

SYN Prop e Tech S.A.

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da SYN Prop e Tech S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SYN Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da SYN Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

Base para opinião

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Principais assuntos de auditoria

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

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento, que é registrado ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizava R\$1.654.808 mil no consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e de geração de caixa, preparadas pela Diretoria, com base em seu julgamento e suportadas pelo plano de negócios e orçamento, aprovado pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela Diretoria, o assunto foi considerado área de foco em nossa auditoria.

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

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

Reconhecimento de receita de aluguel

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.4 e nº 24 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, parte substancial das receitas da Companhia é decorrente de locação de imóveis comerciais. A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos.

Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamentos, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos, entre outros, e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, bem como aos impactos significativos que as transações do reconhecimento da receita trazem sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto de foco em nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem avaliação individual de cláusulas contratuais específicas por contrato e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento, havendo, nesse contexto, o risco de o cálculo de linearização da receita de aluguel não corresponder de forma condizente com as transações e/ou normas contábeis vigentes.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos pela Companhia e por suas controladas no processo de reconhecimento da receita de aluguel, bem como a efetividade operacional das atividades-chave de controles internos; (b) os testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos; (c) o recálculo, em base amostral, dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais, inclusive no que tange ao cálculo de linearização dos descontos usuais cedidos aos locatários; e (d) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, identificamos deficiências de controles internos no processo de reconhecimento de receita, que nos levaram a alterar a natureza e extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas advindas dos contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

Responsabilidades da Diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

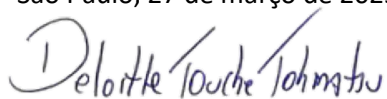
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente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

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

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

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

São Paulo, 27 de março 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

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T24

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2024 foi desafiador do ponto de vista econômico e político, no nível local e global. No Brasil, o cenário foi marcado por um novo ciclo de aperto monetário, com o objetivo de controlar a aceleração da inflação, assim como a abertura das curvas de juros em meio à incerteza da política fiscal. Apesar do contexto macro desafiador, observamos que o desempenho do nosso portfólio continua resiliente.

Atenta às oportunidades de mercado, a SYN realizou, ao longo de 2024, importantes transações estratégicas. A primeira, concluída em maio, foi o Swap de Ativos que aumentou nossa participação no Tietê Plaza de 25,0% para 62,5% e no Shopping Cerrado de 53,1% para 85,0%, em troca da redução de 30% para 10% nas Torres JK e um pagamento de R\$ 57 milhões em dinheiro. Com essa operação, a Companhia reduziu sua dívida bruta em aproximadamente R\$ 60 milhões.

A segunda grande transação, concluída em junho, foi a venda de participações nos seis shoppings do portfólio para o fundo imobiliário XP Malls, por R\$ 1,85 bilhão. Essa movimentação resultou em um portfólio remanescente concentrado nos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro. Com essa venda, a SYN se tornou a principal administradora de imóveis do maior fundo imobiliário de shopping centers do Brasil, em termos de ABL.

O impacto líquido dessa transação no caixa da SYN foi de R\$ 1,23 bilhão, dos quais R\$ 1,00 bilhão foram distribuídos aos acionistas por meio de dividendos e redução de capital (R\$ 440 milhões em dividendos pagos em setembro e R\$ 560 milhões pagos em dezembro, via redução de capital).

Em termos operacionais, a SYN apresentou bom desempenho em seus shopping centers, segmento que representa cerca de 80% de sua receita de aluguel. Em 2024, as vendas de mesmas lojas (SSS) cresceram 4% em relação ao ano anterior, enquanto o NOI same properties aumentou 8%.

No segmento de edifícios comerciais, a demanda por espaços modernos e bem localizados seguiu firme, impulsionando a procura por ativos de qualidade. Os edifícios Triple A de São Paulo encerraram o ano com ocupação de 98,2% e um aumento de 6% no NOI same properties.

A receita de prestação de serviços, que engloba os serviços de administração de condomínios, locações, investimentos de terceiros e estacionamentos, apresentou um aumento de 6,8% em relação a 2023.

Ainda, o resultado financeiro da SYN apresentou melhora em 2024, mesmo em um cenário de juros mais elevados. A alavancagem, medida pela relação entre dívida líquida e EBITDA dos últimos 12 meses, reduziu para 0,86x negativo (indicando posição de “caixa líquido”), considerando os recebíveis da transação com o XP Malls. Com isso, entramos em 2025 com uma estrutura de endividamento confortável. Ao final do ano, a dívida total caiu 18,3% em relação a 2023, e apenas 11,3% do saldo é de curto prazo, com o próximo vencimento previsto para o último trimestre de 2025.

Para 2025, manteremos o foco na otimização operacional dos nossos ativos, buscando maior eficiência e rentabilidade. Seguimos comprometidos com a geração de valor para os acionistas e com a gestão disciplinada do nosso portfólio e capital.



SUMÁRIO INDICADORES

01

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida	67,6	88,7	-23,9%	996,3	321,2	210,2%
EBITDA	63,1	41,7	51,1%	713,5	146,7	386,2%
Margem EBITDA (ex Park Place)	136,9%	58,4%	78,5 pp.	77,5%	57,1%	20,4 pp.
NOI	26,3	55,4	-52,6%	138,9	201,3	-31,0%
Margem NOI (ex CDU)	90,7%	88,0%	2,7 pp.	83,8%	84,2%	-0,4 pp.
FFO	64,0	14,8	333,8%	581,4	26,9	2060,6%
Margem FFO	94,7%	16,6%	78,1 pp.	58,4%	8,4%	50,0 pp.
Lucro Líquido	59,9	5,4	1006,1%	546,3	-10,0	-5539,9%
Margem Líquida	88,7%	6,1%	82,5 pp.	54,8%	-3,1%	58,0 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T24	4T23	4T24 x 4T23
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	94,1%	95,4%	-1,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	94,4%	94,2%	0,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	97,4	199,8	-51,2%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	369,9	397,9	-7,0%

¹ Desconsiderando os ativos CLD, ITM e Brasília Machado.

REALIZAÇÕES

REDUÇÃO DE CAPITAL

Em outubro, a SYN aprovou a Redução de Capital de R\$ 560 milhões, com distribuição do valor equivalente a R\$ 3,66 por ação aos acionistas. A redução se tornou eficaz em dezembro de 2024, após o pagamento pelo XP Malls da segunda parcela da transação dos shoppings, conforme fato relevante de 27 de junho. A distribuição aos acionistas ocorreu em 18 de dezembro para os detentores com posição no dia 06 de dezembro, e as ações passaram a ser negociadas ex-direitos a partir de 09 de dezembro.

TRANSAÇÃO BRASÍLIO MACHADO

Em outubro, assinamos o contrato de compra e venda de cotas e outras avenças para a venda de toda a participação da SYN no Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário, que detém a totalidade dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do edifício Brasília Machado. O preço da transação é de R\$ 32,5 milhões, com pagamento em 6 parcelas em meses alternados, a partir de janeiro de 2025. Essa venda não tem efeito contábil no exercício social de 2024.

EVENTO SUBSEQUENTE

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

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

100% DE LOCAÇÃO DO CLD

Em janeiro de 2025, foi assinada locação da área vaga remanescente da Fase 1 do galpão CLD. Este empreendimento é localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, sendo desenvolvido em 4 fases. Mais detalhes na pág. 15.



GERAÇÃO DE VALOR

Em 2024 a SYN realizou duas transações relevantes, o swap de ativos e a transação com o Fundo XP Malls, no valor de **R\$ 1,85 bilhão**.

Abaixo, o fluxo de caixa da transação com o XP Malls:



Até o final de 2024, o impacto líquido no caixa da SYN referente à transação com o XP Malls foi de R\$ 1,23 bilhão (sem considerar o ajuste da parcela a CDI). Após o recebimento da última parcela em dez/25, o efeito total será de R\$ 1,78 bilhão. Desse caixa líquido, a SYN distribuiu **R\$ 1 bilhão** aos acionistas, via dividendos e redução de capital.

DIVIDENDOS E REDUÇÃO DE CAPITAL

No dia 2 de setembro de 2024, conforme [aviso aos acionistas](#), a SYN distribuiu **R\$ 440 milhões** em dividendos aos acionistas, correspondente a R\$ 2,88 por ação, à conta do lucro auferido no primeiro semestre de 2024.

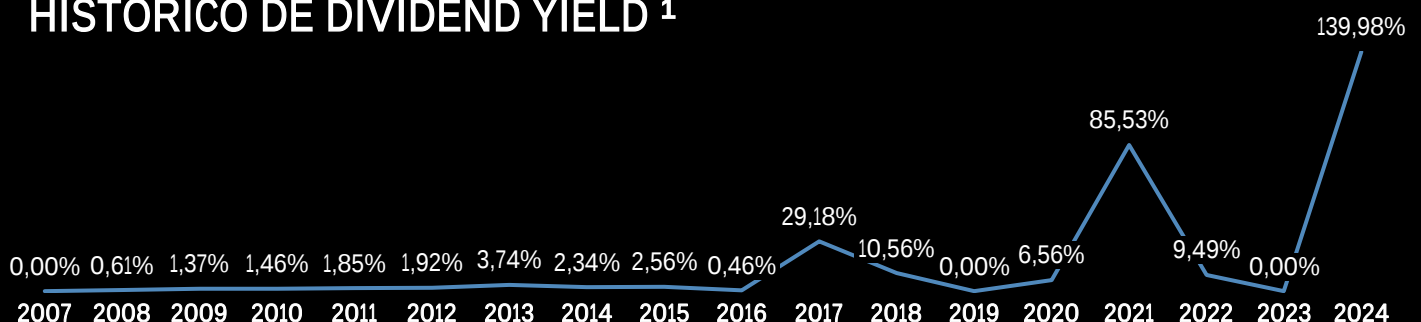
Conforme [fato relevante](#) do dia 2 de outubro de 2024, a SYN aprovou a redução de capital da Companhia no valor de **R\$ 560 milhões** que foram integralmente distribuído aos acionistas no valor correspondente a R\$ 3,66 por ação. Esse valor foi pago no dia 18 de dezembro, para os acionistas com posição na data de 6 de dezembro. Com isso, o capital social da companhia passou de R\$ 1.463,3 milhões para R\$ 903,3 milhões.

O dividend yield das duas distribuições somadas foi de cerca de 140%¹.

ROE

Nos últimos doze meses, a SYN apresentou um ROE (Return on Equity) de 29,7%, refletindo elevada geração de valor aos acionistas. O ROE mede o lucro gerado em relação ao patrimônio líquido da Companhia.

HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD ¹



¹ Dividend yield calculado pelo fechamento da cotação SYNE3 antes do anúncio da transação com o FII XP Malls. No gráfico, o DY de 2024 inclui a redução de capital.

DESEMPENHO OPERACIONAL

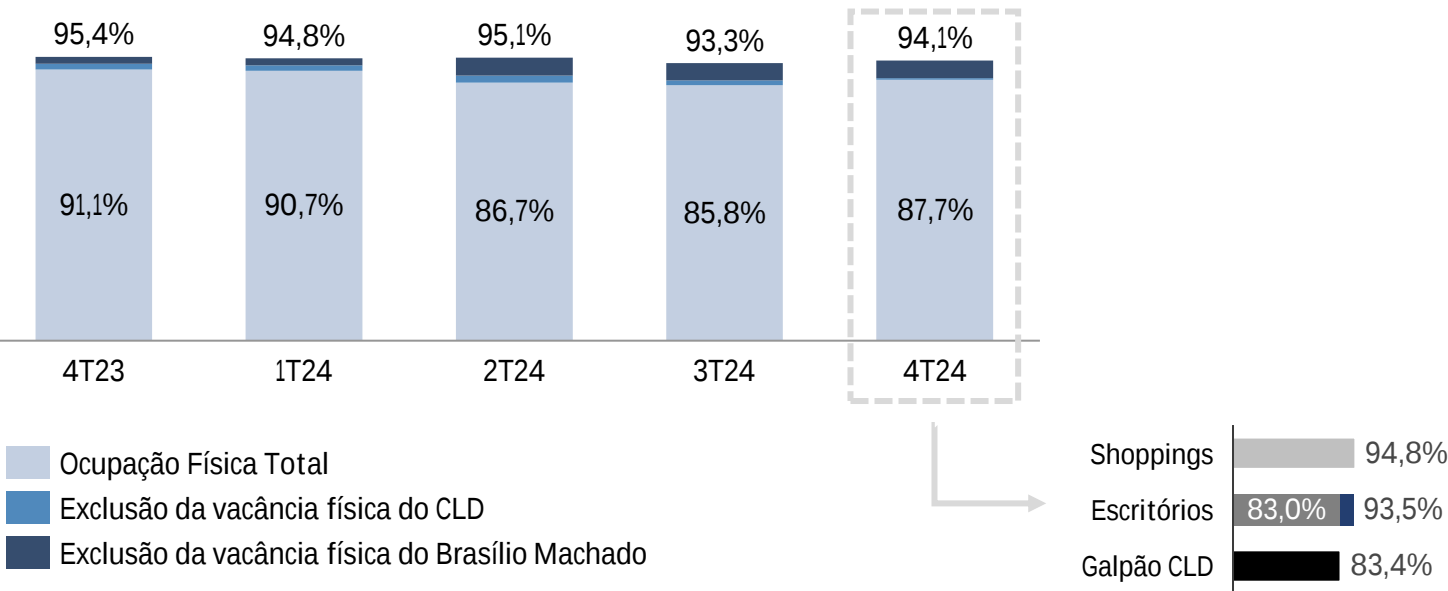


02

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

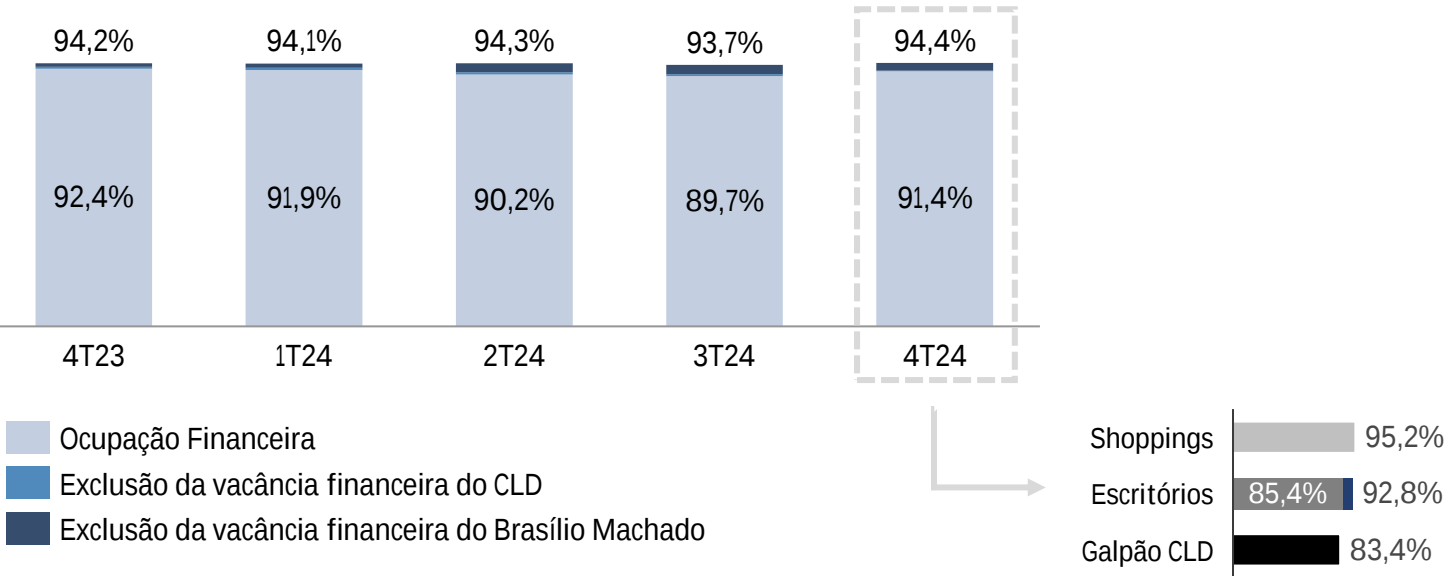
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 87,7% ao final do 4T24. Excluindo a vacância do CLD, pelo fato de ser um ativo em maturação, e a vacância do edifício Brasília Machado, vendido em outubro/24 (vide [Comunicado ao Mercado](#)), a ocupação física do portfólio no final do quarto trimestre de 2024 fica em 94,1%.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 4T24 em 91,4%. Excluindo as vacâncias do CLD e do Brasília Machado, a ocupação financeira do portfólio fica em 94,4%.



