

SYN PROP E TECH S.A.
CNPJ 08.801.621/0001-86
NIRE 35.300.341.881

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 28 DE MARÇO DE 2025**

1. DATA, HORA E LOCAL: Em 28 de março de 2025, às 10:00h, por meio de conferência telefônica, nos termos do artigo 30, parágrafo 2o, do Estatuto Social da SYN Prop e Tech S.A..

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, por meio de conferência telefônica, nos termos do artigo 30, parágrafo 2º, do Estatuto Social da SYN Prop e Tech S.A. ("Companhia").

3. PRESENCAS: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber: Elie Horn, Leo Krakowiak, Claudio Bruni, José Carlos Reis de Magalhães Neto e Kristian Schneider Huber ("Conselheiros"). Ainda, presentes o Sr. Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu, Diretor Presidente, e o Sr. Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia.

4. MESA: Presidente: Elie Horn; Secretário: Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu.

5. ORDEM DO DIA:

(i) aprovação da cessão pela Companhia ao **BANCO BRADESCO S.A.**, sociedade por ações, com sede no Município de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", bairro Vila Yara, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12 ("Bradesco") da Parcela Final (conforme definido no Contrato de Cessão) referente à Fração Ideal Shopping Cidade São Paulo e à Fração Ideal Shopping Metropolitan Barra (conforme definidos no Contrato de Cessão), no valor de R\$438.402.000 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quatrocentos e dois mil reais), corrigidos por 100% (cem por cento) do CDI, desde a data de assinatura dos Contratos de Compra e Venda (conforme definido no Contrato de Cessão) até a data de vencimento da Parcela Final em 10 de dezembro de 2025, devida pela **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, Código CVM nº 31701-7, neste ato representado por sua administradora e titular fiduciária de seus bens, XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("XP Malls"), no âmbito dos Contratos de Compra e Venda, bem como todos os direitos dela insurgentes ou relacionados, incluindo acessórios, garantias reais, fidejussórias, privilégios e preferências a ela relacionados, incluindo, mas não se limitando: **(a)** ao direito de receber integralmente a quantia correspondente à Parcela Final, da XP Malls, acrescida de juros, multas, atualização monetária e/ou demais encargos remuneratórios sobre ela incidentes, conforme aplicáveis; **(b)** todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos pela Companhia decorrentes da *Side Letter* (conforme definido no Contrato de Cessão), desde que relacionados à Fração Ideal Shopping Cidade São Paulo e à Fração Ideal Shopping Metropolitan Barra ("Direitos Creditórios Side Letter"); e **(c)** ao direito de protesto e demais medidas judiciais ou extrajudiciais



em face da XP Malls, a fim de exigir o cumprimento das obrigações pecuniárias inerentes à Parcela Final e aos Direitos Creditórios *Side Letter*, bem como daqueles oriundos do pagamento de eventuais indenizações (todos, em conjunto, "Direitos Creditórios Cedidos"), mediante a celebração do "Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia e o Bradesco ("Contrato de Cessão"), ficando certo e acordado que o preço de cessão será o valor dos direitos creditórios cedidos, corrigidos por 100% (cem por cento) do CDI, desde a data de assinatura dos Contratos de Compra e Venda até a data de liquidação da operação de cessão dos Direitos Creditórios Cedidos aplicada uma taxa de desconto de 1,0951% ao ano ("Preço de Cessão"). O Preço de Cessão será pago em parcela única, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura do Contrato de Cessão, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão ("Cessão");

(ii) caso aprovada a Cessão, a autorização para os diretores da Companhia praticarem todos e quaisquer atos necessários se convenientes para a formalização, constituição e efetivação da Cessão, incluindo a celebração pela Companhia do Contrato de Cessão, bem como a assinatura pela Companhia como interveniente anuente dos Contratos de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão) a serem celebrados no âmbito da Cessão;

(iii) aprovação do resgate antecipado facultativo total das debêntures em circulação emitidas pela Companhia através do "Instrumento Particular de Escritura da Décima Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da SYN Prop e Tech S.A.", conforme aditado, celebrado em 13 de dezembro de 2019 entre a Companhia e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com filial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, 10º andar, conjunto 101, Jardim Paulistano, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0003-08, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário", "Debêntures 12ª Emissão" e "Escritura de Emissão", respectivamente), conforme processo constante da Cláusula 5.2 e seguintes da Escritura de Emissão, mediante o pagamento, pela Companhia, em montante equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), devida e ainda não paga até a data do Resgate Antecipado Facultativo, calculada *pro rata temporis* a partir da Data da Primeira Subscrição (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), devida e ainda não paga até a data do Resgate Antecipado Facultativo, calculada *pro rata temporis* a partir da Data da Primeira Subscrição (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido de prêmio *flat* de 0,45% ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"), conforme previsto na cláusula 5.2.4. da Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo"), a ser realizado em até 10 (dez) Dias Úteis da data de liquidação da Cessão; e

(iv) caso aprovado o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 12ª Emissão, a autorização para os diretores da Companhia realizarem todos e quaisquer atos necessários para o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 12ª Emissão.

6. DELIBERAÇÕES: Colocadas em discussão as matérias constantes da Ordem do Dia, após análise e debates, os Conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas, o seguinte:



- (i) Aprovar a realização da Cessão dos Direitos Creditórios Cedidos pela Companhia ao Bradesco, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão;
- (ii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos e quaisquer atos necessários se convenientes para a formalização, constituição e efetivação da Cessão, incluindo a celebração pela Companhia do Contrato de Cessão, bem como a assinatura pela Companhia como interveniente anuente nos Contratos de Garantia a serem celebrados no âmbito da Cessão;
- (iii) Aprovar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 12ª Emissão;
- (iv) Autorizar os diretores da Companhia a realizarem todos e quaisquer atos necessários para o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 12ª Emissão.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

8. ASSINATURAS: Mesa: Presidente: Elie Horn; Secretário: Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu. Membros do Conselho de Administração: Elie Horn, Leo Krakowiak, Claudio Bruni, José Carlos Reis de Magalhães Neto e Kristian Schneider Huber.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio

São Paulo, 28 de março de 2025

Mesa:

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu

Secretário

