do grupo contas a receber	<u>76</u>	<u>319</u>	<u>47.465</u>	<u>612.377</u>
Circulante	76	319	33.206	598.961
Não circulante	-	-	14.259	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. Os recebíveis das SPEs Miconia e Montana foram antecipados em abril de 2025.

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

	Consolidado 30/09/2025	Consolidado 31/12/2024
A vencer	49.231	611.946
Vencidos	9.167	11.100
0 a 30 dias	474	874
31 a 60 dias	116	556
61 a 90 dias	69	122
91 a 120 dias	62	147
121 a 360 dias	692	960
Mais de 360 dias	7.754	8.441
Total	58.398	623.046

Notas Explicativas

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

2026	1.019
2027	3.791
2028	3.605
2029	5.844
Saldo em 30 de setembro de 2025	<u>14.259</u>

7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Venda de participações societárias (a)	7.182	144.329	7.281	144.329
“Allowance”	-	-	5.230	5.201
Outras despesas a apropriar	606	549	5.621	7.506
Total títulos e valores mobiliários	<u>7.788</u>	<u>144.878</u>	<u>18.132</u>	<u>157.036</u>
Circulante	6.352	113.456	9.891	119.261
Não Circulante	1.436	31.422	8.241	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 setembro 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>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	463	463
Não circulante:		
Terrenos	54.036	53.533

Em 30 de setembro 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 setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	17.034	12.554	27.442	18.573
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	651	182	3.535	1.530
PIS e COFINS	66	73	260	1.012
Demais impostos a compensar	1	15	11	27
Total	17.752	12.824	31.248	21.142
Circulante	3.560	11.362	9.082	18.780
Não circulante	14.192	1.462	22.166	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 setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Carcavelos	2	10	6.574	6.566	3	2	-	-	6.573	6.574
Cyrela CCP Canela	32.647	68	-	32.575	1	2	-	-	32.646	32.641
SYN Sândalo	84	20	34	98	1	7	53	-	64	111
CLD	14.325	14.938	425.338	337.208	8.038	5.207	57.610	57.531	374.015	289.048
Cyrela CCP Tururin	238	220	1	7.296	2	2	-	-	237	218
FII Brasílio Machado	85	390	570	220.076	8	352	-	-	647	7.334

Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Carcavelos	-	9	1	(141)	(1)	150
Cyrela CCP Canela	7	6	3	4	4	2
SYN Sândalo	8	5	266	140	(258)	(135)
CLD	14.395	6.972	4.681	4.812	9.714	2.160
Cyrela CCP Tururin	23	17	6	24	17	(7)
FII Brasílio Machado	-	815	338	3.212	(338)	(2.397)
FIP SPX SYN	-	3.575	-	3.059	-	516