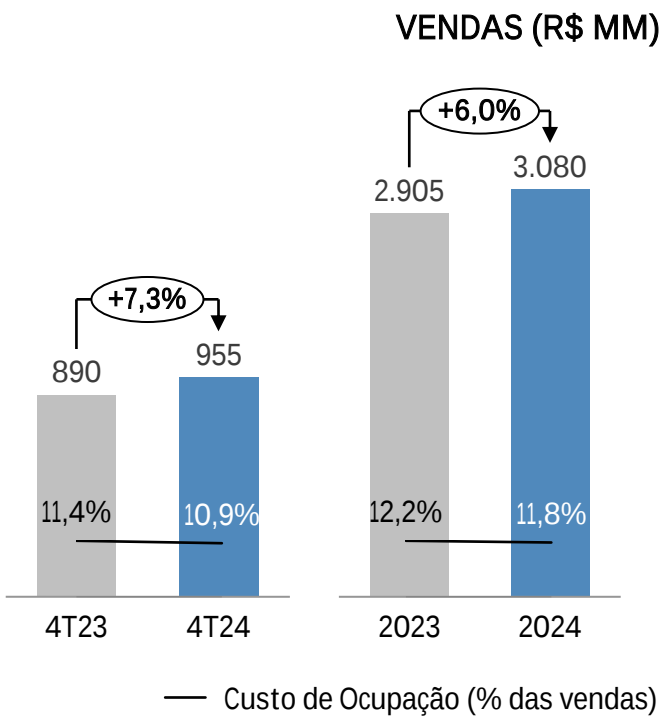
¹ A análise não considera o ativo ITM.

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

2.2 SHOPPING CENTERS 1

INDICADORES OPERACIONAIS

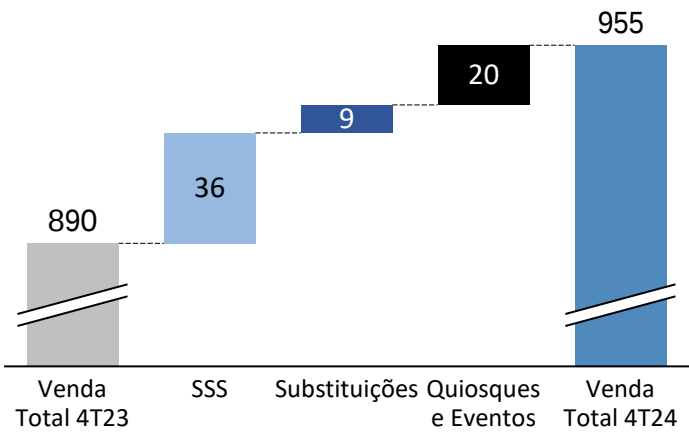
A SYN manteve a melhora no desempenho operacional dos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 7,3% nas vendas totais, atingindo R\$ 955 milhões no 4T24. No ano, as vendas aumentaram em 6,0% comparado a 2023, chegando a R\$ 3,1 bilhões.



Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 56% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 8,6% em 2024 comparado a 2023.

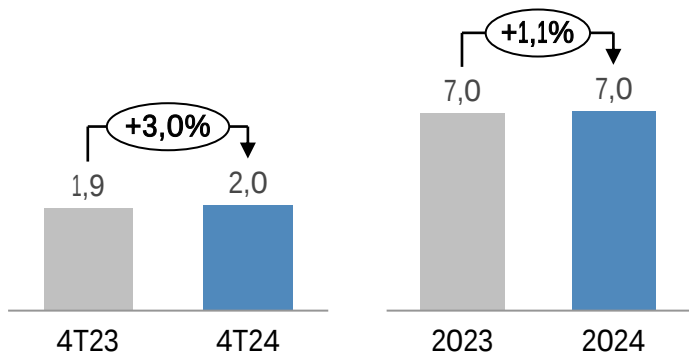
O custo de ocupação dos shoppings em 2024 foi de 11,8%, uma redução de 0,4 p.p. em relação ao ano anterior. O Shopping D segue otimizando suas operações e reduziu o custo de ocupação em 1,5 p.p. no ano.

A evolução das vendas observada entre 2023 e 2024 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Além do incremento de performance das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 9 milhões de vendas das novas operações em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2 milhões de veículos no trimestre, um aumento de 3,0% em relação ao quarto trimestre de 2023.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



¹ As análises realizadas nesta seção consideram os dados dos 5 shoppings do portfólio atual da SYN para os anos de 2023 e 2024.

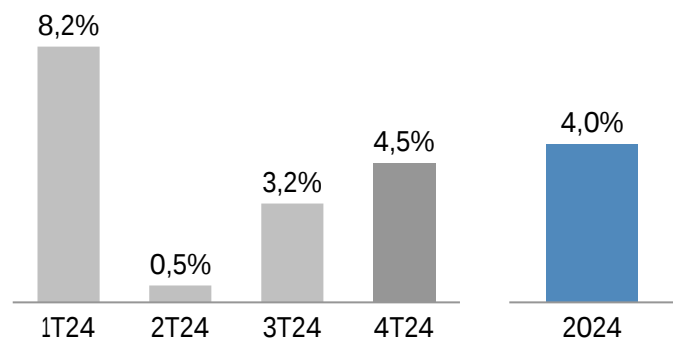


2.2 SHOPPING CENTERS

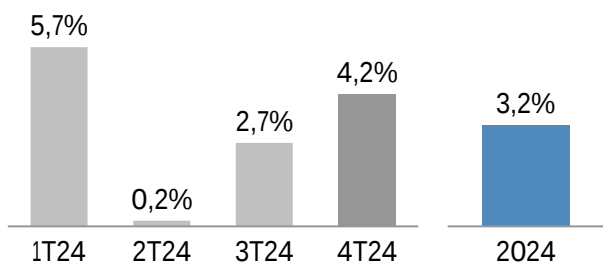
INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 4T24 apresentaram crescimento de 4,5% em relação ao 4T23 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 4,2%. Considerando os indicadores acumulados, as vendas nas mesmas lojas tiveram desempenho de 4,0% maior no ano de 2024 em relação ao ano anterior, e o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 3,2%.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



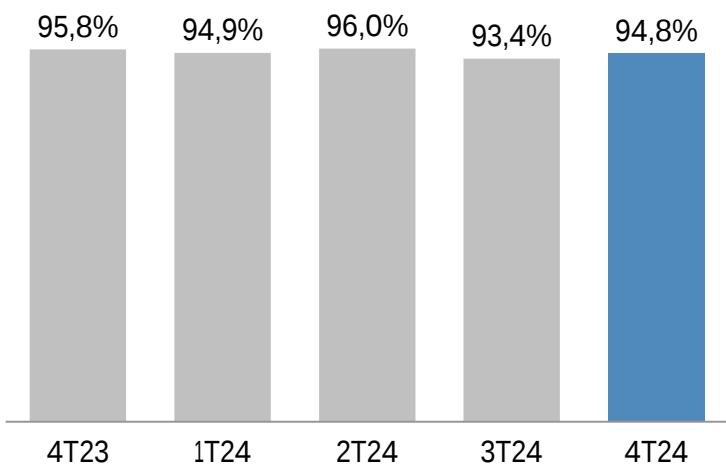
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



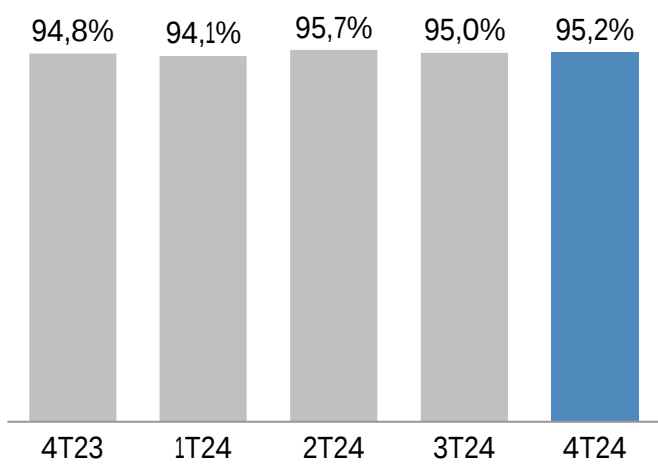
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram 2024 em 94,8% e 95,2%, respectivamente.

OCUPAÇÃO FÍSICA



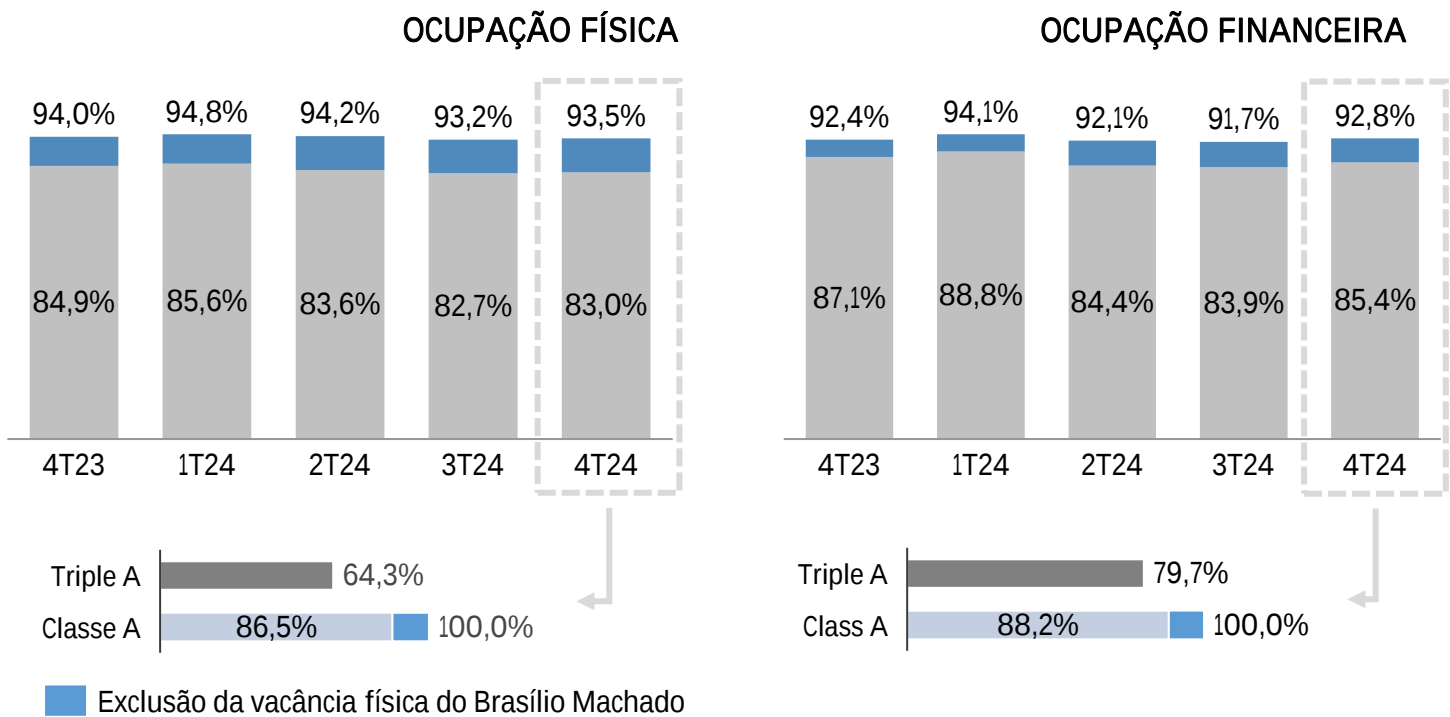
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

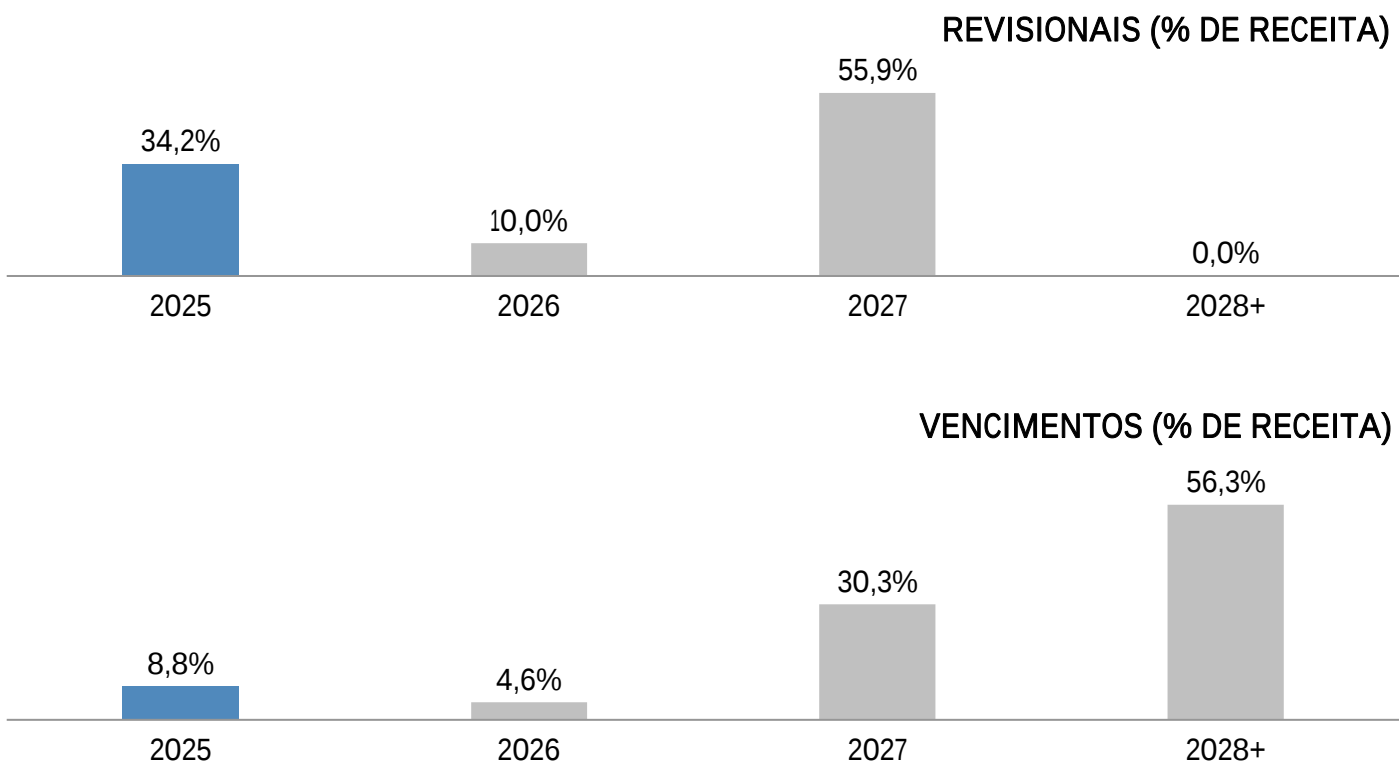
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 4T24 em 83,0% e 85,4% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 64,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A ficou em 86,5%. Excluindo a vacância do Brasília Machado, que foi vendido em outubro, a ocupação física de edifícios foi de 93,5%, e a ocupação física dos edifícios Classe A foi de 100%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



2.4 GALPÕES

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

As obras da Fase 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários. Essa fase tem 45.425 m² de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m², equivalente a 17,03%¹. No 4T24, locamos mais 5,5% da nossa área, resultando em uma taxa de ocupação de 72,0% no final do trimestre.

Além disso, a SYN detém 23,9% de participação no FIP administrado pela SPX que, por sua vez, possui 45% do CLD. Logo, a participação total (direta e indireta) da Companhia no empreendimento é de 26,19%, correspondente a 11.896 m².

Ao final do trimestre, o CLD registrava 83,4% de ocupação física na Fase 1. Em janeiro de 2025, foi assinada locação da área vaga remanescente dessa Fase entregue, ficando 100% locada. Em dezembro de 2024 foi assinado contrato de pré-locação de 100% das fases 2 e 4.

RESUMO FASE 1

45.425 m²

ABL Total

7.736 m²

ABL SYN ¹ (participação direta)

83,4% → 100%

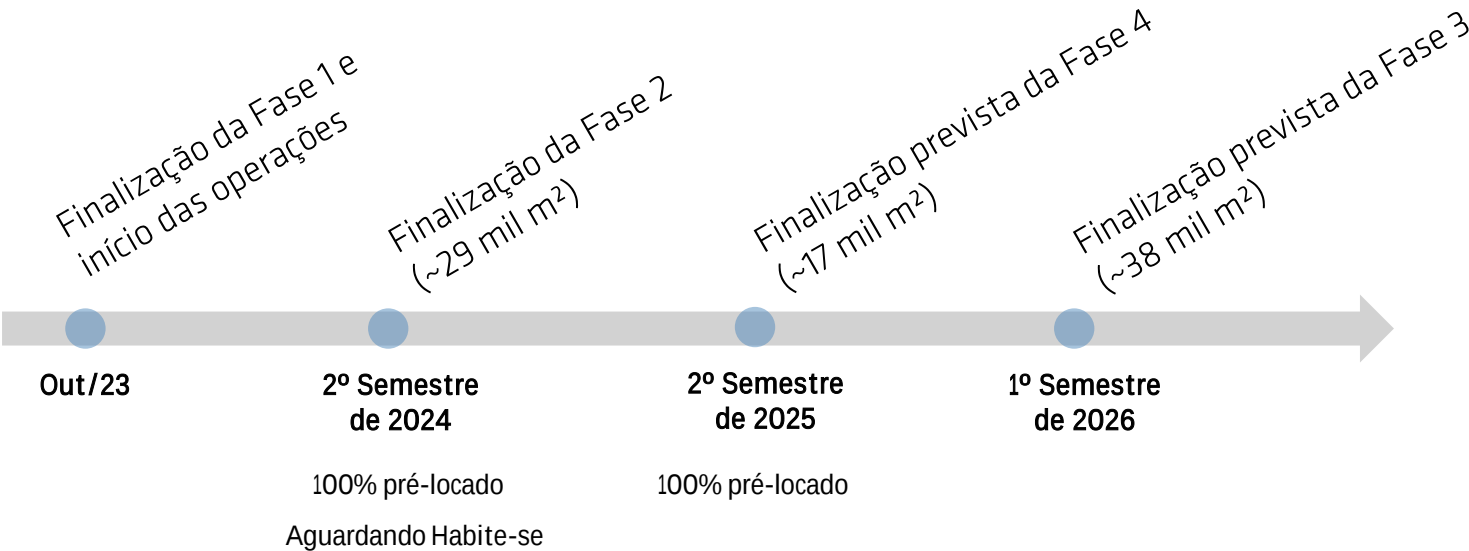
Ocupação Física Jan/25



¹ A participação direta de 20% da SYN exclui a permuta física de 14,85% do empreendimento. Logo, a participação efetiva direta da SYN é de 17,03%, que corresponde a 7.736 m².

ANDAMENTO DA OBRA

O projeto apresenta um avanço físico de 86% considerando as fases 1, 2 e 3.



03



DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 67,6 milhões no 4T24, representando uma queda de 28,9% em comparação ao mesmo trimestre de 2023, e a receita de locação foi 52,5% menor. A principal razão para essa redução é o efeito das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu a participação da SYN no portfólio de shoppings.

A receita de estacionamento aumentou 10,1% em comparação ao 4T23.

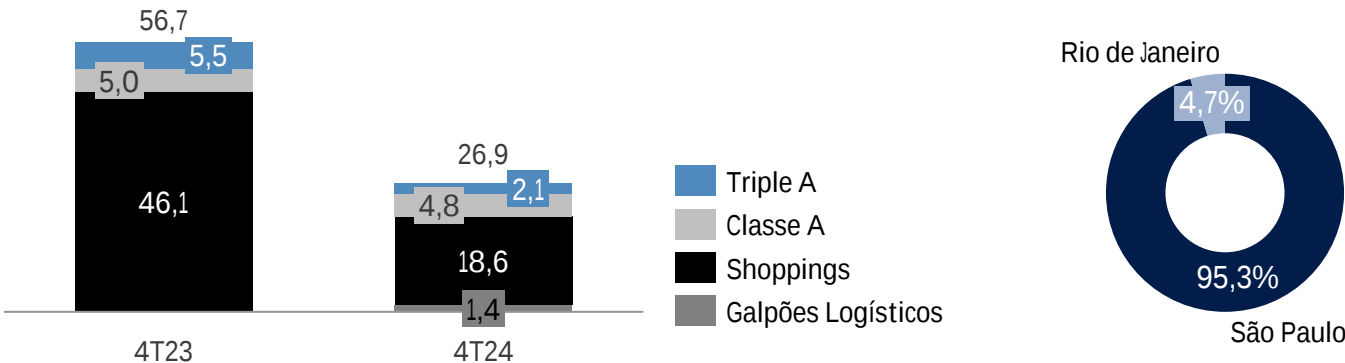
RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	6.912	10.562	-34,6%	32.638	41.341	-21,1%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	18.585	46.105	-59,7%	113.920	164.481	-30,7%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	1.426	0	N.A.	2.748	0	N.A.
Subtotal Locação de Imóveis	26.924	56.667	-52,5%	149.306	205.822	-27,5%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	495	715	-30,7%	2.286	2.654	-13,9%
Locação de Imóveis + CDU	27.419	57.382	-52,2%	151.592	208.476	-27,3%
Prestação de Serviços	12.370	12.370	0,0%	49.552	48.574	2,0%
Estacionamento	27.764	25.219	10,1%	93.248	86.320	8,0%
Subtotal Receitas Recorrentes	67.552	94.971	-28,9%	294.392	343.370	-14,3%
Vendas e Incorporação ²	5.687	-8	-72224,5%	751.017	-147	-511373,9%
Dedução de impostos	-5.682	-6.219	-8,6%	-49.067	-22.005	123,0%
Receita Líquida	67.557	88.744	-23,9%	996.342	321.217	210,2%

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 29, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no quarto trimestre de 2024 foram de R\$ 27,7 milhões, valor 27,6% menor do que o registrado no 4T23. Nos edifícios corporativos, os custos foram 56,5% menores em comparação ao 4T23, enquanto nos shoppings, houve diminuição de 65,6%. Assim como nas receitas, a variação nos custos está predominantemente ligada aos efeitos das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu significativamente a participação da SYN nos shoppings do portfólio.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Edifícios Corporativos	1.865	4.284	-56,5%	13.264	17.812	-25,5%
Shopping Centers	3.685	10.727	-65,6%	27.684	46.074	-39,9%
Galpões Logísticos	547	54	914,2%	788	54	1362,4%
Subtotal Imóveis	6.097	15.064	-59,5%	41.736	63.940	-34,7%
Prestação de Serviços	2.588	3.654	-29,2%	12.475	17.354	-28,1%
Estacionamento	20.191	19.459	3,8%	77.813	69.867	11,4%
Subtotal Custos ex Vendas	28.875	38.177	-24,4%	132.023	151.161	-12,7%
Vendas de Propriedades	-1.220	25	-5013,6%	470.041	1.992	23495,8%
TOTAL	27.655	38.202	-27,6%	602.064	153.153	293,1%





3.3 NOI

O NOI da SYN no 4T24 foi de R\$ 26,3 milhões, 52,6% menor em relação ao 4T23. O NOI dos shoppings diminuiu em 60,8% comparado ao mesmo trimestre de 2023. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 27,6% em comparação ao 4T23. As principais razões para essas reduções foram as reduções nas participações em parte dos ativos após as transações realizadas no ano.

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida de Locação ¹	26.924	56.667	-52,5%	149.306	205.822	-27,5%
Cessão de Direito de Uso	495	715	-30,7%	2.286	2.654	-13,9%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-2.020	-5.355	-62,3%	-17.713	-25.585	-30,8%
(+) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(+) PDD	44	466	-90,6%	-3.198	2.906	-210,0%
NOI	26.251	55.410	-52,6%	138.895	201.278	-31,0%
NOI Edifícios Corporativos	6.454	8.912	-27,6%	26.719	34.120	-21,7%
NOI Shoppings	17.938	45.784	-60,8%	107.444	164.504	-34,7%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	495	715	-30,7%	2.286	2.654	-13,9%
NOI Galpões Logísticos	1.364	0	N.A.	2.445	0	N.A.
Margem NOI ex CDU	90,7%	88,0%	2,7 pp.	83,8%	84,2%	-0,4 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	93,4%	84,4%	9,0 pp.	81,9%	82,5%	-0,7 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	92,5%	93,4%	-0,9 pp.	88,0%	91,4%	-3,4 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 17.

NOI SAME PROPERTIES

O indicador NOI total same properties do trimestre aumentou 2,1% em relação ao 4T23, principalmente pelo crescimento do resultado de edifícios em 4,4%. A tabela abaixo não considera o efeito dos edifícios Brasília Machado e ITM. Considerando os dois imóveis, o NOI same properties total foi 0,7% inferior ao quarto trimestre de 2023..

Na visão anual, obtivemos uma melhora de 7,4% no indicador, puxado pelo desempenho do Cidade São Paulo.

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	6.589	6.313	4,4%	26.139	24.699	5,8%
NOI Shoppings (Same Properties)	16.475	16.286	1,2%	65.938	60.995	8,1%
Same Properties NOI	23.064	22.599	2,1%	92.078	85.694	7,4%

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T24, mesmo com o cenário de aumento do CDI e do IPCA, a despesa financeira diminuiu 15,2%, chegando a R\$ 28,2 milhões. Essa melhora é impacto direto do vencimento da 1ª série da 13ª debênture em março/24 e do pré-pagamento da 2ª série da 13ª debênture em julho/24, que tinha o vencimento original em março/2026. A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 40,2% no 4T24 em relação ao terceiro trimestre de 2023, enquanto a despesa da dívida atrelada ao IPCA aumentou 45,1% no mesmo período.

As parcelas recebidas na transação dos shoppings com o FII XP Malls contribuíram para receita financeira de R\$ 53,5 milhões no 4T24, gerando um aumento de 247,2% em relação ao 4T23. Com isso, o resultado financeiro do trimestre foi de R\$ 25,3 milhões, 242,2% melhor comparado ao mesmo período de 2023.