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2024	Integralização	Dividendos	Rendimentos	Equivalência	Capitalização	30/09/2025
	2024	2025		(redução) Capital					
Investimentos em Controladas									
CCP Acácia	100,00%	100,00%	8.774	-	-	-	180	-	8.954
CCP Açucena	66,57%	66,57%	9.223	-	(2.850)	-	2.434	-	8.807
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	8.071	-	-	-	3.810	-	11.881
/CCP Agata	99,99%	99,99%	350	-	-	-	18	-	368
CCP Ambar	66,57%	66,57%	11.354	-	(2.879)	-	2.782	-	11.257
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.483	(1.056)	-	-	1.581	-	8.008
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	22.122	-	-	-	(484)	(105)	21.533
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	3	-	-	(2)	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	5	3	-	-	(2)	-	6
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.162	-	-	-	(3)	-	35.159
CCP Laranjeira	35,88%	35,88%	12.669	872	-	-	(676)	-	12.865
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	111.688	(3.172)	(1.483)	-	4.878	-	111.911
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(66)	185	-	-	(163)	-	(44)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	8.090	-	-	-	(3.212)	-	4.878
CCP Magnólia	12,50%	100,00%	66.017	8.158	-	-	953	(107)	75.021
CCP Marfim	100,00%	100,00%	8.962	2.390	-	-	117	(16)	11.453
CCP Marmore	66,56%	66,56%	3.263	(479)	(1.628)	-	1.426	-	2.582
CCP Mogno	99,90%	99,90%	41	-	-	-	2	-	43
CCP Participações	100,00%	100,00%	80	-	-	-	4	-	84
ON Digitais	99,99%	99,99%	688	3	-	-	32	-	723
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.420	-	-	-	71	-	3.491
Fundo CTI	66,19%	67,24%	19.415	8.070	(15)	-	(4.697)	-	22.773
Micônia	100,00%	100,00%	685.917	(369.669)	(8.654)	-	21.799	(766)	328.627
YM Investimentos	100,00%	100,00%	97	143	-	-	(148)	-	92
JK D - FII (b)	10,00%	10,00%	29.477	-	-	(338)	591	-	29.730
JK E - FII (b)	10,00%	10,00%	36.518	1	-	(328)	(130)	-	36.061
Nebraska	100,00%	100,00%	(1)	4	-	-	(3)	-	-
Kansas	100,00%	100,00%	2	3	-	-	(3)	-	2
Condado	100,00%	100,00%	2	3	-	-	(2)	-	3
Califórnia	100,00%	100,00%	295	-	-	-	(37)	-	258
Montana	58,33%	58,33%	120.241	(1.245)	(124.600)	-	5.604	-	-
API SPE 88	100,00%	100,00%	10.169	584	-	-	(8)	-	10.745
Fundo Grand Plaza II	100,00%	100,00%	22.165	-	-	-	6.371	(4)	28.532
Ágio na aquisição de participações (c)			3.336	(81)	-	-	-	-	3.255
Subtotal - investidas controladas			1.245.031	(355.280)	(142.109)	(666)	43.083	(998)	789.061

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2024	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	30/09/2025
	2024	2025							
<u>Investimentos em Coligadas</u>									
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	-	-	(129)	-	32
CLD	20,00%	20,00%	57.947	14.978	-	-	1.943	-	74.868
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	110	1	-	-	8	-	119
Fundo Brasílio Machado	50,00%	100,00%	-	1.006	-	-	(1.006)	-	-
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			99.505	16.091	-	-	818	-	116.414
Total de investimentos			1.344.536	(339.189)	(142.109)	(666)	43.901	(998)	905.475

Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
FII CTI	651	663
FII Grand Plaza II	2.603	2.672
Total (a)	3.254	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 mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.
- b) Refere-se à redução de capital no qual foi cedido a SYN o contas a receber da SPE Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente a 32% da venda do imóvel a XP Malls que ocorreu no ano de 2024.
- c) Alienação de Participação no Empreendimento "Brasílio Machado"

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

Até o encerramento do terceiro trimestre de 2025, a Companhia recebeu o montante de R\$28.389, correspondente às cinco primeiras parcelas, sendo a última parcela previstas para 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		Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30/09/2025
	2025	2024		Dividendos				
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	-	(129)	-	32
CLD	20,00%	20,00%	57.947	14.978	-	1.943	-	74.868
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.415	23	(78)	151	-	1.511
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	110	1	-	8	-	119
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	-	1.006	-	(1.006)	-	-
Parallel	0,20%	0,20%	4.191	-	-	-	(1.889)	2.302
Texas (b)	10,00%	10,00%	15.775	-	-	-	-	15.775
Oklahoma (c)	10,00%	10,00%	27.528	-	-	-	-	27.528
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
Outros Investimentos (a)	-	-	3.810	-	-	(1.559)	(1.011)	1.240
Ágio na aquisição de participações	-	-	406	-	-	-	(56)	350
Total investimentos			152.630	16.114	(78)	(590)	(2.956)	165.120

- 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.
- 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.

Notas Explicativas

10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		30/09/2025	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 setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.748.158	1.759.779
Terrenos	-	91.350	91.350
Benfeitorias em imóveis	2%	47.376	39.191
Total custo		1.886.884	1.890.320
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(262.255)	(235.512)
Total das propriedades para investimento		1.624.629	1.654.808

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui o montante de R\$985.776 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de seis meses findo em 30 de setembro de 2025 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adições	Baixas (a)	Amortização de mais-valia	Depreciação	Capitalização	Saldo em 30/09/2025
Edifícios e construções	1.483.965	824	-	(9.474)	(30.073)	(998)	1.444.244
Terrenos	118.498	-	-	-	-	-	118.498
Benfeitorias em imóveis	52.345	10.242	-	-	(700)	-	61.887
Total	1.654.808	11.066	-	(9.474)	(30.773)	(998)	1.624.629

- 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.