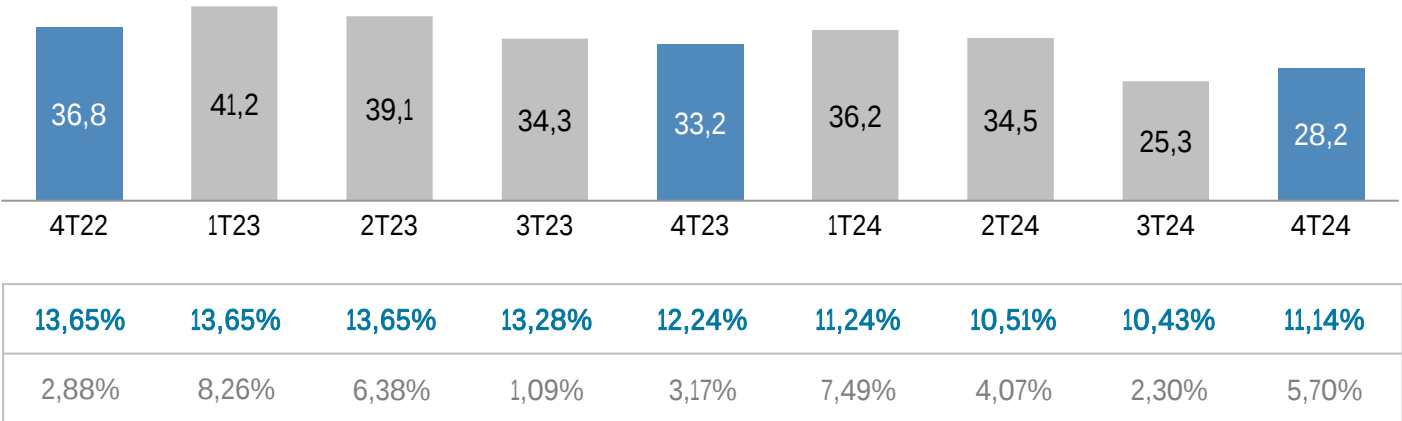
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Despesas Financeiras	-28.176	-33.220	-15,2%	-124.117	-147.884	-16,1%
Receita Financeira	53.508	15.410	247,2%	134.590	59.171	127,5%
Resultado Financeiro	25.332	-17.811	-242,2%	10.472	-88.714	-111,8%
(-) Ajustes ¹	18.274	1.230	1385,2%	17.682	6.899	156,3%
Resultado Financeiro Ajustado	7.058	-19.041	-137,1%	-7.210	-95.613	-92,5%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 59,9 milhões no quarto trimestre de 2024, impactado positivamente pelo resultado financeiro e pelo desempenho operacional. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes) foi de R\$ 16,5 milhões, correspondente a R\$ 0,108 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lucro / Prejuízo do Período	59.239	5.423	992,4%	544.437	-10.007	-5540,4%
(+) Participação dos sócios minoritários	651	-9	-7682,7%	1.818	-34	-5391,4%
Lucro / Prejuízo do período	59.890	5.414	1006,1%	546.255	-10.042	-5539,9%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-41.201	547	-7636,1%	-356.600	-26	1358168,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	3.357	35	9400,0%	-265.472	3.675	-7323,9%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	108.132	3.931	2650,9%
(-) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(-) Outros ¹	-6.673	2.328	-386,6%	17.287	-1.478	-1269,4%
Lucro Líquido Ajustado	16.514	12.224	35,1%	57.815	11.540	401,0%
Receita Líquida Ajustada	62.762	91.670	-31,5%	281.038	336.241	-16,4%
Margem Líquida Ajustada	26,3%	13,3%	13,0 pp.	20,6%	3,4%	17,1 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,108	0,080	35,1%	0,379	0,076	401,0%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.





3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 4T24 foi de R\$ 64,0 milhões, 333,8% maior em relação ao 4T23, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 21,3 milhões, uma diminuição de 1,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre .

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lucro / Prejuízo do Período	59.239	5.423	992,4%	544.437	-10.007	-5540,4%
(+) Depreciação e Amortização	4.758	9.329	-49,0%	36.964	36.917	0,1%
FFO	63.997	14.752	333,8%	581.401	26.909	2060,6%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-41.201	547	-7636,1%	-356.600	-26	1358168,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	3.357	35	9400,0%	-265.472	3.675	-7323,9%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	108.132	3.931	2650,9%
(-) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(-) Outros ¹	-6.022	2.328	-358,7%	5.795	-1.478	-492,0%
AFFO	21.272	21.561	-1,3%	81.470	48.491	68,0%
Receita Líquida Ajustada	62.762	91.670	-31,5%	281.038	336.241	-16,4%
Margem FFO Ajustado	33,9%	23,5%	10,4 pp.	29,0%	14,4%	14,6 pp.

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T24, o EBITDA foi de R\$ 63,1 milhões. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 28,5 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 64,4%, representando aumento de 18,3 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

O EBITDA ajustado foi de R\$ 28,5 milhões no trimestre. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre .

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lucro / Prejuízo do Período	59.239	5.423	992,4%	544.437	-10.007	-5540,4%
(+) IRPJ e CSSL	24.412	9.180	165,9%	142.562	31.125	358,0%
(+) Resultado Financeiro	-25.332	17.811	-242,2%	-10.472	88.714	-111,8%
(+) Depreciação e Amortização	4.758	9.329	-49,0%	36.964	36.917	0,1%
EBITDA	63.077	41.743	51,1%	713.491	146.748	386,2%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-41.201	547	-7636,1%	-356.600	-26	1358168,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-6.781	34	-19965,9%	-372.581	2.253	-16638,8%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	108.132	3.931	2650,9%
(-) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(-) Outros ¹	12.252	3.558	244,3%	23.477	5.421	333,1%
EBITDA Ajustado	28.487	49.781	-42,8%	124.132	173.806	-28,6%
Receita Líquida Ajustada	62.762	91.670	-31,5%	281.038	336.241	-16,4%
Margem EBITDA Ajustada	45,4%	54,3%	-8,9 pp.	44,2%	51,7%	-7,5 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	62,9%	67,5%	78,5 pp.	59,9%	64,2%	20,4 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 4T24 com uma dívida bruta de R\$ 859,0 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 966,0 milhões, representando 19,7% dos ativos totais.

4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a SYN terminou o ano com um caixa líquido de R\$ 107,1 milhões, resultando em um indicador de Caixa Líquido/EBITDA Ajustado UDM de -0,86x. Esse valor inclui os recebíveis da transação com o FII XP Malls, sendo uma parcela de R\$ 358,8 milhões recebida em dezembro/24, e outra parcela de R\$ 524,6 milhões a ser recebida em dezembro/25, ambas corrigidas pelo CDI.

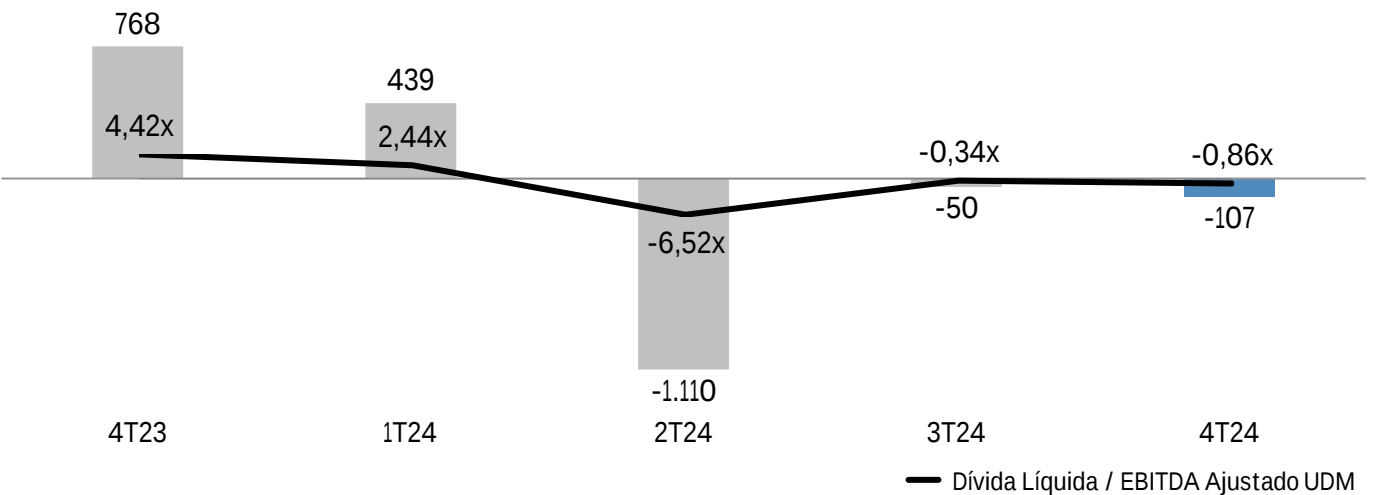
DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T24	3T24	4T23
Financiamentos e Empréstimos	39.638	39.631	118.907
Debêntures e Notas Promissórias	819.317	848.434	932.269
Endividamento	858.955	888.065	1.051.176
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	386.236	564.682	282.781
Recebíveis de Transações ¹	579.811	933.074	0
Distribuições aos acionistas ²	0	-560.000	0
Caixa + Recebíveis - Distribuições	966.047	937.755	282.781
Dívida Líquida Total	-107.092	-49.690	768.395
EBITDA Ajustado UDM	124.132,28x	145.427	173.806
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	-0,86x	-0,34x	4,42x

¹ Recebíveis referentes a transação com o XP Malls, nos valores de R\$ 358,8 milhões da parcela de dez/24 e de R\$ 550,0 da parcela de dez/25, ambas corrigidas pelo CDI.

² Inclusão do efeito da Redução de Capital no valor de R\$ 540 milhões, efetivada em dezembro de 2024.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)





Ao final do 4T24, a SYN possuía três dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 859,0 milhões.

Vale lembrar que, no mês de julho, a SYN pré-pagou a totalidade da 2ª série da 13ª debênture, no valor total de R\$ 160,7 milhões.

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

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	417.919	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	360.359	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Marfim	1ª Debênture	110.000	41.039	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		770.000	819.317			

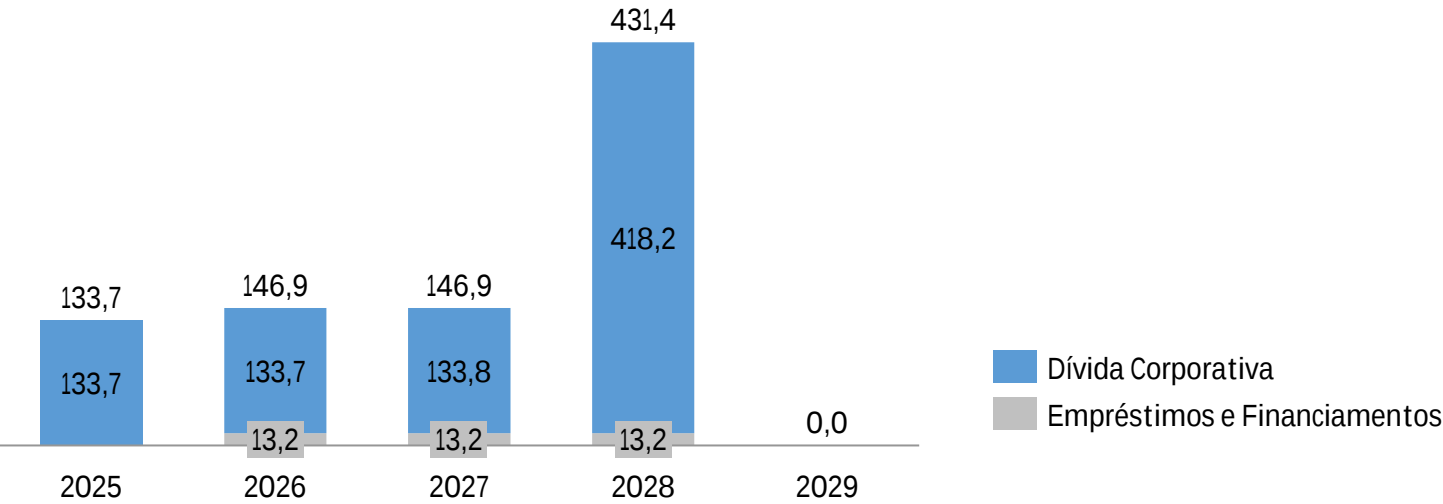
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.216	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.422	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	39.638			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

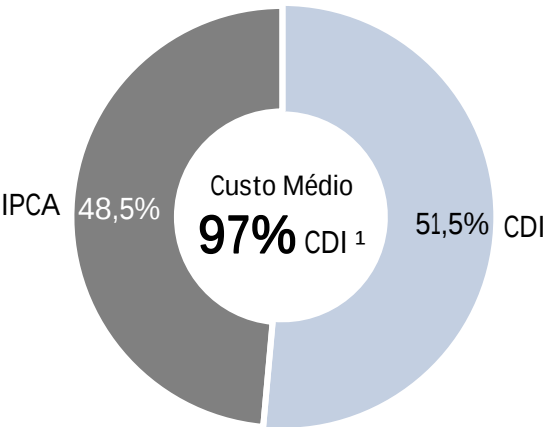
O saldo do endividamento da SYN é predominantemente de longo prazo, representando 88,7% do saldo total, enquanto 11,3% é de curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é no último trimestre de 2025. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

Em julho de 2024, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada da segunda série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 160,7 milhões. O vencimento original da operação era em mar/26.

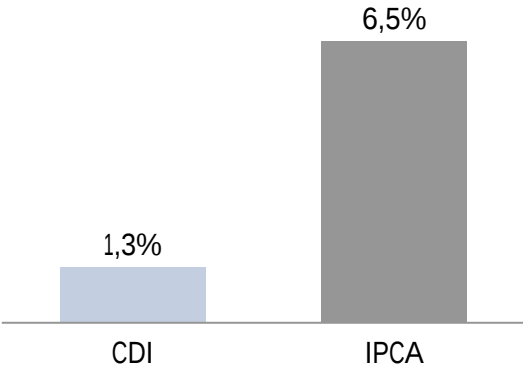


INDEXADORES

Aproximadamente 51,5% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 48,5% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



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

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

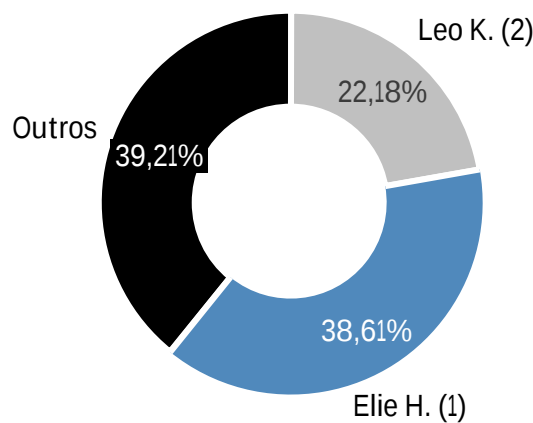


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social era de R\$ 903,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o quarto trimestre em R\$ 1.001,4 milhões.

SYNE3	4T24		4T24	4T23	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	5,54	SYNE3*	5,54	1,96	182,7%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	120.283	134.185	-10,4%
Market Cap (R\$ milhões)	845,7	IMOB	758,45	1.010,65	-25,0%
Free Float	39,21%	SMLL	1.764	2.353	-25,0%
		IFIX	3.116	3.311	-5,9%



(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.

07

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.