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	1.162.732	693.286
Shoppings	1.026.883	434.408	592.475
Outros	79.170	27.489	51.681
Total	2.962.071	1.624.629	1.337.442

Notas Explicativas

- (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.
- 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%

Notas Explicativas

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

12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
<u>Imobilizado</u>					
Móveis e utensílios	10%	241	232	241	231
Equipamentos de processamento dados	20%	1.059	860	1.751	1.386
Benfeitorias	10%	356	331	760	736
Direito de uso (a)	-	1.866	2.565	1.866	2.565
Total custo		3.522	3.988	4.618	4.918
(-) Depreciação acumulada		(1.012)	(905)	(1.930)	(1.659)
Imobilizado líquido		2.510	3.083	2.688	3.259
<u>Intangível</u>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	519	433	1.568	1.413
Projetos em andamento (b)		1	1	6.350	5.017
Total custo		520	434	7.918	6.430
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(399)	(342)	(1.446)	(1.243)
Intangível líquido		121	92	6.472	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.

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

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adição/ baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 30/09/2025
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	96	9	(16)	89
Equipamentos processamento de dados	303	250	(87)	466
Benfeitorias	294	26	(53)	267
Direito de uso	2.564	-	(700)	1.864
Total	3.259	285	(856)	2.688
Intangível				
Software	171	86	(134)	123
Projetos em andamento	5.016	1.333	-	6.349
Total	5.187	1.419	(134)	6.472

Notas Explicativas

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	432.337	417.919	432.337	417.919
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	-	360.359	-	360.359
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	30.836	41.039
Total				<u>432.337</u>	<u>778.278</u>	<u>30.836</u>	<u>819.317</u>
Passivo circulante				1.189	122.382	15.079	136.253
Passivo não circulante				431.148	655.896	448.094	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.

A movimentação das debêntures para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	778.278	819.317
Pagamentos juros	(35.753)	(39.614)
Pagamento de principal	(360.000)	(370.312)
Juros provisionados	48.345	52.202
Amortização dos custos de captação	1.467	1.580
Saldo em 30 de setembro de 2025	<u>432.337</u>	<u>463.173</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
<u>Ano</u>		
2026	-	3.437
2027	-	13.508
2028	431.148	431.149
Saldo em 30 de setembro de 2025	<u>431.148</u>	<u>448.094</u>

Notas Explicativas

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	
				30/09/2025	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

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

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	396.378
Pagamento de juros	(42.865)
Juros provisionados	42.978
Saldo em 30 de setembro de 2025	<u>396.491</u>

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

	Consolidado
Ano	
2027	131.925
2028	<u>131.925</u>
Total	<u><u>263.850</u></u>

Notas Explicativas

- 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 setembro 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 setembro de 2025 é de R\$284.297 (R\$284.215 em 31 de dezembro de 2024).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
PIS	75	190	253	418
COFINS	405	1.113	1.225	2.223
ISS	127	122	542	777
IRPJ	2.204	7.498	11.865	19.572
CSLL	800	2.702	4.331	7.107
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	27	139	238	280
Demais	-	-	136	43
Total	3.638	11.764	18.590	30.420

Notas Explicativas

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Base de apuração	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber - locação	1.643	1.494
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	3.837	3.720
Total	5.480	5.214

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

Imposto Diferido	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Circulante:	91	85
Contas a receber - locação	91	85
Não circulante:		
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	558	548
Total dos impostos diferidos	649	633
PIS	33	32
COFINS	156	151
IRPJ	334	327
CSLL	126	123

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
<u>Ativo - Depósitos judiciais</u>		
Depósitos judiciais - IPTU	306	306
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	-	3.213
Depósitos judiciais cíveis	97	98
Total Ativo	403	3.617

- (a) Depósito judicial efetuado em abril de 2021 no valor de R\$3.213 correspondente a uma causa trabalhista da empresa CCP Administração de Propriedades. Processo teve sua finalização em julho de 2025, com decisão parcialmente favorável a investida, com restituição de R\$1.973 do valor total depositado.