ANEXOS

08

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m²)
Triple A		
CEO ✓	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.224
JK Torre E ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.942
Faria Lima Financial Center ✓	SP - Faria Lima	0
Faria Lima Square ✓	SP - Faria Lima	0
Miss Silvia Morizono ✓	SP - Faria Lima	0
JK 1455 ✓	SP - Juscelino Kubitschek	0
Classe A		
Nova São Paulo ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	23.102
Brásílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3.868
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7.274
Shopping Metropolitano Barra ✓	RJ - Rio de Janeiro	4.404
Tietê Plaza Shopping ✓	SP - São Paulo	3.691
Shopping Cidade São Paulo ✓	SP - São Paulo	10.143
Galpões		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736

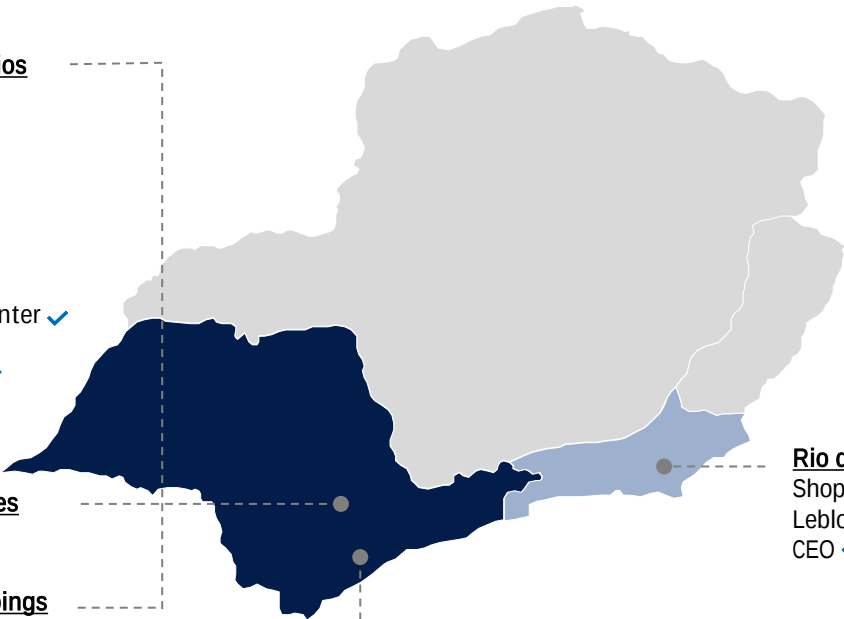
São Paulo, SP - Edifícios

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

São Paulo, SP - Galpões

CLD

- São Paulo, SP - Shoppings**
- Shopping Cidade São Paulo ✓
 - Shopping D ✓
 - Tietê Plaza Shopping ✓



- Rio de Janeiro, RJ**
- Shopping Metropolitano Barra ✓
 - Leblon Corporate
 - CEO ✓

- Santo André, SP**
- Grand Plaza Shopping ✓

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	30.056	10.781	3.868	8,8%	21,6%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.877	7.274	7.274	8,3%	5,6%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	4,6%	8,5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,1%	3,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	2,9%	4,1%
Total Shoppings		197.789	67.118	29.381	5,2%	4,8%

Edifícios

CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	75,0%	75,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	4,8%	4,8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	35,7%	20,3%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	23.102	100,0%	100,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	84,6%	84,6%
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	77.743	54.392	50,3%	40,1%
Classe A (ex ITM)		47.406	43.386	31.290	13,5%	11,8%
Total Edifícios		139.837	120.283	60.279	48,8%	35,3%
Total Edifícios (ex ITM)		94.029	85.927	37.177	17,0%	14,6%

Galpão

CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	16,6%	16,6%
--------------	----------------	--------	--------	-------	-------	-------

Total Portfólio SYN		383.050	226.080	97.396	33,1%	17,8%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		337.242	191.724	74.294	12,3%	8,6%

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN S/A.

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

Filipe Novi David
Gerente Controladoria, RI e Funding
+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
Gerente RI e Funding
+55 (11) 5412-7624
bruno.silvestre@syn.com.br

SYN PROP & TECH S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	143.378	26.311	268.587	165.346
Títulos e valores mobiliários	5	138.958	139.645	139.151	148.119
Contas a receber	6	319	231	598.961	67.681
Ativos disponíveis para venda		3.667	-	3.667	-
Estoques	8	-	-	463	463
Impostos a compensar	9	11.362	4.365	18.780	8.660
Adiantamento a fornecedores		55	146	76	438
Dividendos a receber		135	16.135	-	-
Demais contas a receber	7	113.456	18.334	119.261	25.724
Total do ativo circulante		411.330	205.167	1.148.946	416.431
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários	5	72.423	-	72.423	-
Contas a receber	6	-	-	13.416	27.187
Estoques	8	-	-	53.533	52.533
Créditos com Outras Partes Relacionadas	17	25.547	216	215	1.096
Impostos a compensar	9	1.462	65.478	2.362	71.430
Depósitos judiciais	16	-	-	3.617	3.466
Demais contas a receber	7	31.422	50.505	37.774	75.269
Investimentos	10	1.344.536	2.126.523	152.630	197.765
Propriedades para investimento	11	-	-	1.654.808	3.147.661
Imobilizado	12	3.083	3.682	3.259	4.433
Intangíveis	12	92	1.043	5.187	7.196
Total do ativo não circulante		1.478.565	2.247.447	1.999.224	3.588.036
TOTAL DO ATIVO		1.889.895	2.452.614	3.148.170	4.004.467

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SYN PROP & TECH S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Debêntures	13.1	122.382	9.611	136.253	23.484
Fornecedores		2.048	1.433	13.793	11.890
Obrigação por aquisição de imóvel	13.2	-	-	602	580
Impostos e contribuições a recolher	14	11.764	567	30.420	17.117
Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	85	105
Adiantamentos de clientes		-	-	472	652
Partes relacionadas		22	-	22	-
Receita res-sperata (cessão de direito de uso) a apropriar	19	-	-	1.161	2.938
Dividendos a pagar		56	42	295	42
Demais contas a pagar		20.740	11.159	36.602	21.137
Passivo de arrendamento		884	938	884	938
Total do passivo circulante		157.896	23.750	220.589	78.883
NÃO CIRCULANTE					
Debêntures	13.1	655.896	908.991	683.064	949.788
Obrigação por aquisição de imóvel	13.2	-	-	395.776	395.776
Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	548	1.183
Receita res-sperata (cessão de direito de uso) a apropriar	19	-	-	2.062	4.301
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	18	921	238	3.895	5.800
Passivo de arrendamento		1.394	2.277	1.394	2.277
Demais contas a pagar		-	1.083	-	1.083
Total do passivo não circulante		658.211	912.589	1.086.739	1.360.208
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social		872.056	1.432.056	872.056	1.432.056
Reserva legal		82.048	54.736	82.048	54.735
Reserva de Capital		29.176	18.887	29.176	18.887
Lucros Acumulados		78.942	-	78.942	-
Outros resultados abrangentes		11.566	10.596	11.563	10.599
		1.073.788	1.516.275	1.073.785	1.516.277
Participação de não controladores		-	-	767.057	1.049.099
Total do patrimônio líquido		1.073.788	1.516.275	1.840.842	2.565.376
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.889.895	2.452.614	3.148.170	4.004.467

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SYN PROP & TECH S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RECEITA LÍQUIDA	24	27.076	19.676	1.357.743	424.708
CUSTOS	25	(1.122)	(1.490)	(784.472)	(189.942)
LUCRO BRUTO		<u>25.954</u>	<u>18.186</u>	<u>573.271</u>	<u>234.766</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	25	(1.563)	(967)	(18.065)	(8.881)
Gerais e administrativas	25	(36.620)	(21.680)	(43.713)	(32.977)
Remuneração da administração	25	(6.460)	(4.849)	(7.260)	(5.254)
Participações de empregados e administradores	25	(12.818)	(8.105)	(14.777)	(9.677)
Equivalência patrimonial	10	460.736	101.364	1.945	(2.532)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	26	<u>230.807</u>	<u>1.889</u>	<u>343.236</u>	<u>(3.082)</u>
		<u>634.082</u>	<u>67.652</u>	<u>261.366</u>	<u>-</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		660.036	85.838	834.637	172.363
Receitas financeiras	27	83.925	34.006	147.466	60.986
Despesas financeiras	27	<u>(113.814)</u>	<u>(129.886)</u>	<u>(164.858)</u>	<u>(190.250)</u>
Resultado financeiro		<u>(29.889)</u>	<u>(95.880)</u>	<u>(17.392)</u>	<u>(129.264)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>630.147</u>	<u>(10.042)</u>	<u>817.245</u>	<u>43.099</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	28	(83.892)	-	(157.308)	(37.572)
Diferidos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>19</u>
		<u>(83.892)</u>	<u>-</u>	<u>(157.299)</u>	<u>(37.553)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES		<u>546.255</u>	<u>(10.042)</u>	<u>659.946</u>	<u>5.546</u>
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	546.255	(10.042)
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	113.691	15.588
Lucro (Prejuízo) básico por mil ações - R\$	30	3,579	(0,101)		
Lucro (Prejuízo) diluído por mil ações - R\$	30	3,579	(0,101)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SYN PROP & TECH S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	546.255	(10.042)	659.946	5.546
Ajuste de conversão do período	967	(137)	967	(137)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>547.222</u>	<u>(10.179)</u>	<u>660.913</u>	<u>5.409</u>
Atribuível a sócios da empresa controladora	547.222	(10.179)	547.222	(10.179)
Atribuível a sócios não controladores	-	-	113.691	15.588

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SYN PROP & TECH S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Atribuível aos acionistas controladores							Participação de não controladores	Total
		Capital social	Gasto com emissão de ações	Reservas de capital	Reservas de lucros		Resultados abrangentes	Total		
					Reserva legal	Retenção de lucros				
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.463.313	(31.257)	18.887	54.735	-	10.596	1.516.274	1.049.099	2.565.373
Efeito dos acionistas não controladores em controladas		-	-	-	-	-	-	-	(395.733)	(395.733)
Aumento (redução) capital	20.a	(560.000)	-	-	-	-	-	(560.000)	-	(560.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	546.255	-	546.255	113.691	659.946
Constiução de reserva legal		-	-	-	27.313	(27.313)	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	20.e	-	-	-	-	(440.000)	-	(440.000)	-	(440.000)
Transação com Sócios	20.d	-	-	10.289	-	-	-	10.289	-	10.289
Ajustes por conversão de investimentos		-	-	-	-	-	967	967	-	967
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		903.313	(31.257)	29.176	82.048	78.942	11.563	1.073.785	767.057	1.840.842

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SYN PROP & TECH S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	630.147	(10.042)	817.245	43.099
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	1.091	1.057	1.145	2.538
Depreciação das propriedades para investimento	-	-	78.223	58.281
Equivalência patrimonial	(460.736)	(101.364)	(1.945)	2.532
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRIs	102.744	125.971	154.478	188.265
Amortização da comissão sobre debêntures	1.305	1.023	1.456	1.174
Juros passivo de arrendamento	177	356	177	356
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-	-	3.856	(2.639)
Amortização da mais-valia das Propriedades para Investimentos	-	-	30.916	2.564
Ajuste a valor presente	(2.521)	(339)	(7.503)	(339)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	683	186	(1.905)	1.260
Variação dos juros capitalizados	108.143	3.931	108.143	3.931
Amortizações Ágio	13.652	560	-	-
Resultado na venda de participações	(337.299)	-	(337.299)	-
Resultado na venda de propriedades para investimento	-	-	(506.358)	-
Linearização de Receitas Amortizadas	-	-	3.393	2.507
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	12.039	14.931
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(13.521)	(18.903)	(13.604)	(21.105)
Baixa de bens do ativo imobilizado	884	-	3.161	-
Decréscimo (acréscimo) em ativos:				
Contas a receber	(88)	(66)	(5.761)	(2.201)
Impostos a compensar	57.019	(2.873)	58.948	(3.099)
Adiantamento a fornecedores	93	77	358	2.715
Ativos disponíveis para venda	(3.667)	-	(3.667)	-
Estoques	-	-	(1.000)	(147)
Créditos com Outras Partes Relacionadas	(25.331)	647	881	844
Depósitos judiciais	-	-	(151)	-
Demais contas a receber	(33.331)	(29.614)	(29.335)	3.148
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	615	(13.002)	1.903	(17.285)
Impostos e contribuições a recolher	2.079	(143)	3.652	(22.682)
Adiantamento de clientes	-	-	(180)	449
Res-sperata a apropriar	-	-	(4.016)	(522)
Demais contas a pagar	8.513	(16.524)	14.636	(2.614)
Contas a pagar para partes relacionadas	21	-	21	-
Juros pagos	50.672	(59.062)	381.907	255.961
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL) pagos	(92.275)	(108.335)	(144.019)	(171.117)
Dividendos recebidos	(74.774)	-	(148.303)	(11.101)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	281.634	88.898	1.674	445
	165.257	(78.499)	91.259	74.188
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
(Acréscimo) Décrécimo de investimentos	11.577	60.046	(11.560)	(28.051)
Décrcimo de títulos de valores mobiliários	(2.361)	76.069	6.003	69.797
(Acréscimo) do imobilizado e intangível	(425)	(80)	(1.123)	(320)
(Acréscimo) das propriedades para investimento	-	-	(7.770)	(25.056)
Venda de participações societárias	1.084.975	-	1.084.975	22.285
Venda de propriedades para investimento	-	-	492.894	-
Partes relacionadas	10.289	-	10.289	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	1.104.055	136.035	1.573.708	38.655
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(152.098)	(50.148)	(165.847)	(63.896)
Redução de capital por acionista não controlador	-	-	(395.733)	(14.508)
Redução de capital	(560.000)	-	(560.000)	-
Pagamento do principal do passivo de arrendamento	(1.114)	(1.351)	(1.114)	(1.351)
Dividendos pagos	(440.000)	-	(440.000)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(1.153.212)	(51.499)	(1.562.694)	(79.755)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	116.100	6.037	102.273	33.088
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	26.311	20.411	165.346	132.395
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	967	(137)	967	(137)
No final do exercício	143.378	26.311	268.586	165.346
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	116.100	6.037	102.273	33.088

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SYN PROP & TECH S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RECEITAS				
Receita com prestação de serviços (Administração/Locação)	31.095	22.524	397.833	450.309
Receita com venda de imóveis	-	-	1.019.730	(1.225)
Outras Receitas	365.645	4.685	366.123	4.685
Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-	-	(3.856)	2.639
	<u>396.740</u>	<u>27.209</u>	<u>1.779.830</u>	<u>456.408</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(699.172)	(118.137)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(33.318)	(12.456)	(26.235)	(20.045)
Outros	(113.302)	(1.837)	(13.077)	(7.890)
	<u>(146.620)</u>	<u>(14.293)</u>	<u>(738.484)</u>	<u>(146.072)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>250.120</u>	<u>12.916</u>	<u>1.041.346</u>	<u>310.336</u>
Depreciação e amortização líquida	(1.091)	(1.057)	(79.367)	(60.819)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>249.029</u>	<u>11.859</u>	<u>961.979</u>	<u>249.517</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	460.736	101.364	1.945	(2.532)
Outros	(16.028)	(2.421)	(22.033)	(7.879)
Receitas financeiras	83.925	34.006	147.466	60.986
	<u>528.633</u>	<u>132.949</u>	<u>127.378</u>	<u>50.575</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>777.662</u>	<u>144.808</u>	<u>1.089.357</u>	<u>300.092</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Salários e encargos	8.234	7.970	15.709	17.255
FGTS	34	202	586	963
Comissões sobre venda	820	-	6.584	6.869
Honorários de diretoria	6.460	4.849	7.260	5.254
Benefícios e participações de empregados	14.040	9.061	17.203	11.987
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	87.583	1.885	211.717	55.676
Municipais	1.645	1.175	7.070	6.618
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	102.744	125.971	108.281	134.314
Outras	9.847	3.737	55.001	55.610
Remuneração de capitais próprios				
Lucros (prejuízos) retidos dos períodos	106.255	(10.042)	106.255	(10.042)
Dividendos	440.000	-	440.000	-
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	113.691	15.588
	<u>777.662</u>	<u>144.808</u>	<u>1.089.357</u>	<u>300.092</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SYN PROP E TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Syn Prop e 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, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Em ata da assembleia geral ordinária realizada em 9 de agosto de 2021, foi deliberado a alteração da denominação social da Companhia de Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações para Syn Prop e tech S.A. utilizando como nova marca SYN Prop & Tech. Adicionalmente em 13 de setembro de 2021 suas ações negociadas na [B]³ passaram a utilizar a sigla “SYNE3”, antiga “CCPR3”. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- a) As demonstrações financeiras consolidadas que foram preparadas de acordo com as IFRS Accounting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
- b) As demonstrações financeiras individuais da controladora que foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com as IFRS Accounting Standards, uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações financeiras da controladora.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2025.

Detalhes sobre as práticas contábeis do Grupo estão apresentadas na nota explicativa nº 3.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A Administração efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto.

Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas.

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.

Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2024 e de 2023 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

i. Controladas - As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.

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

ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

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. 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.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2023 que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a) Vida útil das propriedades para investimentos

As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos revisados pela Companhia de forma periódica, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

c) Perdas relacionadas a contas a receber

A companhia revisa periodicamente suas premissas de constituição de perdas relacionadas ao contas a receber, face a revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

d) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 11.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros. Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

2.4. Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis

- a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com o prazo dos contratos de locações.

- b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”.

2.6. Títulos e valores mobiliários

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

Para fins dessa avaliação, a Companhia avalia o 'principal' definindo como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

2.7. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

2.8. Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

Valor Realizável Líquido dos Estoques

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 (R1) – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

2.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

2.10. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações financeiras individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

2.11. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 11. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente. Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

2.12. Imobilizado

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 12, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

2.13. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

2.14. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

2.15. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.16. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Outras contas a receber” foi calculado considerando o fluxo de recebimentos previsto em contratos de venda de participação societária, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos – 3,26%. O ajuste a valor presente da rubrica “Outras contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.17. Debênturesb

As debêntures, são reconhecidas, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os Empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de juros efetivos.

As debêntures são classificadas como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de debêntures que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

2.18. Arrendamentos

A Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento no início do contrato. A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e correspondente passivo de arrendamento com relação a todos os contratos de arrendamento nos quais a Companhia seja o arrendatário, exceto arrendamentos de curto prazo (definidos como arrendamentos com prazo de arrendamento de no máximo 12 meses) e arrendamentos de ativos de baixo valor. Para esses arrendamentos, a Companhia reconhece os pagamentos de arrendamento operacional como despesa operacional pelo método linear pelo período do arrendamento. O valor presente dos passivos de arrendamento vigentes, foi calculado utilizando a taxa de juros incremental média nos contratos de 6,10% ao ano.

2.19. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda ("IR") e da contribuição social ("CS") para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente para IR e CS (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

2.20. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.21. Instrumentos financeiros e derivativos

a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

b) Ativos financeiros

Ativos financeiros classificados como custo amortizado - Contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros a valor justo por meio de resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial à valor justo por meio do resultado.

c) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

2.22. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 20.b.

2.23. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). A parte diluída considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 30.

2.24. Informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços e outros.

2.25. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.26. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.27. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

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

No exercício corrente as IFRSs/CPCs abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à CPC 03 (R2) e IAS 7 / IFRS 7 / CPC 06 (R2) e IFRS 16	Demonstrações do dos fluxos de caixa, Instrumentos financeiros: Divulgações – Acordo de Financiamento de Fornecedores, Passivo de Arrendamento	01/01/2024
Alterações à IAS 1 – CPC 26 (R1)	Apresentação das Demonstrações Financeiras, Classificação de Passivos como Circulante ou Não Circulantes	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Apresentação das Demonstrações Financeiras – Passivo Não Circulante como “Covenants”	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

3.2. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs/CPCs novas e abaixo relacionadas

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1)	Efeitos nas Mudanças de Taxa de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	01/01/2025
Alterações à IFRS 18	Apresentação e Divulgações das Demonstrações Financeiras	01/01/2025
Alterações à IFRS 19	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2025
Alterações à CPC 18 (R3) e ICPC 09	Investimento em Coligada, Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial	01/01/2025

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

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 custo amortizado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	1.131	420	6.980	25.304
CDB	142.247	25.891	261.607	140.042
Total de caixa e equivalentes de caixa	143.378	26.311	268.587	165.346

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures	22.399	53.444	22.399	53.444
CDB	-	5.357	-	5.357
Compromissadas	8.757	21.682	8.757	21.682
Letras Financeiras	9.751	19.605	9.751	19.605
Letras Financeiras do Tesouro	81.679	21.659	81.679	21.659
Fundos de Investimentos (a)	88.795	17.898	88.988	26.372
Total títulos e valores mobiliários	211.381	139.645	211.574	148.119
Circulante	138.958	139.645	139.151	148.119
Não Circulante (b)	72.423	-	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) Em 15 de setembro de 2023 a Companhia subscreveu a 2ª emissão de cotas no valor de R\$14.943 no FII SPX SYN REC.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui participação subscrita de 23,92% do Fundo de Investimento em Participação SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia (“FIP”) o que corresponde a R\$72.423. Conforme explicado na nota explicativa nº 10.1 (c), a Companhia alienou sua participação societária na empresa SPX SYN Participações S.A., no qual participava 50% na administração do FIP.

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Locações	-	-	26.984	75.435
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	4.446	9.573
Venda direta de imóveis (e)			564.122	-
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	463	760
Serviços de administração	319	231	9.683	8.211
Subtotal saldo a receber	<u>319</u>	<u>231</u>	<u>605.698</u>	<u>93.979</u>
Linearização (b)	-	-	14.937	18.400
Descontos a apropriar (c)	-	-	2.411	14.449
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (d)	-	-	(10.669)	(31.960)
Total do grupo contas a receber	<u>319</u>	<u>231</u>	<u>612.377</u>	<u>94.868</u>
Circulante	319	231	598.961	67.681
Não circulante	-	-	13.416	27.187

- (a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- (b) Método contábil conforme CPC 06 - Arrendamentos (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência.
- (c) Durante o período da pandemia de COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração optou por oferecer descontos de até 100% nos valores locatícios, vinculados ao pagamento adimplente das despesas de condomínio comum dos shoppings. Ainda em 2020 e em 2021, a Companhia ofereceu descontos individuais por lojas todos os meses. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, consequentemente, resultará em um reconhecimento de seus efeitos de forma linear de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2) /IFRS 16.
- (d) Para o saldo de 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. O saldo em aberto no montante de R\$564.122 possui vencimento em dezembro de 2025, corrigido monetariamente pelo CDI.

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

<u>Shopping</u>	<u>Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.</u>
Tietê Plaza Shopping	3,2%
Shopping Metropolitano Barra	2,1%
Shopping Cidade de São Paulo	1,5%
Grand Plaza Shopping	0,8%
Shopping D	2,9%

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

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2023</u>
a vencer	<u>91.393</u>
Vencidos	<u>35.435</u>
0 a 30 dias	1.155
31 a 60 dias	866
61 a 90 dias	611
91 a 120 dias	483
121 a 360 dias	3.899
Mais de 360 dias	<u>28.421</u>
Total Contas a Receber	<u><u>126.828</u></u>
	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2024</u>
a vencer	<u>611.946</u>
Vencidos	<u>11.100</u>
0 a 30 dias	874
31 a 60 dias	556
61 a 90 dias	122
91 a 120 dias	147
121 a 360 dias	960
Mais de 360 dias	<u>8.441</u>
Total Contas a Receber	<u><u>623.046</u></u>

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2025	3.348
2026	3.532
2027	3.414
2028	3.122
2029	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>13.416</u>

7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Venda de participações societárias (a)	144.329	68.298	144.329	72.246
“Allowance”	-	-	5.201	16.388
Outras despesas a apropriar	549	541	7.506	12.359
Total títulos e valores mobiliários	<u>144.878</u>	<u>68.839</u>	<u>157.036</u>	<u>100.993</u>
Circulante	113.455	18.334	119.261	25.724
Não Circulante	31.422	50.505	37.774	75.269

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

8. ESTOQUES

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	<u>463</u>	<u>463</u>
Total circulante	<u>463</u>	<u>463</u>
Não circulante:		
Terrenos	<u>53.533</u>	<u>52.533</u>
Total não circulante	<u>53.533</u>	<u>52.533</u>

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

9. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	12.554	69.565	18.573	77.311
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	182	143	1.530	2.195
PIS e COFINS	73	119	1.012	557
Demais impostos a compensar	15	16	27	27
Total	12.824	69.843	21.142	80.090
Circulante	11.362	4.365	18.780	8.660
Não circulante	1.462	65.478	2.362	71.430

- (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.

10. INVESTIMENTOS

- 10.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Carcavelos	10	25	6.566	5.928	2	2	-	145	6.574	5.806
Cyrela CCP Canela	68	66	32.575	32.576	2	2	-	-	32.641	32.640
SYN Sândalo	20	33	98	84	7	3	-	-	111	114
CLD	14.938	11.762	337.208	279.345	5.207	2.620	57.531	57.483	289.048	231.004
Cyrela CCP Tururin	220	238	7.296	19	2	1	-	-	218	256
FII Brasília Machado	390	813	220.076	7.496	352	384	-	-	7.334	7.925

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Carcavelos		14		246		(141)
Cyrela CCP Canela		6		7		5
SYN Sândalo		6		75		51
CLD		14.150		1.592		9.425
Cyrela CCP Tururin		23		30		28
FII Brasília Machado		999		2.123		4.166

	% de Participação									
					Venda de Participação (b)					
Descrição das Empresas	2023	2024	31/12/2023	Integralização (redução) Capital		Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2024
Investimentos em Controladas										
SYN Acácia	100,00%	100,00%	9.222	-	-	(569)	-	121	-	8.774
SYN Açucena	66,57%	66,57%	10.394	(808)	-	(3.213)	-	2.850	-	9.223
SYN Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	9.631	-	-	(8.000)	-	6.440	-	8.071
Ágata	99,99%	99,99%	527	-	-	(212)	-	35	-	350
SYN Ambar	66,57%	66,57%	13.223	(1.089)	-	(4.443)	-	3.663	-	11.354
CCP Asset	100,00%	100,00%	5.022	967	-	-	-	1.494	-	7.483
Bromélia	25,00%	25,00%	22.530	-	-	-	-	(268)	(140)	22.122
Caliandra	62,50%	0,00%	190.408	93.140	(243.889)	-	-	(3.286)	(36.373)	-
SYN Carvalho	100,00%	100,00%	3	1	-	-	-	(2)	-	2
SYN Citrino	99,99%	99,99%	3	5	-	-	-	(3)	-	5
Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	-	-	-	-	(2)	-	35.162
SYN Laranjeira	100,00%	35,88%	33.815	3.677	(24.018)	-	-	(989)	-	12.485
Lavanda	99,99%	99,99%	116.230	(5.426)	-	(5.207)	-	6.092	-	11.689
Leasing Malls	100,00%	100,00%	(236)	1.669	-	-	-	(1.499)	-	(66)
SYN Lilac	100,00%	100,00%	10.157	-	-	-	-	(2.066)	-	8.091
SYN Magnólia	100,00%	12,50%	529.177	-	(414.984)	(8.043)	-	1.018	(41.151)	66.017
Marfim	25,00%	100,00%	97.263	(241.712)	-	(11.918)	-	172.985	(7.836)	8.782
Mármore	66,56%	66,56%	3.533	-	-	(1.898)	-	1.628	-	3.263
SYN Mogno	99,90%	99,90%	39	-	-	-	-	2	-	41
CCP Participações	100,00%	100,00%	75	-	-	-	-	5	-	80
ON Digitais	99,99%	99,99%	641	-	-	-	-	47	-	688
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.674	-	-	-	-	(254)	-	3.420
FII CTI	55,78%	66,19%	17.724	5.072	-	-	-	(3.381)	-	19.415
Micônia	100,00%	100,00%	517.710	-	-	(58.596)	-	248.891	(22.088)	685.917
YM Investimentos	100,00%	100,00%	1.043	-	-	(995)	-	49	-	97
FII JK D	30,00%	10,00%	90.062	(60.041)	-	-	(932)	388	-	29.477
FII JK E	30,00%	10,00%	110.364	(73.571)	-	-	(262)	(13)	-	36.518
Nebraska	100,00%	100,00%	0	2	-	-	-	(3)	-	(1)
Kansas	100,00%	100,00%	4	5	-	-	-	(7)	-	2
Condado	100,00%	100,00%	1	3	-	-	-	(2)	-	2
Califórnia	100,00%	100,00%	874	-	-	-	-	(579)	-	295
Montana	100,00%	100,00%	1	254.379	-	(141.006)	-	6.867	-	120.241
API SPE 88	100,00%	100,00%	9.308	868	-	-	-	(7)	-	10.170
FII Grand Plaza II	100,00%	10,00%	123.455	-	(86.250)	-	(36.323)	21.843	(55)	22.170
Ágio na aquisição de participações a)			16.988	(13.652)	-	-	-	-	-	3.336
Subtotal - investidas controladas			1.978.205	(36.511)	(769.141)	(244.100)	(37.517)	462.057	(108.144)	1.244.849

	% de Participação			Integralização				Equivalência	Capitalização		
Descrição das Empresas	2023	2024	31/12/2023	(redução) Capital	Venda de participação	Dividendos	Rendimentos	patrimonial	de Juros	Outros	31/12/2024
Investimentos em Coligadas											
SPX SYN Participações (c)	50,00%	0,00%	534	191	-	-	-	(727)	-	-	-
FIP SPX SYN (d)	23,92%	0,00%			-					-	
			55.800	(55.854)		-	-	55	-		-
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	(191)	-	-	-	13	-	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.663	-	-	-	-	-	-	-	16.663
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	57	20	-	-	-	(22)	-	-	55
					-						
CLD	20,00%	20,00%	46.266	10.736		-	-	945	-	183	58.130
Cyrela CCP Tururim	50,00%	50,00%	130	-	-	(17)	-	(2)	-	-	111
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	3.962	(2.379)	-	-	-	(1.583)	-	-	-
Condoconta											
	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			148.319	(47.476)	-	(17)	-	(1.321)	-	183	99.687
Total de investimentos			2.126.523	(84.855)	(769.141)	(244.117)	(37.517)	460.736	(107.643)	183	1.344.536

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
FII CTI	663	679
FII Grand Plaza II	2.672	16.308
Total (a)	3.335	16.987

- a) Na aquisição das empresas FII CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e na empresa FII Grand Plaza II. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, é depreciado, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.
- b) Refere-se aos valores de baixa na alienação de investimentos junto a XP Malls conforme descrito na nota explicativa nº 24.
- c) Refere-se a venda do total de participação societária pela companhia no valor de R\$9.850 para a SPX Capital Holding Ltda. ("SPX")
- d) Com a venda da participação societária que a Companhia detinha na SPX SYN Participações Ltda. mencionada na nota explicativa 10.1 (c), a Companhia perdeu influência significativa no FIP SPX SYN, tendo apenas cotas, sendo assim o mesmo foi reclassificado para Títulos e Valores Mobiliários no ativo não circulante.