Notas Explicativas

17. PARTES RELACIONADAS

a) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Partes relacionadas				
SYN Administração de Propriedades Ltda.	-	9	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	21	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	119	58	-	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	115	116
CLD	-	-	(198)	-
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	25.447	25.447	-	-
Demais empresas	15	12	151	99
Total partes relacionadas	<u>25.598</u>	<u>25.547</u>	<u>68</u>	<u>215</u>
Total partes relacionadas	<u>25.598</u>	<u>25.547</u>	<u>196</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.

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	
	30/09/2025	31/12/2024
Partes relacionadas		
FII XP Malls	18.372	22
Total partes relacionadas	<u>18.372</u>	<u>22</u>

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).

Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneração aos administradores	7.335	13.861	7.335	13.861
Remuneração aos conselheiros	450	451	450	451
Total	<u>7.785</u>	<u>14.312</u>	<u>7.785</u>	<u>14.312</u>

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\$ 976 (R\$3.895 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e R\$ 920 em 30 de setembro 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\$235.773 em 30 de setembro de 2025 (R\$302.910 em 31 de dezembro de 2024), no consolidado e R\$42.691 na controladora (R\$39.136 em 31 de dezembro de 2024).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora	Consolidado
	30/09/2025	30/09/2025
Tributário	920	920
Cível	-	56
Total	<u>920</u>	<u>976</u>
Possíveis	Controladora	Consolidado
	30/09/2025	30/09/2025
Tributária (*)	42.318	206.463
Cível	-	22.245
Trabalhista	373	7.065
Total	<u>42.691</u>	<u>235.773</u>

Notas Explicativas

(*) 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 setembro de 2025 soma o montante de R\$ 232.613 (R\$218.139 em 31 de dezembro de 2024), sendo o valor de R\$142.848 (R\$22.708 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 61,41% de participação da SYN no momento da autuação e em 31 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 72,16% 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 setembro de 2025 soma o montante de R\$ 34.053 (R\$31.628 em 31 de dezembro de 2024), sendo o mesmo no valor de R\$ 24.572 (R\$20.935 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 72,16% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

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

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Tietê Plaza Shopping	33	41
Shopping Metropolitano Barra	35	40
Shopping Cidade São Paulo	3.213	3.093
Grand Plaza Shopping	80	49
Total	3.361	3.223
Total circulante	1.125	1.161
Total não circulante	2.236	2.062

Notas Explicativas

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 30 de setembro 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 setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024	152.644.445	573.313

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.

Em 30 de setembro de 2025, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, foi realizada a redução de capital social da companhia, no valor de R\$ 330.000, sem o cancelamento de ações.

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o capital social integralizado é de R\$ 573.313 (menos gastos com emissões de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

b) Reserva de retenção de lucros

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

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

Em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

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 setembro de 2025 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$6.327 (R\$6.044 em 30 de setembro 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.

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).

Notas Explicativas

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

Controladora			
Em 30 de setembro de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Total
<u>Passivos financeiros</u>			
Fornecedores	946	-	946
Passivo de arrendamento	845	764	1.609
Debêntures	1.189	431.148	432.337
Total dos passivos financeiros	<u>2.980</u>	<u>431.912</u>	<u>434.892</u>
Em 30 de setembro de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Total
Fornecedores	10.588	-	10.588
Passivo de arrendamento	845	764	1.609
Obrigações por aquisição de imóvel	132.641	263.850	396.491
Debêntures	15.079	448.094	463.173
	<u>159.153</u>	<u>712.708</u>	<u>871.861</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 setembro de 2025, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	IFRS 9
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	48.745	143.378	232.093	268.587	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	173.186	211.381	178.677	211.574	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	76	319	47.465	612.377	Custo amortizado
Demais contas a receber	7.788	144.878	18.132	157.035	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	229.795	499.956	476.367	1.249.573	
Passivos financeiros					
Debêntures	432.337	778.278	463.173	819.317	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.491	396.378	Custo Amortizado
Passivo de arrendamento	1.609	2.278	1.609	2.278	Custo Amortizado
Fornecedores	946	2.048	10.588	13.793	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	434.892	782.604	871.861	1.231.765	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 30/09/2025	Cenário provável	Cenário possível - “stress” 25%	Cenário remoto - “stress” 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	219.864	15,00% 32.980	11,25% 24.735	7,50% 16.490
Passivo					
IPCA	Acréscimo do Índice	(432.337)	4,81% (20.795)	6,01% (25.983)	7,22% (31.215)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 30/09/2025	Cenário provável	Cenário possível - “stress” 25%	Cenário remoto - “stress” 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	396.536	15,00% 59.480	11,25% 44.610	7,50% 29.740
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(30.836)	15,00% (4.625)	18,75% (5.782)	22,50% (6.938)
IPCA	Acréscimo do Índice	(432.337)	4,81% (20.795)	6,01% (25.983)	7,22% (31.215)

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 4,81% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

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.