10.2. Investimentos em coligadas diretas e indiretas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Venda de participação	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/12/2024
	2023	2024							
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	(191)	-	-	13	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	-	1	-	16.665
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	57	20	-	-	(22)	-	55
CLD	20,00%	20,00%	46.266	10.736	-	-	945	-	57.947
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.659	(220)	-	(127)	103	-	1.417
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	129	-	-	(17)	(2)	-	110
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	3.962	(2.379)	-	-	(1.583)	-	-
Parallel	0,20%	0,20%	2.143	1.728	-	(1.260)	1.510	70	4.191
Texas (b)	30,00%	30,00%	15.114	-	-	-	661	-	15.775
Oklahoma (c)	30,00%	30,00%	24.274	-	-	-	3.254	-	27.528
SPX SYN Participações	50,00%	0,00%	534	193	-	-	(728)	-	-
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	23,92%	0,00%	55.800	(55.854)	-	-	(55)	-	-
Outros Investimentos (a)	-	-	5.937	338	-	(270)	(2.262)	174	3.917
Ágio na aquisição de participações	-	-	320	-	-	-	-	86	406
Total investimentos			197.765	(45.629)	-	(1.674)	1.945	330	152.630

- a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda., API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CHL LLXXVIII Incorporações Ltda., Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Evidence 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 nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% 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 nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

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

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

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.759.779	3.313.243
Terrenos	-	91.350	172.306
Benfeitorias em imóveis	2%	39.191	65.922
Total custo		1.890.320	3.551.471
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(235.512)	(403.810)
Total das propriedades para investimento		<u>1.654.808</u>	<u>3.147.661</u>

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$849.845 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas (a)	Amortização de mais-valia	Depreciação	Alienação de Propriedades (b)	Capitalização	Saldo em 31/12/2024
Edifícios e construções	2.918.261	3.612	(87.240)	(57.899)	(76.629)	(1.107.996)	(108.144)	1.483.965
Terrenos	172.306	-	(20.508)	-	-	(33.300)	-	118.498
Benfeitorias em imóveis	57.094	6.327	(2.385)	-	(1.594)	(7.097)	-	52.345
Total	<u>3.147.661</u>	<u>9.939</u>	<u>(110.133)</u>	<u>(57.899)</u>	<u>(78.223)</u>	<u>(1.148.393)</u>	<u>(108.144)</u>	<u>1.654.808</u>

(a) Baixa referente ao resgate de ações na fração ideal de 20% da propriedade para investimento da controlada Shopping Metropolitano S.A. pela Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário.

(b) Transferências correspondem a baixa da fração ideal dos ativos. A natureza dessa baixa é decorrente da alienação de propriedades para investimento e participações societárias que ocorreu entre a Companhia e a XPMalls na fração ideal deles.

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	1.183.284	672.734
Shoppings	1.026.883	444.386	582.497
Outros	79.170	27.138	52.032
Total	<u>2.962.071</u>	<u>1.654.808</u>	<u>1.307.263</u>

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

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

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

- A mensuração do valor justo dos shoppings foi classificada 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 médio da Receita	1,8%
Inadimplência	1,0%
Desconto médio sobre aluguel	4,8%
Vacância Financeira	1,9%
Taxa de Administração/Receita	3,8%
Taxa média 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 foi classificada como Nível 3 com base nos inputs utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

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

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

12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Imobilizado</u>					
Móveis e utensílios	10%	232	136	231	138
Equipamentos de processamento dados	20%	860	858	1.386	2.051
Benfeitorias	10%	331	5	736	409
Direito de uso (a)	-	2.565	3.498	2.565	3.498
Total custo		3.988	4.497	4.918	6.096
(-) Depreciação acumulada		(905)	(815)	(1.659)	(1.663)
Imobilizado líquido		3.083	3.682	3.259	4.433
<u>Intangível</u>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	1.413	1.382
Projetos em andamento (b)		1	885	5.017	6.834
Total custo		434	1.318	6.430	8.216
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(342)	(275)	(1.243)	(1.020)
Intangível líquido		92	1.043	5.187	7.196

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adição	Baixas	Depreciação e Amortização	Transferências	Saldo em 31/12/2024
Imobilizado						
Edifícios e construções	2	-	-	-	-	2
Móveis e utensílios	71	95	-	(19)	(51)	96
Equipamentos processamento de dados	857	2	(496)	(60)	-	303
Benfeitorias	5	326	-	(37)	-	294
Direito de uso	3.498	-	-	(932)	(2)	2.564
Total	4.433	423	(496)	(1.048)	(53)	3.259
Intangível						
Software	363	100	(1.477)	(97)	-	171
Projetos em andamento	6.833	600	(1.283)	-	(1.134)	5.016
Total	7.196	700	(1.478)	(97)	(1.134)	5.187

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	417.919	397.995	417.919	397.995
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	360.359	359.630	360.359	359.630
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	41.039	54.670
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(d)	-	160.977	-	160.977
Total				778.278	918.602	819.317	973.272
Passivo circulante				122.382	9.611	136.253	23.484
Passivo não circulante				655.896	908.991	683.064	949.788

- (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\$10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2024 é de R\$417.919 (R\$397.995 em 31 de dezembro de 2023).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2024 é de R\$360.359 (R\$359.630 em 31 de dezembro de 2023).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2024 é de R\$41.039 (R\$54.670 em 31 de dezembro de 2023).

- (d) Em 05 de abril de 2022 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$300.000, referente a 13ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 03 de março de 2022 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2022.

A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. O saldo destas debêntures foi quitado em 25 de julho de 2024. (R\$160.977 em 31 de dezembro de 2023).

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	950.091	1.018.540
Pagamentos juros	(108.335)	(116.859)
Pagamento de principal	-	(13.479)
Juros provisionados	123.957	132.300
Amortização dos custos de captação	1.023	1.174
Recompra de debêntures	(50.148)	(50.148)
Amortização dos custos de captação	2.014	2.014
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>918.602</u>	<u>973.272</u>
Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	918.602	973.272
Pagamentos juros	(92.275)	(97.845)
Pagamento de principal	(152.098)	(165.847)
Juros provisionados	104.513	110.050
Amortização dos custos de captação	1.304	1.455
Atualização de debêntures - recompra	(1.768)	(1.768)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>778.278</u>	<u>819.317</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2026	119.511	133.176
2027	119.511	133.014
2028	416.874	416.874
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>655.896</u>	<u>683.064</u>

Sobre as Garantias

10ª emissão – Garantias

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

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

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

12ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia.

A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo 1,3x.

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

1ª emissão da Marfim - Garantias

As debêntures não contam com garantias, apenas garantia.

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

13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				31/12/2024	31/12/2023
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.163	112.156
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.215	284.200
Total				<u>396.378</u>	<u>396.356</u>
Passivo circulante				602	580
Passivo não circulante				395.776	395.776

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	396.662
Pagamento de juros	(54.257)
Juros provisionados	53.951
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>396.356</u>
Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	396.356
Pagamento de juros	(46.174)
Juros provisionados	46.196
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>396.378</u>

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2024 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2026	131.926
A partir de 2026	263.850
Total	<u>395.776</u>

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

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$112.163 (R\$112.156 em 31 de dezembro de 2023)

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$284.215 (R\$284.200 em 31 de dezembro de 2023).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
PIS	190	63	418	395
COFINS	1.113	336	2.223	1.869
ISS	122	122	777	720
IRPJ	7.498	-	19.572	10.033
CSLL	2.702	-	7.107	3.797
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL – Retidos	139	46	280	260
Demais	-	-	43	43
Total	<u>11.764</u>	<u>567</u>	<u>30.420</u>	<u>17.117</u>

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Base de apuração	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber – locação	1.494	1.928
Res sperata (cessão de direito de uso)	3.720	8.144
Total	<u>5.214</u>	<u>10.072</u>

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber – locação	85	105
Total circulante	<u>85</u>	<u>105</u>
Res-sperata (cessão de direito de uso)	548	1.183
Total não circulante	<u>548</u>	<u>1.183</u>
Total dos impostos diferidos	<u>633</u>	<u>1.288</u>
PIS	32	62
COFINS	151	291
IRPJ	327	683
CSLL	123	252

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativo – Depósitos judiciais		
Depósitos judiciais – IPTU	306	155
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
Total Ativo	<u>3.617</u>	<u>3.466</u>

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

17. PARTES RELACIONADAS

a) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Partes relacionadas		
Shopping D (a)	201	201
Total – mútuos	<u>201</u>	<u>201</u>

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

b) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Partes relacionadas				
CLD	-	15	-	15
SYN Administração de Propriedades Ltda.	9	47	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21	24	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	58	119	-	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	116	1.085
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	25.447	-	-	-
Demais empresas	12	11	99	1
Total partes relacionadas	<u>25.547</u>	<u>216</u>	<u>215</u>	<u>1.101</u>
Total partes relacionadas	<u>25.547</u>	<u>216</u>	<u>416</u>	<u>1.302</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) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração aos administradores	14.359	8.178	14.359	9.981
Remuneração aos conselheiros	600	770	600	770
Total	<u>14.959</u>	<u>8.948</u>	<u>14.959</u>	<u>10.751</u>

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2024 aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 17 de abril de 2024, foi de R\$15.000 referente a competência 2024. Em 2024 foram pagos na controladora R\$5.100 em relação a competência de 2023. (R\$1.469 pagos em 2023 em relação a competência 2022). No consolidado, em 2024 foram pagos R\$5.600 em relação a competência de 2023 (R\$3.702 pagos em 2023 em relação a competência de 2022).

18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R\$3.895 (R\$5.800 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado e R\$921 em 31 de dezembro de 2024 (R\$238 em 31 de dezembro de 2023) 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\$302.910 em 31 de dezembro de 2024 (R\$303.392 em 31 de dezembro de 2023), no consolidado e R\$39.136 na controladora (R\$36.716 em 31 de dezembro de 2023).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 31/12/2024	Consolidado 31/12/2024
Cível	-	36
Tributário	887	887
Trabalhista	<u>34</u>	<u>2.972</u>
Total	<u>921</u>	<u>3.895</u>

Possíveis	Controladora 31/12/2024	Consolidado 31/12/2024
Tributária (*)	39.532	82.150
Cível	-	23.327
Trabalhista	348	6.190
Total	<u>39.880</u>	<u>111.667</u>

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.720191/2020-39, nº 16327.720192/2020-83 e nº 16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11), administrado pela Rio Bravo, no qual a Companhia detinha 61,41% das cotas à época da autuação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. Com o intuito de cessar a possibilidade de questionamentos futuros por parte da Receita Federal, em 29 de dezembro de 2022 foi concluída a cisão do fundo ABCP11, com a transferência da fração do imóvel correspondente à participação da Companhia para o Fundo de Investimento Grand Plaza II, do qual a Companhia possuía a totalidade das cotas. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2024 soma o montante de R\$218.139 (R\$201.694 em 31 de dezembro de 2023), sendo o valor de R\$22.708 (R\$123.860 em 31 de dezembro de 2023) na proporção de 61,41% de participação da SYN no momento da autuação e 10,41% na atualização.

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2024 soma o montante de R\$31.628 (R\$29.318 em 31 de dezembro de 2023), sendo o mesmo no valor de R\$20.935 (R\$16.354 em 31 de dezembro de 2023) na proporção de 66,19% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

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

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Tietê Plaza Shopping	41	562
Shopping Metropolitano Barra	40	154
Shopping Cidade São Paulo	3.093	6.240
Shopping Cerrado	-	5
Grand Plaza Shopping	49	278
Total	3.223	7.239
Total circulante	1.161	2.938
Total não circulante	2.062	4.301

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias pode ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2023	152.644.445	1.463.313
Em 31 de dezembro de 2024	152.644.445	903.313

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 02 de outubro de 2024, foi aprovada a redução do capital social da Companhia no valor de R\$560.000, correspondente a R\$3,6686562684937500 por ação de emissão da Companhia, sem o cancelamento de ações, por considerá-lo excessivo, nos termos do art. 173 da Lei nº 6.404/76 ("Redução de Capital"). Como consequência da Redução de Capital, o capital social da Companhia passará de R\$1.463.313 para R\$903.313.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social integralizado é de R\$903.313 (menos gastos de emissão de ações de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal (R\$1.463.313 em 31 de dezembro de 2023).

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.

Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de abril de 2022 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2022 a 2024, com a utilização da reserva para:

- Investimento na Gestora de Real Estate.
- Aquisição/Desenvolvimento.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

d) Reserva de capital

Transações com sócios

Em 7 de maio de 2024, a Companhia concluiu a transação de SWAP de ativos com a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, envolvendo aumento de participação na Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A. de 25% para 62,5% e redução de participação no Fundo de Investimento Imobiliário - FII JK D e Fundo de Investimento Imobiliário - FII JK E de 30% para 10% cada.

Também ocorreu a transação com a CCP 18 de Holding IV LLC, envolvendo o aumento de participação na Calindra Empreendimentos Imobiliários S.A. para 100%.

Essas transações geraram um ganho líquido no valor de R\$10.289 no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de reserva de capital é de R\$29.176 (R\$18.887 em 31 de dezembro de 2023).

e) Dividendos intercalares

Em 2 de setembro de 2024 foram pagos dividendos intercalares no montante de R\$440.000.

f) Absorção de prejuízos acumulados com reserva legal

Em 31 de dezembro de 2023, a companhia absorveu o prejuízo acumulado de R\$59.999 na rubrica de reserva legal. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de reserva legal é de R\$82.048 (R\$54.736 em 31 de dezembro de 2023).