Notas Explicativas

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Dívida bruta				
Debêntures	432.337	778.278	463.173	819.317
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.491	396.378
Obrigação com investidores	59	56	7.713	295
Total da dívida bruta	432.396	778.334	867.377	1.215.990
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(221.931)	(354.759)	(410.769)	(480.161)
Dívida líquida	210.465	423.573	456.608	735.829
 Patrimônio líquido				
Dívida líquida/PL	731.111	1.073.788	1.407.336	1.840.842
	28,79%	39,45%	32,44%	39,97%

24. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora			
	01/07/2025 a		01/07/2024 a	
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Prestação de serviços	8.398	25.196	7.884	23.268
Locação de imóveis	-	-	-	-
Receita bruta	8.398	25.196	7.884	23.268
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.067)	(3.210)	(1.054)	(3.099)
Deduções	(1.067)	(3.210)	(1.054)	(3.099)
Receita líquida	7.331	21.986	6.830	20.169
Descrição	Consolidado			
	01/07/2025 a		01/07/2024 a	
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Prestação de serviços	34.738	103.647	34.843	102.701
Locação de imóveis	60.128	161.752	66.936	235.740
Receita bruta	94.866	265.399	101.779	338.441
Descontos concedidos	(1.930)	(2.672)	991	(6.696)
Descontos linearizados (covid) (a)	(254)	(1.410)	(3.952)	(8.825)
Descontos concedidos	(2.184)	(4.082)	(2.961)	(15.521)

Notas Explicativas

Descrição	Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024
Impostos sobre locação e serviços (b)	(5.659)	(16.159)	(6.076)	(18.108)
Deduções	(7.843)	(20.241)	(9.037)	(33.629)
Receita de venda de imóveis (c)	-	-	(6.780)	1.012.168
Impostos	-	-	-	(37.181)
Total	-	-	(6.780)	974.987
Receita líquida	87.023	245.158	85.962	1.279.799

(a) Os descontos concedidos em 30 de setembro 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 período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024.

	Controladora			
	01/07/2025 a 30/09/2025	30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024
Custos diretos:				
Custos de pessoal	9	(262)	(288)	(1.085)
Custos de vendas de imóveis	-	-	884	-
Total Custos	9	(262)	596	(1.085)
Despesas comerciais	(823)	(2.072)	(574)	(1.240)
Comissões	(145)	(829)	(345)	(478)
Despesas com pessoal	(678)	(1.243)	(229)	(762)
Despesas gerais e administrativas	(5.949)	(16.886)	(5.543)	(19.061)
Despesas com pessoal	(2.080)	(6.070)	(1.987)	(5.719)
Depreciação e amortização	(294)	(863)	(279)	(811)
Aluguéis e condomínios	17	14	128	259
Serviços profissionais e contratados	(3.017)	(8.754)	(2.622)	(11.378)
Outras despesas	(575)	(1.213)	(783)	(1.412)
Remuneração da Administração	(1.021)	(4.926)	(2.343)	(5.588)
Despesas com pessoal	(1.021)	(4.926)	(2.343)	(5.588)
Participação de empregados e administradores	(1.694)	(3.525)	(307)	(9.921)
Provisão PLR	(1.694)	(5.082)	(1.599)	(12.452)
Reversão da provisão PLR	-	1.557	1.292	2.531
Total Despesas	(9.487)	(27.409)	(8.767)	(35.810)
Total Custos e Despesas	(9.478)	(27.671)	(8.171)	(36.895)