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 CCP Administradora de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Administradora de Estacionamentos Ltda. e ON Digitais Serviços e Participações Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$14.777 (R\$7.185 em 31 de dezembro de 2023), 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 explicativa 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 explicativa nº 12).

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

31 de dezembro de 2024	Controladora			
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Passivos financeiros				
Fornecedores	2.048	-	-	2.048
Passivo de arrendamento	884	1.394	-	2.278
Debêntures	122.382	119.551	536.385	778.278
Total dos passivos financeiros	125.314	120.905	536.385	782.604.

31 de dezembro de 2024	Consolidado			
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Fornecedores	13.793	-	-	13.793
Passivo de arrendamento	884	1.394	-	2.278
Obrigações por aquisição de imóvel	602	263.851	131.925	396.378
Debêntures	136.253	133.176	549.888	819.317
	151.532	398.421	681.813	1.231.766

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 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas nº 4 e nº 5.

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2024, 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 é próximo 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.

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	IFRS 9
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	143.378	26.311	268.587	165.346	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	211.381	139.645	211.574	148.119	Custo Amortizado e Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	319	231	612.377	94.868	Custo Amortizado
Demais contas a receber	144.878	68.839	157.035	100.993	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	499.956	235.026	1.249.573	509.326	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	778.278	918.602	819.317	973.272	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.378	396.356	Custo Amortizado
Passivo de arrendamento	2.278	3.215	2.278	3.215	Custo Amortizado
Fornecedores	2.048	1.433	13.793	11.890	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	782.604	923.250	1.231.765	1.384.733	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 31/12/2024	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	353.628	11,75% 41.551	8,81% 31.155	5,88% 20.793
<u>Passivo</u>					
CDI	Acréscimo do Índice	(360.359)	11,75% (42.342)	14,69% (52.937)	17,63% (63.531)
IPCA	Acréscimo do Índice	(417.919)	4,90% (20.478)	6,13% (25.618)	7,35% (30.717)

Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/12/2024	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	473.181	11,75% 55.599	8,81% 41.687	5,88% 27.823
<u>Passivo</u>					
CDI	Acréscimo do Índice	(401.398)	11,75% (47.164)	14,69% (58.965)	17,63% (70.766)
IPCA	Acréscimo do Índice	(417.919)	4,90% (20.478)	6,13% (25.618)	7,35% (30.717)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,75 % 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 4,90% 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.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Dívida bruta				
Debêntures	778.278	918.602	819.317	973.272
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.378	396.356
Obrigação com investidores	56	42	295	42
Total da dívida bruta	<u>778.334</u>	<u>918.644</u>	<u>1.215.990</u>	<u>1.369.670</u>
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	<u>(354.759)</u>	<u>(165.956)</u>	<u>(480.161)</u>	<u>(313.465)</u>
Dívida líquida	<u>423.573</u>	<u>752.688</u>	<u>735.829</u>	<u>1.056.205</u>
Patrimônio líquido	1.073.788	1.516.275	1.840.842	2.565.376
Dívida líquida/PL	39,45%	49,64%	39,97%	41,17%

24. RECEITA LÍQUIDA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Locação de imóveis	-	-	272.257	355.055
Prestação de serviços	31.095	22.524	142.861	134.894
Receita bruta	<u>31.095</u>	<u>22.524</u>	<u>415.118</u>	<u>489.949</u>
(-) Descontos Concedidos (a)	-	-	(17.285)	(39.640)
Descontos Concedidos	-	-	(7.975)	(19.569)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(9.310)	(20.071)
(-) Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(4.019)	(2.848)	(22.639)	(24.376)
Deduções da receita	<u>(4.019)</u>	<u>(2.848)</u>	<u>(39.924)</u>	<u>(64.016)</u>
Total	<u>27.076</u>	<u>19.676</u>	<u>1.394.924</u>	<u>424.708</u>
Receita de venda de imóveis (c)	-	-	1.019.730	(1.225)
Impostos	-	-	(37.181)	-
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>982.549</u>	<u>(1.225)</u>
Receita operacional líquida	<u>27.076</u>	<u>19.676</u>	<u>1.357.743</u>	<u>424.708</u>

(a) Os descontos concedidos em 31 de dezembro de 2024 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota 6.c

- (b) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.
- (c) Refere-se a receita de venda dos imóveis das controladas Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Miconia") e Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Marfim") a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("XPMalls")
- A transação de venda na Miconia foi no valor de R\$375.448 no qual o XPMalls adquiriu 32% da fração ideal do imóvel Shopping Cidade São Paulo.
 - A transação de venda na Marfim foi no valor de R\$643.500 no qual o XPMalls adquiriu 90% da fração ideal do imóvel Tietê Plaza Shopping.

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos de Locação	-	-	(92.794)	(102.722)
Custos Diretos				
Área Vagas	-	-	(19.850)	(25.571)
Manutenção	-	-	(6.180)	(6.588)
Demais Custos	-	-	(2.569)	(5.786)
Depreciação e Amortização	-	-	(61.892)	(60.846)
Juros Capitalizados	-	-	(2.303)	(3.931)
Custos de Prestação de Serviços	(1.122)	(1.490)	(90.287)	(87.222)
Custos de Estacionamento	-	-	(77.812)	(69.868)
Custos de Pessoal	-	-	(571)	(735)
Demais Custos	-	-	(77.241)	(69.133)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(11.353)	(15.864)
Custos de Pessoal	-	-	(7.630)	(8.735)
Demais Custos	-	-	(3.723)	(7.129)
Custos de Pessoal	(1.122)	(1.490)	(1.122)	(1.490)
Custos de Vendas	-	-	(495.550)	-
Juros Capitalizados de Vendas	-	-	(105.841)	-
Total Custos	(1.122)	(1.490)	(784.472)	(189.944)
Despesas Comerciais	(1.563)	(967)	(18.065)	(8.881)
Comissões	(820)	-	(6.627)	(6.119)
Allowance	-	-	(6.873)	(3.642)
Despesas com Pessoal	(743)	(965)	(743)	(999)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(3.856)	2.639
Demais Despesas Comerciais	-	(2)	34	(760)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas Gerais e Administrativas	(36.620)	(21.680)	(43.713)	(32.975)
Despesas com Pessoal	(7.645)	(6.673)	(8.674)	(8.571)
Depreciação e Amortização	(1.091)	(1.057)	(1.253)	(2.550)
Aluguéis e Condomínios	(4.113)	(1.213)	(4.113)	(1.213)
Serviços Profissionais e Contratados	(15.539)	(8.831)	(22.403)	(14.784)
Outras Despesas	(8.232)	(3.906)	(7.270)	(5.857)
Remuneração da Administração	(6.460)	(4.849)	(7.260)	(5.254)
Despesas com Pessoal	(6.460)	(4.849)	(7.260)	(5.254)
Participação de Empregados e Administradores	(12.818)	(8.105)	(14.777)	(9.677)
Provisão PLR	(15.349)	(8.113)	(17.019)	(9.453)
Reversão da provisão PLR	2.531	8	2.242	(224)
Total despesas	(57.461)	(35.601)	(83.815)	(56.787)
Total Custos e Despesas	(58.583)	(37.091)	(868.287)	(246.731)

26. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado na alienação de investimentos (a)	365.645	-	366.123	-
Juros capitalizados (c)	(105.841)	-	-	-
Amortização de ágio (b)	(13.652)	1.449	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(15.345)	440	(22.887)	(3.082)
Total outras receitas (despesas)	<u>230.807</u>	<u>1.889</u>	<u>343.236</u>	<u>(3.082)</u>

(a) Valor refere-se ao ganho líquido na alienação dos seguintes investimentos a XP Malls:

- Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda., alienação de 87,50% da participação societária.
- Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II, alienação de 83,05% das cotas do FII.
- Caliandra Empreendimentos Imobiliários S.A., alienação de 100%.
- Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda., alienação de 64,11%.

(b) Valor refere-se a substancialmente a baixa de ágio referente ao Grand Plaza proporcionalmente a alienação de 83,05%.

(c) Valor refere-se a baixa de juros capitalizados referente a alienação de investimentos junto a XPMalls.

27. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	59.688	20.243	82.627	38.639
Outras receitas financeiras	24.237	13.763	64.839	22.347
Total receitas financeiras	83.925	34.006	147.466	60.986
Despesas financeiras				
Juros e atualização sobre debêntures	(102.744)	(125.971)	(108.282)	(134.314)
Juros e atualização sobre CRIs	-	-	(46.196)	(53.951)
Custos sobre Debêntures	(1.305)	(1.023)	(1.456)	(1.174)
Outras despesas financeiras	(7.462)	1.039	(8.924)	3.120
Juros capitalizados	(2.303)	(3.931)	-	(3.931)
Total despesas financeiras	(113.814)	(129.886)	(164.858)	(190.250)
Total do resultado financeiro	(29.889)	(95.880)	(17.392)	(129.264)

28. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	630.147	814.654
Despesa de imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(214.250)	(276.982)
<u>Diferenças permanentes</u>	108.137	-
Equivalência Patrimonial	156.650	661
Outras diferenças permanentes	(48.513)	(29.533)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	12.865	12.632
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	(12.632)
Adicional IRPJ	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(148.546)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	(83.892)	(157.308)
Alíquota efetiva	13,31%	19,31%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2024, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de prejuízo fiscal é R\$756.174 (R\$838.110 em 31 de dezembro de 2023).

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Informação por Segmento -dezembro/2024					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	101.515	170.526	-	216	272.257
Venda	-	1.019.730	-	-	1.019.730
Prestação de serviços	-	-	142.861	-	142.861
Total	101.515	1.190.256	142.861	216	1.434.848
<u>Deduções da receita</u>					
Locação	(1.358)	(60.183)	-	(9)	(61.550)
Venda	-	(146)	-	-	(146)
Prestação de serviços	-	-	(15.409)	-	(15.409)
Total	(1.358)	(60.329)	(15.409)	(9)	(77.105)
Receita líquida	100.157	1.129.927	127.452	207	1.357.743
<u>Custo</u>					
Locação	(38.165)	(53.376)	-	(27)	(91.568)
Venda	-	(602.617)	-	-	(602.617)
Prestação de serviços	-	-	(90.287)	-	(90.287)
Total	(38.165)	(655.993)	(90.287)	(27)	(784.472)
Lucro bruto	61.992	473.934	37.165	180	573.271
Ativos operacionais (*)	1.253.263	443.046	10.915	1.580	1.708.804

Informações por região - dezembro/2024

Descrição	SP	RJ		Outros	Total
Receita Bruta	1.395.744	36.435		2.669	1.434.848
Deduções da receita	(71.924)	(5.181)		-	(77.105)
	1.323.820	31.254		2.669	1.357.743
Receita líquida	(728.418)	(56.054)		-	(784.472)
Custos					
Lucro Bruto	595.402	(24.800)		2.669	573.271
Ativos operacionais (*)	1.649.271	59.533		-	1.708.804

Informação por Segmento -dezembro/2023

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	98.222	256.627	-	206	355.055
Venda	-	-	-	(1.225)	(1.225)
Prestação de serviços	-	-	134.894	-	134.894
Total	98.222	256.627	134.894	(1.019)	488.724
<u>Deduções da receita</u>					
Locação	(3.109)	(46.611)	-	(5)	(49.725)
Prestação de serviços	-	-	(14.291)	-	(14.291)
Total	(3.109)	(46.611)	(14.291)	(5)	(64.016)
Receita líquida	95.113	210.016	120.603	(1.024)	424.708
<u>Custo</u>					
Locação	(39.768)	(62.731)	-	(222)	(102.721)
Prestação de serviços	-	-	(87.221)	-	(87.221)
Total	(39.768)	(62.731)	(87.221)	(222)	(189.942)
Lucro bruto	55.345	147.285	33.382	(1.246)	234.766
Ativos operacionais (*)	1.280.081	1.909.054	9.914	1.608	3.200.657

Informações por região - dezembro/2023

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	440.146	45.260	713	2.605	488.724
Deduções da receita	(51.652)	(12.338)	(26)	-	(64.016)
Receita líquida	388.494	32.922	687	2.605	424.708
Custos	(172.364)	(17.065)	(513)	-	(189.942)
Lucro Bruto	216.130	15.857	174	2.605	234.766
Ativos operacionais (*)	2.626.132	574.525	-	-	3.200.657

(*) Refere-se a Propriedades para Investimentos e Estoques.

30. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e de 2023.

O cálculo básico de lucro (prejuízo) 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 (prejuízo) diluído é equivalente ao lucro (prejuízo) básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações, utilizados no cálculo dos lucros (prejuízos) básico/dilutivo por ação:

Lucro (prejuízo) por Ação	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) líquido	546.255	(10.042)
Média ponderada da quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro (prejuízo) por ação – em reais	3,579	(0,066)

31. 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\$2.497.887
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$2.754.712

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Venda Brasília Machado:

Em 25 de janeiro de 2025, a Companhia realizou o primeiro fechamento da operação de venda de sua participação no empreendimento denominado Brasília Machado, para o BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FII-BRC"), em razão deste primeiro fechamento, a Companhia recebeu, nesta data, o valor de R\$9.452.

Essa operação foi estruturada em 6 tranches, e a Companhia receberá as 5 parcelas restantes, em meses alternados, sendo 4 parcelas no valor de R\$4.726 e a última parcela no valor de R\$4.144.

Em 25 de março de 2025, a Companhia realizou o segundo fechamento da operação de venda de sua participação no empreendimento denominado Brasília Machado, para o BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FII-BRC"), em razão deste segundo fechamento, a Companhia recebeu, nesta data, o valor de R\$4.724.

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

Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães -
Contador - CRC: SP-291608/O8

Pareceres e Declarações - Relatório resumido do comitê de auditoria

Relatório resumido das reuniões do Comitê de Auditoria e Riscos – 2024

04.03.2024 Reunião Ordinária Os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes, deliberaram recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 31 de dezembro de 2023.

Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David e Raiane Quinteiro Nierotka Shin. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Thalita Siqueira Matos.

07.05.2024 Reunião Ordinária Os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes, deliberaram recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 31 de março de 2024.

Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David e Raiane Quinteiro Nierotka Shin. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Thalita Siqueira Matos.

07.08.2024 Reunião Ordinária Os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes, deliberaram recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 30 de junho de 2024.

Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David e Raiane Quinteiro Nierotka Shin. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Thalita Siqueira Matos.

12.11.2024 Reunião Ordinária Os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes,

Pareceres e Declarações - Relatório resumido do comitê de auditoria

deliberaram recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 30 de setembro de 2024.

Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David e Bruna Centola Andreoli.

Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Thalita Siqueira Matos.

São Paulo, 27 de março de 2025

Filipe Novi David

Membro do Comitê

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 a demonstrações financeiras relativas ao exercício

social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 27 de março 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 demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão

Diretor Financeiro