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024
Custos de locação	(17.817)	(49.799)	(18.188)	(78.218)
Custos diretos:				
Área vagas	(4.405)	(11.747)	(4.094)	(16.011)
Manutenção	(1.200)	(3.716)	(725)	(4.331)
Demais custos	(1.069)	(2.017)	(1.459)	(4.295)
Depreciação e amortização	(10.810)	(31.321)	(11.577)	(51.611)
Juros Capitalizados	(333)	(998)	(333)	(1.970)
Custos de prestação de serviços	(21.474)	(64.928)	(23.933)	(67.509)
Custos de estacionamento	(18.927)	(56.584)	(20.764)	(57.622)
Custos de pessoal	(126)	(383)	(139)	(456)
Demais custos	(18.801)	(56.201)	(20.625)	(57.166)
Custos de serviços de gestão	(2.557)	(8.083)	(2.881)	(8.802)
Custos de pessoal	(1.870)	(5.701)	(2.092)	(5.829)
Demais custos	(687)	(2.382)	(789)	(2.973)
Custos de pessoal	10	(261)	(288)	(1.085)
Custos de vendas	-	-	885	(496.775)
Juros capitalizados de vendas	-	-	-	(105.841)
Total Custos	(39.291)	(114.727)	(41.236)	(748.343)
Despesas comerciais	(3.891)	(8.921)	(3.558)	(16.779)
Comissões	(3.388)	(7.024)	(1.402)	(5.988)
“Allowance”	(279)	(527)	(276)	(6.370)
Despesas com pessoal	(677)	(1.242)	(229)	(762)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	440	(142)	(1.648)	(3.672)
Demais despesas comerciais	13	14	(3)	13
Despesas gerais e administrativas	(5.456)	(19.052)	(7.181)	(27.110)
Despesas com pessoal	(3.313)	(7.722)	(2.248)	(6.678)
Depreciação e amortização	(341)	(991)	(313)	(930)
Aluguéis e condomínios	17	14	128	259
Serviços profissionais e contratados	(3.797)	(11.345)	(3.859)	(17.510)
Outras Despesas	1.978	992	(889)	(2.251)
Remuneração da Administração	(1.237)	(5.642)	(2.540)	(6.220)
Despesas com pessoal	(1.237)	(5.642)	(2.540)	(6.220)
Participação de empregados e administradores	(2.109)	(4.681)	(875)	(11.463)
Provisão PLR	(2.109)	(6.326)	(2.015)	(13.705)
Reversão da provisão PLR	-	1.645	1.140	2.242
Total Despesas	(12.693)	(38.296)	(14.154)	(61.572)
Total Custos e Despesas	(51.984)	(153.023)	(55.390)	(809.915)

Notas Explicativas

26. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os trimestres e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 são assim constituídos:

	Controladora			
	01/07/2025 a 30/09/2025	30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	14.008	35.068	15.981	33.651
Outras receitas financeiras	431	16.100	10.011	15.780
Total receitas financeiras	14.439	51.168	25.992	49.431
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(8.082)	(48.345)	(22.651)	(77.997)
Custos sobre debêntures	(1)	(1.467)	(706)	(1.182)
Outras despesas financeiras	(1.383)	(13.994)	(2.019)	(8.854)
Total despesas financeiras	(9.466)	(63.806)	(25.376)	(88.033)
Total do resultado financeiro	4.973	(12.638)	616	(38.062)
	Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	23.122	58.278	27.049	51.845
Outras receitas financeiras	1.279	27.005	25.546	37.578
Total receitas financeiras	24.401	85.283	52.595	89.423
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(9.524)	(52.351)	(28.567)	(82.275)
Juros e atualizações sobre CRIs	(15.693)	(42.830)	(7.105)	(34.473)
Custos sobre debêntures	(37)	(1.580)	(745)	(1.296)
Outras despesas financeiras	(2.272)	(19.622)	3.768	(7.923)
Total despesas financeiras	(27.526)	(116.383)	(32.649)	(125.967)
Total do resultado financeiro	(3.125)	(31.100)	19.946	(36.544)

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.

Notas Explicativas

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora	Consolidado
	30/09/2025	30/09/2025
Reconciliação dos impostos		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	61.383	91.870
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(20.870)	(31.236)
Diferenças permanentes		
Equivalência Patrimonial	16.071	(201)
Outras diferenças permanentes	1.795	6.269
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) /Utilizado	4.086	4.185
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	(4.185)
Adicional IRPJ	-	(180)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(1.306)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	(3.004)	(26.474)
Alíquota efetiva	4,89%	28,82%

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 setembro 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 setembro de 2025 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 752.364 (R\$756.174 em 31 de dezembro de 2024).

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

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

Informação por Segmento - Setembro/2025					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	92.014	69.602	-	136	161.752
Prestação de serviços	-	-	103.647	-	103.647
Total	92.014	69.602	103.647	136	265.399

Notas Explicativas

Informação por Segmento - Setembro/2025

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Deduções da receita					
Locação	(1.098)	(8.169)	-	(7)	(9.274)
Prestação de serviços	-	-	(10.967)	-	(10.967)
Total	(1.098)	(8.169)	(10.967)	(7)	(20.241)
Receita líquida	90.916	61.433	92.680	129	245.158
Custo					
Locação	(31.662)	(18.048)	-	(89)	(49.799)
Prestação de serviços	-	-	(64.928)	-	(64.928)
Total	(31.662)	(18.048)	(64.928)	(89)	(114.727)
Lucro bruto	59.254	43.385	27.752	40	130.431
Ativos operacionais	1.231.741	434.408	11.418	1.561	1.679.128

Informações por região - Setembro/2025

Descrição	SP	RJ	Outros	Total
Receita Bruta	253.040	10.767	1.592	265.399
Deduções da receita	(18.668)	(1.573)	-	(20.241)
Receita líquida	234.372	9.194	1.592	245.158
Custos	(108.760)	(5.967)	-	(114.727)
Lucro Bruto	125.612	3.227	1.592	130.431
Ativos Operacionais	1.630.961	48.167	-	1.679.128

Informação por segmento - setembro/2024

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	75.432	160.147	-	161	235.740
Venda	-	1.012.168	-	-	1.012.168
Prestação de serviços	-	-	102.701	-	102.701
Total	75.432	1.172.315	102.701	161	1.350.609
Deduções da receita:					
Locação	(1.051)	(58.654)	-	(6)	(59.711)
Prestação de serviços	-	-	(11.099)	-	(11.099)
Total	(1.051)	(58.654)	(11.099)	(6)	(70.810)
Receita líquida	74.381	1.113.661	91.602	155	1.279.799

Notas Explicativas

Informação por segmento - setembro/2024					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Custo:					
Locação	(30.260)	(153.779)	-	(20)	(184.059)
Venda	-	(496.775)	-	-	(496.775)
Prestação de serviços	-	-	(67.509)	-	(67.509)
Total	(30.260)	(650.554)	(67.509)	(20)	(748.343)
Lucro bruto	44.121	463.107	24.093	135	531.456
Ativos operacionais	1.259.671	444.512	10.656	1.586	1.716.425
Informações por região - setembro/2024					
Descrição	SP	RJ	Outros	Total	
Receita bruta	1.321.854	26.881	1.874	1.350.609	
Deduções da receita	(66.871)	(3.939)	-	(70.810)	
Receita líquida	1.254.983	22.942	1.874	1.279.799	
Custos	(696.494)	(51.849)	-	(748.343)	
Lucro bruto	558.489	(28.907)	1.874	531.456	
Ativos operacionais	1.656.696	59.729	-	1.716.425	

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 de setembro de 2025 e de 2024.

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

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

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

Lucro (prejuízo) por ação	Controladora	
	30/09/2025	30/09/2024
Lucro (prejuízo) líquido	58.379	486.365
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro (prejuízo) por ação	0,38245	3,186

Notas Explicativas

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\$1.807.031.

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 30/09/2025 (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%
Outros	59.381.237	38,90%	59.381.237	38,90%
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 30/09/2025						
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	34.341.322	22,50%	-	-	34.341.322	22,50%
Conselho de Administração	34.339.974	22,50%	-	-	34.339.974	22,50%
Diretoria	1.348	0,00%	-	-	1.348	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.370.889	38,89%	-	-	59.370.889	38,89%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.370.889	38,89%	-	-	59.370.889	38,89%

Em 30/09/2025 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 setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico 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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 13 de novembro 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 3º trimestre de 2025.

São Paulo, 13 de novembro 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 3º trimestre de 2025.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro.