

SYN Prop e Tech S.A.

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.



SYN

**RELATÓRIO DE RESULTADOS
4T25**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2025 foi marcado por um ambiente macroeconômico exigente, com juros persistentemente elevados, maior seletividade por parte dos investidores e um cenário fiscal que manteve a aversão ao risco em níveis elevados. Mesmo diante desse contexto, a SYN avançou de forma consistente em sua agenda estratégica, sustentada pela qualidade do portfólio, disciplina financeira e capacidade de execução.

Ao longo do ano, demos continuidade ao movimento de reciclagem de portfólio iniciado em 2024, consolidando uma estrutura mais leve, eficiente e focada em ativos de maior qualidade. Em abril, antecipamos a última parcela da transação com o FII XP Malls, no valor de R\$ 590,5 milhões, direcionando parte desses recursos ao pré-pagamento integral da 12ª debênture. Já em novembro, concluímos a venda do Shopping D e finalizamos o recebimento das parcelas do Edifício Brasília Machado, totalizando R\$ 32,5 milhões ao longo de 2025. Esses movimentos reforçam nossa disciplina de alocação de capital.

No desempenho operacional, mantivemos a trajetória de evolução consistente observada ao longo dos últimos trimestres. Nos shopping centers, o NOI same properties cresceu 8,5% no ano, impulsionado pelos avanços de 5,9% nas vendas nas mesmas lojas (SSS) e de 4,1% no aluguel nas mesmas lojas (SSR). A qualificação do mix de lojistas, com a entrada de marcas mais relevantes e resilientes, contribuiu para esse resultado, reforçando a atratividade comercial dos ativos. A ocupação física se manteve elevada, em 96,0%, e as receitas de mall e mídia avançaram 19%, evidenciando a capacidade dos shoppings de gerar novas fontes de receita além do aluguel base.

Nos edifícios corporativos, o ambiente de demanda seguiu favorável para ativos bem localizados e de alto padrão. O NOI same properties aumentou 9,9% no ano, com destaque para os empreendimentos Triple A, cuja ocupação física avançou 6,2 p.p., refletindo maior liquidez do mercado e a competitividade dos nossos ativos. Já nos edifícios Classe A (ex-ITM), encerramos o ano com ocupação de 100%, reforçando a resiliência desses ativos.

No segmento logístico, concluímos em março de 2026 a entrega da fase final do CLD, um empreendimento de 129 mil m² de ABL. O CLD se consolidou como um importante case de execução da SYN, demonstrando assertividade no produto, eficiência no ciclo de obra e aderência comercial. 100% das fases entregues em 2025 estão locadas e o restante em negociações avançadas.

Encerramos 2025 com uma estrutura de capital mais robusta e equilibrada. A alavancagem chegou a 3,8x Dívida Líquida / EBITDA Ajustado UDM, com 86,6% da dívida indexada ao IPCA e custo médio equivalente a 76,2% do CDI.

A redução do endividamento, iniciada em 2024 e aprofundada ao longo de 2025, teve papel fundamental para atravessarmos um ano de SELIC elevada com maior resiliência. A desalavancagem e a requalificação da estrutura de capital mitigaram significativamente o impacto do aumento dos juros sobre a despesa financeira, preservando a geração de caixa e reforçando a previsibilidade dos resultados. Essa postura conservadora e antecipatória proporcionou fôlego adicional para que a Companhia seguisse investindo em eficiência operacional e na maturação dos ativos.

Essa estratégia disciplinada permitiu destinar R\$ 464 milhões aos acionistas em 2025, por meio de dividendos e redução de capital. Nos últimos 5 anos, já retornamos R\$ 2,79 bilhões aos nossos investidores — um reflexo direto da prioridade que a SYN dá à criação sustentável de valor ao acionista.

Para 2026, permanecemos comprometidos com a disciplina financeira, a evolução contínua dos indicadores operacionais e a captura de oportunidades de reciclagem e otimização dos ativos. Com um portfólio mais qualificado, uma estrutura de capital fortalecida e uma agenda clara de geração de valor, iniciamos o ano com bases sólidas para continuar ampliando a rentabilidade e reforçando nossa posição no mercado imobiliário comercial brasileiro.

1. SUMÁRIO INDICADORES

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida Ajustada	60,5	62,8	-3,6%	227,5	281,0	-19,0%
NOI Same Properties	23,2	21,3	8,9%	88,9	81,7	8,8%
EBITDA Ajustado	23,2	28,5	-18,4%	83,7	124,1	-32,6%
Margem EBITDA ajustado (ex Park Place)	53,8%	62,9%	-9,0 pp.	53,7%	59,9%	-6,2 pp.
FFO Ajustado	11,3	21,3	-47,0%	56,8	81,5	-30,2%
Margem FFO Ajustado	18,6%	33,9%	-15,2 pp.	25,0%	29,0%	-4,0 pp.
Lucro Líquido Ajustado	7,6	16,5	-53,8%	40,6	57,8	-29,8%
Margem Líquida Ajustada	12,6%	26,3%	-13,7 pp.	17,8%	20,6%	-2,7 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T25	4T24	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	96,4%	92,9%	3,5 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	96,2%	94,0%	2,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	102,8	97,4	5,5%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	303,2	369,9	-18,0%

¹ Excluindo o efeito da vacância do ITM.

REALIZAÇÕES

DIVIDENDOS

Em dezembro, conforme Aviso aos Acionistas, foi aprovada em Reunião do Conselho a distribuição de R\$ 64,0 milhões em Dividendos, correspondendo a R\$ 0,41 por ação da Companhia. O valor foi pago no dia 19 de dezembro de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 12 de dezembro de 2025.

TRANSAÇÃO SHOPPING D

Em novembro, conforme Comunicado ao Mercado, a SYN concluiu a venda, em conjunto com o XP Malls, da totalidade da participação no Shopping D. O valor da transação, referente à participação da SYN, foi de R\$ 8,9 milhões.

CONCLUSÃO DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

Em novembro, conforme Comunicado ao Mercado, a Companhia recebeu a sexta e última parcela referente à venda do Edifício Brasília Machado, no valor de R\$ 4,1 milhões. Ao todo, a SYN recebeu R\$ 32,5 milhões pela transação ao longo do ano.



ÍNDICE GREAT PLACE TO WORK – B3 **IGPTWB3**

A SYN passou a integrar a carteira do Índice Great Place to Work (“IGPTW”) da B3, que reúne empresas listadas certificadas pelo GPTW, reconhecidas por práticas de gestão de pessoas, cultura organizacional e excelência no ambiente de trabalho. Essa inclusão reconhece os esforços da Companhia para a construção de um ambiente corporativo sustentável, alinhado às melhores práticas de governança.

CONCLUSÃO DAS OBRAS DO CLD

As obras do galpão logístico CLD foram concluídas em março de 2026, com a entrega da quarta e última fase do projeto. O empreendimento é composto por quatro fases, que somam 129 mil m² de área locável. As três fases entregues até 2025 estão 100% locadas. Veja mais detalhes na [página 12](#).

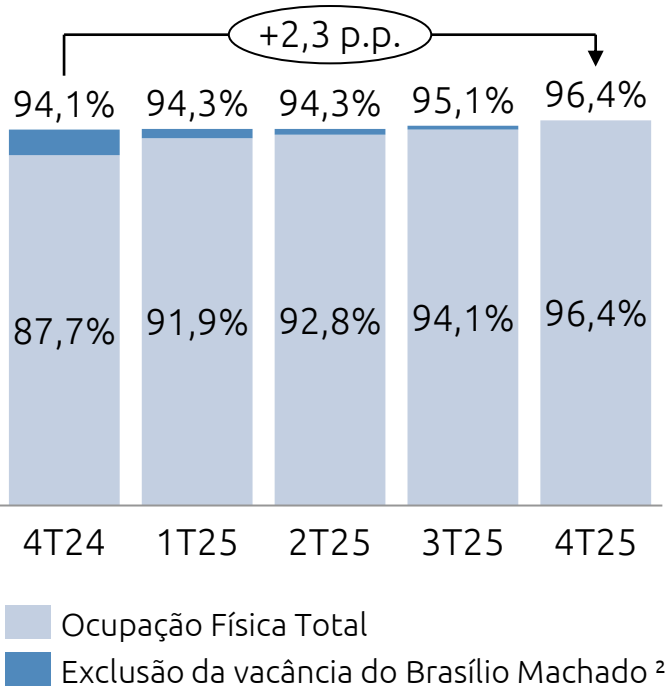


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

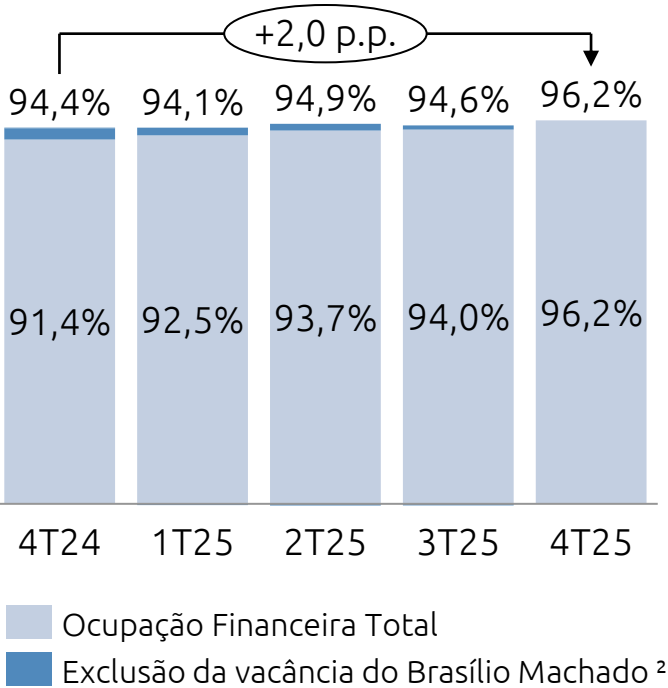
OCUPAÇÃO FÍSICA ¹

Ao final do 4T25, a ocupação física do portfólio da SYN, calculada com base na área locável ocupada sobre a área total disponível, atingiu **96,4%**. As fases já entregues do galpão CLD estão 100% locadas, conforme detalhado na página 10.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹

A ocupação financeira, medida pela receita potencial das áreas ocupadas sobre a receita potencial total do portfólio, encerrou o trimestre em **96,2%**. Assim como na ocupação física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser incorporada ao indicador consolidado a partir do 1T25.



¹ A análise não considera o ativo ITM.
² A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

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

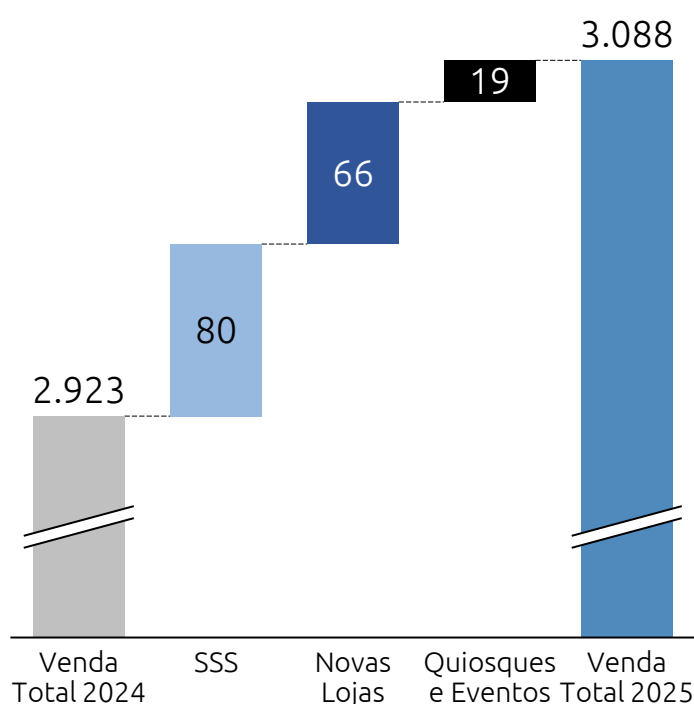
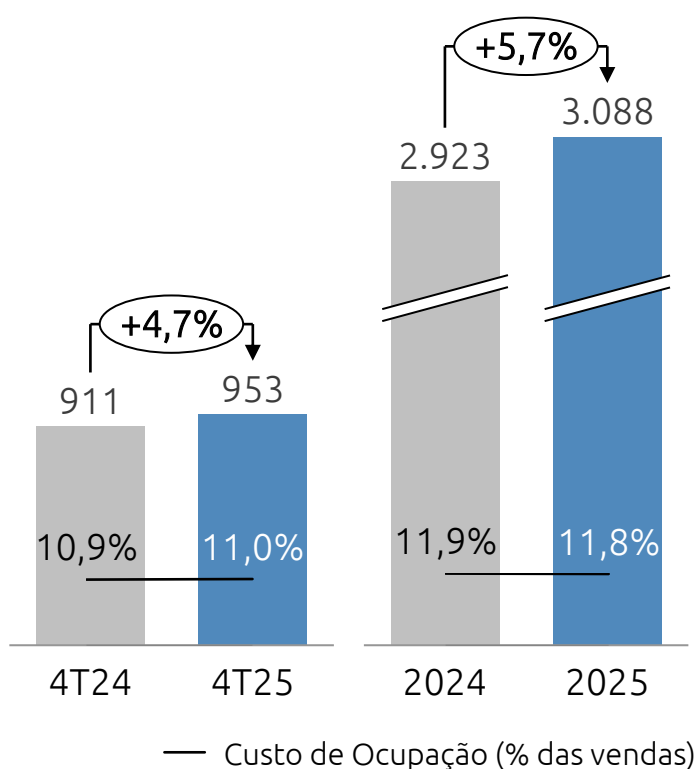
2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 SHOPPING CENTERS ¹

A SYN encerrou o trimestre com vendas totais de **R\$ 953 milhões**, representando um crescimento de **4,7%** em relação ao 4T24. No ano, as vendas atingiram **R\$ 3,1 bilhões**, um aumento de **5,7%** na comparação com 2024.

A evolução das vendas entre o 4T24 e o 4T25 reflete o aumento da ocupação e a qualificação do mix de lojas. Além do crescimento da venda das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de **R\$ 66 milhões** oriundos de novas operações.

VENDAS (R\$ MM)

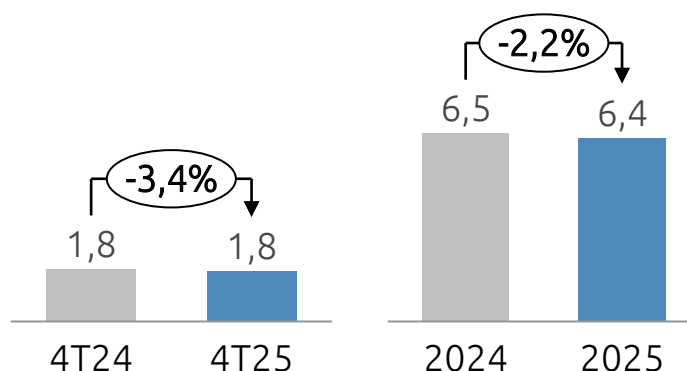


O fluxo de veículos nos shoppings totalizou **1,8 milhão** no 4T25 e **6,4 milhões** durante o ano.

O Tietê Plaza, se destacou no trimestre, representando **25%** das vendas totais do portfólio e com um crescimento de **6,1%** nas vendas no 4T25 em relação ao 4T24.

O custo de ocupação dos shoppings, medido pela relação entre o custo e as vendas totais, foi de **11,8%** em 2025, em linha com o desempenho de 2024.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



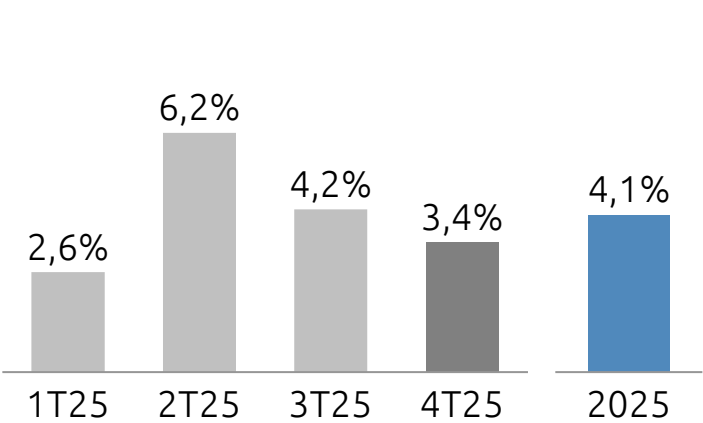
¹ As análises realizadas nesta seção consideram os dados dos 4 shoppings do portfólio atual da SYN para os anos de 2024 e 2025.

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

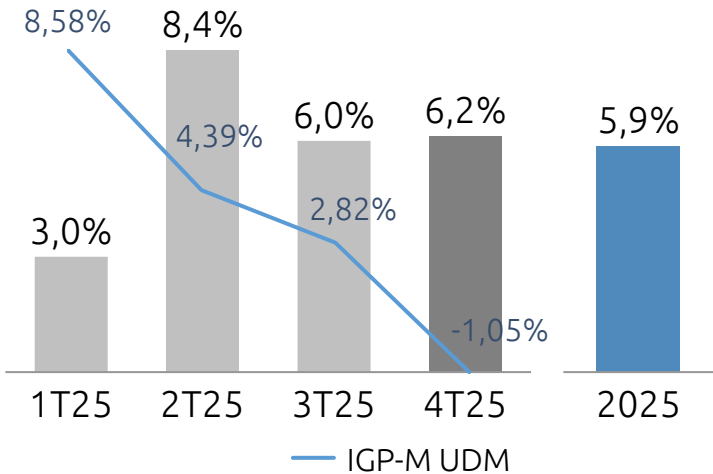
2.2 SHOPPING CENTERS

No 4T25, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 3,4% em relação ao 4T24, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 6,2% no mesmo período. No acumulado do ano (2025), o SSS registrou alta de 4,1% e o SSR cresceu 5,9% em relação a 2024, valores superiores ao IGP-M no período, de 1,05% negativo.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



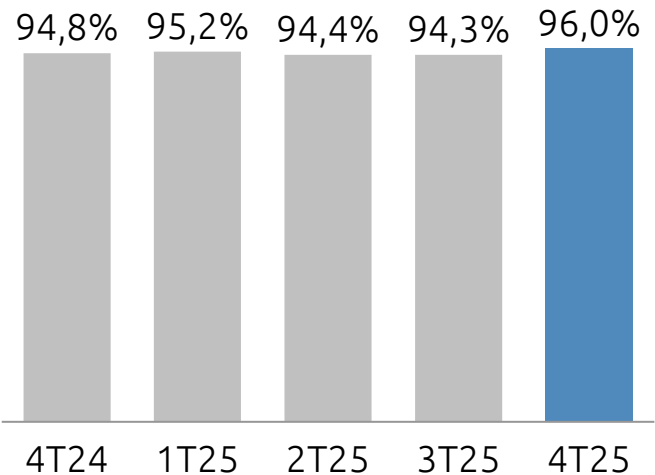
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



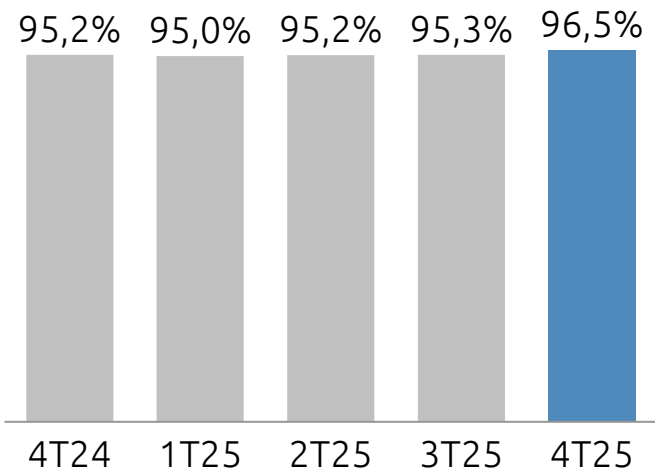
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação dos shoppings mantiveram-se em patamares elevados ao final do 4T25, com ocupação física de 96,0% e ocupação financeira de 96,5%.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

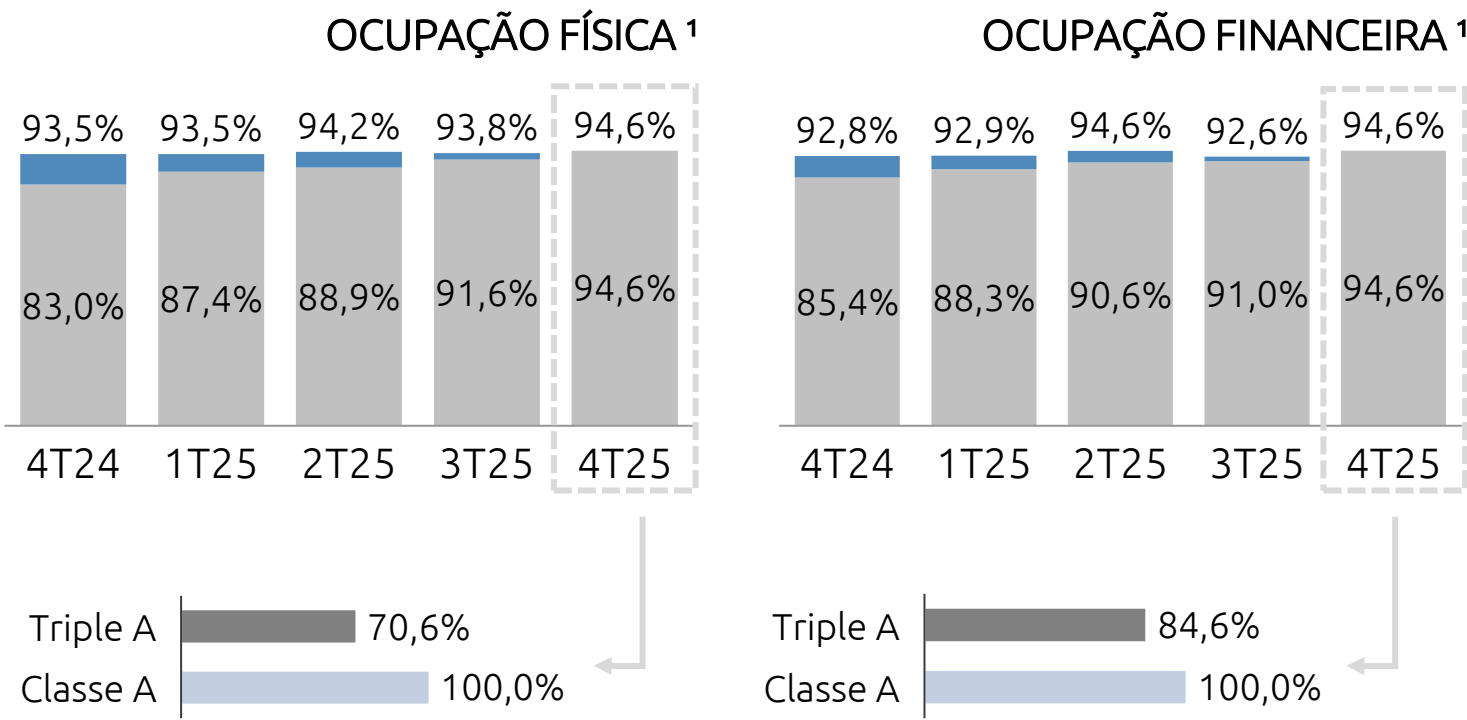


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos da SYN ao final do 4T25 foram de **94,6%** e **94,6%** respectivamente.

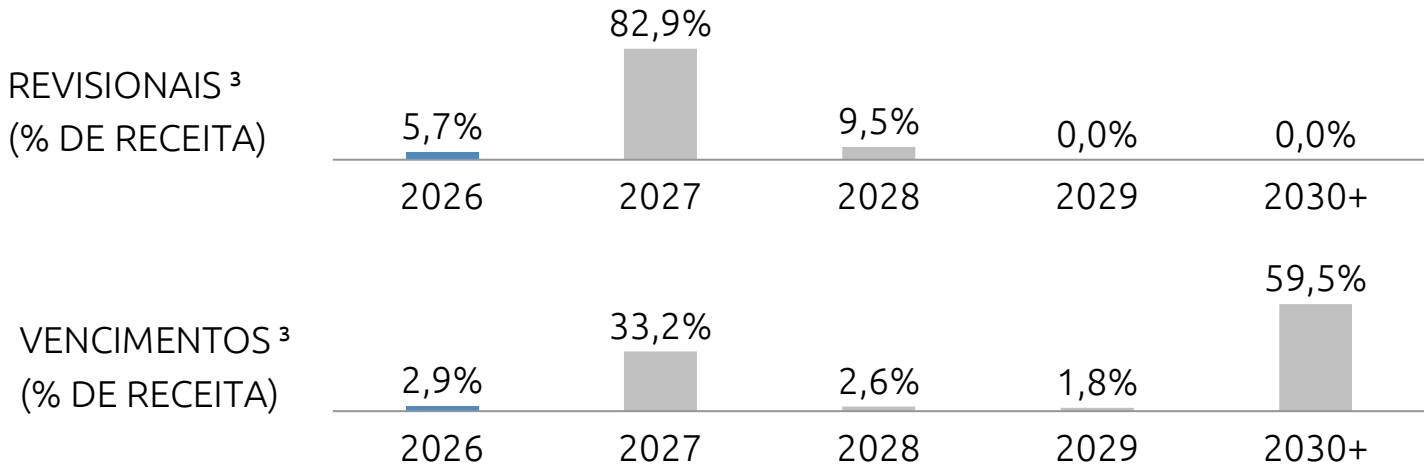
Nos edifícios classificados como **Triple A**, a ocupação física foi de **70,6%**, impactada principalmente pela vacância do Edifício CEO, que apresentou melhora de 20 p.p. em relação ao início do ano. Já nos edifícios **Classe A**, a ocupação física atingiu **100,0%**.



■ Exclusão da vacância do Brasília Machado ²

¹ A análise não considera o ativo ITM.
² A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

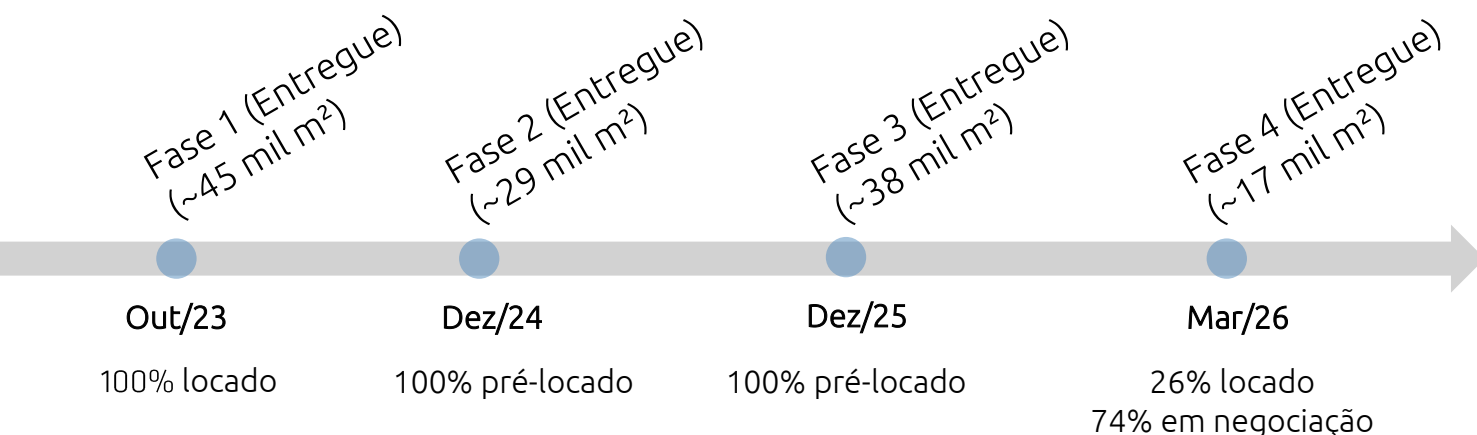


³ Considera apenas vencimentos e revisionais futuros.

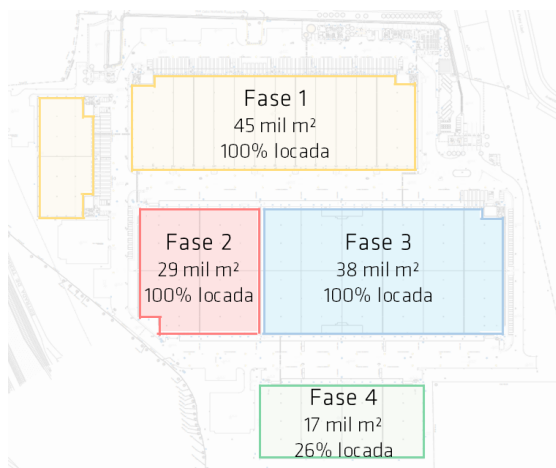
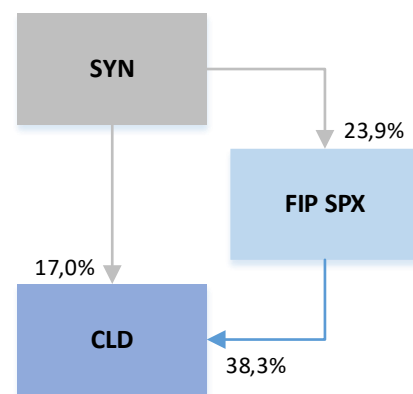
2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.4 GALPÕES

O CLD é um galpão logístico estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias. O empreendimento é dividido em quatro fases que somam **129 mil m²** de área locável. Até o final de 2025, foram entregues as Fases 1, 2 e 3, que operam com 100% de ocupação. A Fase 4 foi concluída em março/26.



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



RESUMO FASES 1 + 2 + 3

111.693 m²

ABL Total

19.021 m²

ABL SYN (Direta) ¹

10.224 m²

ABL SYN (Indireta)

=

29.245 m²

ABL SYN (Total) ²

100%

Ocupação Física

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

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

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN totalizou **R\$ 66,4 milhões** no 4T25, representando redução de **1,7%** em relação ao mesmo período de 2024. A receita de locação apresentou aumento de **1,9%**. A diminuição no resultado dos shoppings reflete efeitos exclusivamente contábeis de comparação entre períodos, sem deterioração do desempenho operacional, que apresentou evolução positiva no trimestre. Já os indicadores acumulados refletem as mudanças nas participações dos ativos, decorrentes das transações realizadas em 2024.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios ¹	7.930	6.912	14,7%	30.779	32.638	-5,7%
Receita Líquida Locação de Shoppings ¹	18.135	18.585	-2,4%	68.853	113.920	-39,6%
Receita Líquida Locação de Galpões	1.373	1.426	-3,7%	4.187	2.748	52,3%
Subtotal Locação de Imóveis	27.438	26.924	1,9%	103.819	149.306	-30,5%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
Locação de Imóveis + CDU	27.787	27.419	1,3%	105.387	151.592	-30,5%
Prestação de Serviços	12.543	12.370	1,4%	50.951	49.552	2,8%
Estacionamento	26.049	27.764	-6,2%	91.288	93.248	-2,1%
Subtotal Receitas Recorrentes	66.378	67.552	-1,7%	247.626	294.392	-15,9%
Vendas e Incorporação ²	-760	5.687	-113,4%	3.710	751.017	-99,5%
Dedução de impostos	-5.894	-5.682	3,7%	-21.553	-49.067	-56,1%
Receita Líquida	59.725	67.557	-11,6%	229.784	996.342	-76,9%

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 23, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R\$MM)



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no 4T25 somaram R\$ 29,2 milhões, representando um aumento de 5,4% em relação ao 4T24.

O custo total acumulado do ano diminuiu 80,7%. Já o custo recorrente, excluindo os efeitos das vendas realizadas em 2024, apresentou queda de 53,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Edifícios Corporativos	3.447	1.865	84,8%	13.620	13.264	2,7%
Shopping Centers	3.052	3.685	-17,2%	14.673	146.830	-90,0%
Galpões Logísticos	90	547	-83,5%	583	788	-26,0%
Subtotal Imóveis	6.589	6.097	8,1%	28.876	160.882	-82,1%
Prestação de Serviços	2.680	2.588	3,5%	11.024	12.475	-11,6%
Estacionamento	20.125	20.191	-0,3%	76.708	77.813	-1,4%
Subtotal Custos ex Vendas	29.393	28.875	1,8%	116.609	251.170	-53,6%
Vendas de Propriedades	-233	-1.220	-80,9%	-141	350.894	-100,0%
TOTAL	29.160	27.655	5,4%	116.468	602.064	-80,7%



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.3 NOI

O NOI da SYN no 4T25 foi de R\$ 24,8 milhões, 5,5% menor em relação ao 4T24. O NOI dos shoppings diminuiu 3,5% comparado ao mesmo trimestre de 2024. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 10,5% em comparação ao 4T24.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida de Locação ¹	27.438	26.924	1,9%	103.819	149.306	-30,5%
Cessão de Direito de Uso	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-3.060	-2.020	51,5%	-12.731	-17.713	-28,1%
(+) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(+) PDD	-40	44	-191,3%	-238	-3.198	-92,6%
NOI ²	24.818	26.251	-5,5%	93.886	138.895	-32,4%
NOI Edifícios Corporativos	5.811	6.496	-10,5%	22.883	26.762	-14,5%
NOI Shoppings ²	17.271	17.895	-3,5%	65.415	107.402	-39,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
NOI Galpões Logísticos	1.386	1.364	1,6%	4.020	2.445	64,4%
Margem NOI ex CDU	87,7%	90,7%	-3,0 pp.	86,1%	83,8%	2,2 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	73,3%	94,0%	-20,7 pp.	74,3%	82,0%	-7,6 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	94,6%	92,3%	2,3 pp.	93,0%	87,9%	5,1 pp.

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

² A diminuição do NOI dos shoppings deve-se a um efeito contábil na receita do 4T24. Desconsiderando esse efeito, o NOI dos shoppings aumentou 7,0% no 4T25 em relação ao 4T24, e o NOI total aumentou 8,8%.

NOI Same Properties

O NOI *same properties* reflete o resultado operacional dos empreendimentos em operação nos dois períodos comparados, considerando a participação da Companhia ao final do 4T25. O indicador cresceu 8,9% no trimestre, em relação ao 4T24, com avanço de 12,7% nos edifícios, impulsionado pela maior ocupação, e de 7,6% nos shoppings. No ano, o NOI foi 8,8% superior ao de 2024.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	5.874	5.213	12,7%	23.298	21.195	9,9%
NOI Shoppings (Same Properties)	17.286	16.061	7,6%	65.577	60.460	8,5%
Same Properties NOI	23.159	21.275	8,9%	88.875	81.655	8,8%

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

A despesa financeira da SYN totalizou R\$ 14,7 milhões no 4T25, uma redução de 47,6% em relação ao mesmo período de 2024. A queda decorre, principalmente, do pré-pagamento da 12ª debênture, em abril de 2025.

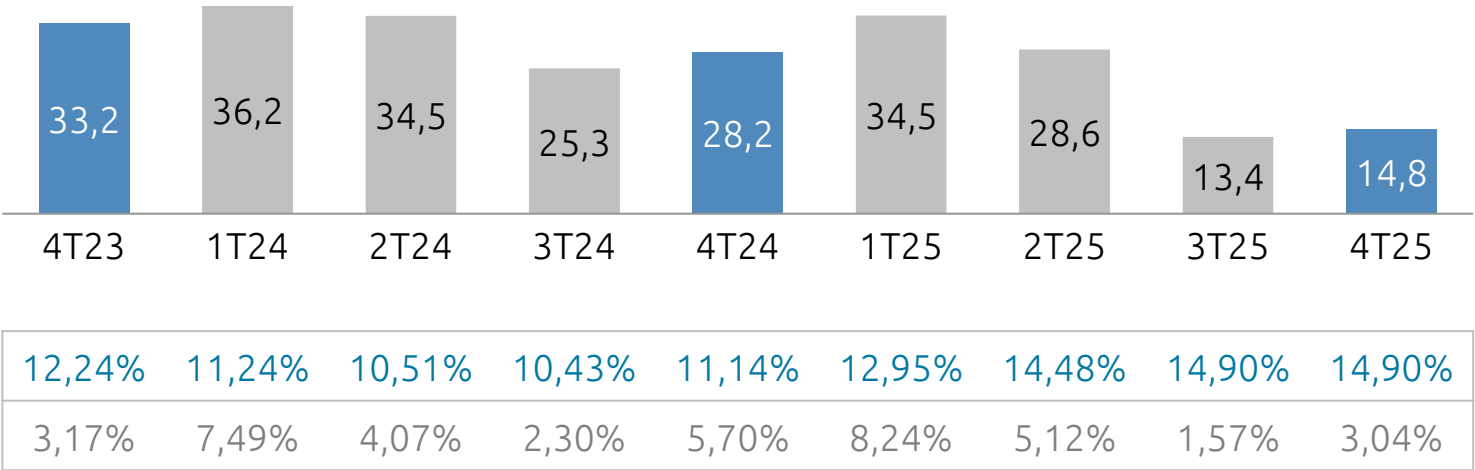
A despesa financeira das operações indexadas ao CDI apresentou redução de 80,7% no 4T25 em relação ao 4T24, e a despesa relacionada à dívida atrelada ao IPCA diminuiu 17,3%.

A Companhia segue monitorando o mercado em busca de oportunidades que promovam maior eficiência em sua estrutura de capital.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas Financeiras	-14.754	-28.176	-47,6%	-91.271	-124.117	-26,5%
Receita Financeira	9.491	53.508	-82,3%	84.390	134.590	-37,3%
Resultado Financeiro	-5.263	25.332	-120,8%	-6.881	10.472	-165,7%
(-) Atualizações monetárias não recorrentes ¹	-1.763	-18.274	-90,4%	5.805	-17.682	-132,8%
Resultado Financeiro Ajustado	-7.025	7.058	-199,5%	-1.077	-7.210	-85,1%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas às vendas de 2024, e efeitos de marcações a mercado.

Despesas Financeiras



CDI ¹

IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro líquido de **R\$ 6,3 milhões** no 4T25. O lucro líquido ajustado, excluindo os efeitos não recorrentes, totalizou **R\$ 7,6 milhões**, equivalente a **R\$ 0,050 por ação**.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	651	-100,0%	0	1.818	-100,0%
Lucro / Prejuízo do período	6.256	59.890	-89,6%	64.634	546.255	-88,2%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	3.357	-77,4%	-3.092	-265.472	-98,8%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	414	-18.274	-102,3%	0	-20.436	-100,0%
(-) Outros	1.196	11.842	-89,9%	11.903	37.964	-68,6%
Lucro Líquido Ajustado	7.635	16.514	-53,8%	40.593	57.815	-29,8%
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem Líquida Ajustada	12,6%	26,3%	-13,7 pp.	17,8%	20,6%	-2,7 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,050	0,108	-53,8%	0,266	0,379	-29,8%

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.
² Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da SYN totalizou **R\$ 9,9 milhões** no 4T25, representando queda de **84,5%** em relação ao 4T24. Nos últimos 12 meses, o **FFO Yield** foi de **10,0%** ³. O FFO ajustado foi de **R\$ 11,2 milhões** no trimestre, uma diminuição de **47,0%** na comparação anual. Os ajustes referem-se, principalmente, aos efeitos da equivalência patrimonial decorrentes de reorganizações societárias realizadas no período.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.645	4.758	-23,4%	16.249	36.964	-56,0%
FFO	9.900	63.997	-84,5%	80.884	581.401	-86,1%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	3.357	-77,4%	-3.092	-265.472	-98,8%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	414	-18.274	-102,3%	0	-20.436	-100,0%
(-) Outros	1.196	12.492	-90,4%	11.903	26.472	-55,0%
AFFO	11.280	21.272	-47,0%	56.843	81.470	-30,2%
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem FFO Ajustado	18,6%	33,9%	-15,2 pp.	25,0%	29,0%	-4,0 pp.

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

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

³ Calculado sobre o market cap médio do período.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T25, o EBITDA da SYN totalizou **R\$ 20,1 milhões**. O EBITDA Ajustado, que exclui efeitos não recorrentes, foi de **R\$ 23,2 milhões** no período.

Desconsiderando o resultado da Park Place — empresa responsável pela administração dos estacionamentos dos edifícios e shoppings — a margem EBITDA foi de **53,8%**, representando um acréscimo de 15,4 p.p. em relação à margem EBITDA Ajustada do trimestre. Esse efeito decorre do repasse da receita de estacionamento diretamente aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) IRPJ e CSSL	4.936	24.412	-79,8%	27.235	142.562	-80,9%
(+) Resultado Financeiro	5.263	-25.332	-120,8%	6.881	-10.472	-165,7%
(+) Depreciação e Amortização	3.645	4.758	-23,4%	16.249	36.964	-56,0%
EBITDA	20.099	63.077	-68,1%	114.999	713.491	-83,9%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	-6.781	-111,2%	-3.092	-372.581	-99,2%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Outros	3.373	12.492	-73,0%	4.618	23.718	-80,5%
EBITDA Ajustado	23.241	28.487	-18,4%	83.673	124.132	-32,6%
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem EBITDA Ajustada	38,4%	45,4%	-7,0 pp.	36,8%	44,2%	-7,4 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	53,8%	62,9%	-9,0 pp.	53,7%	59,9%	-6,2 pp.

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

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

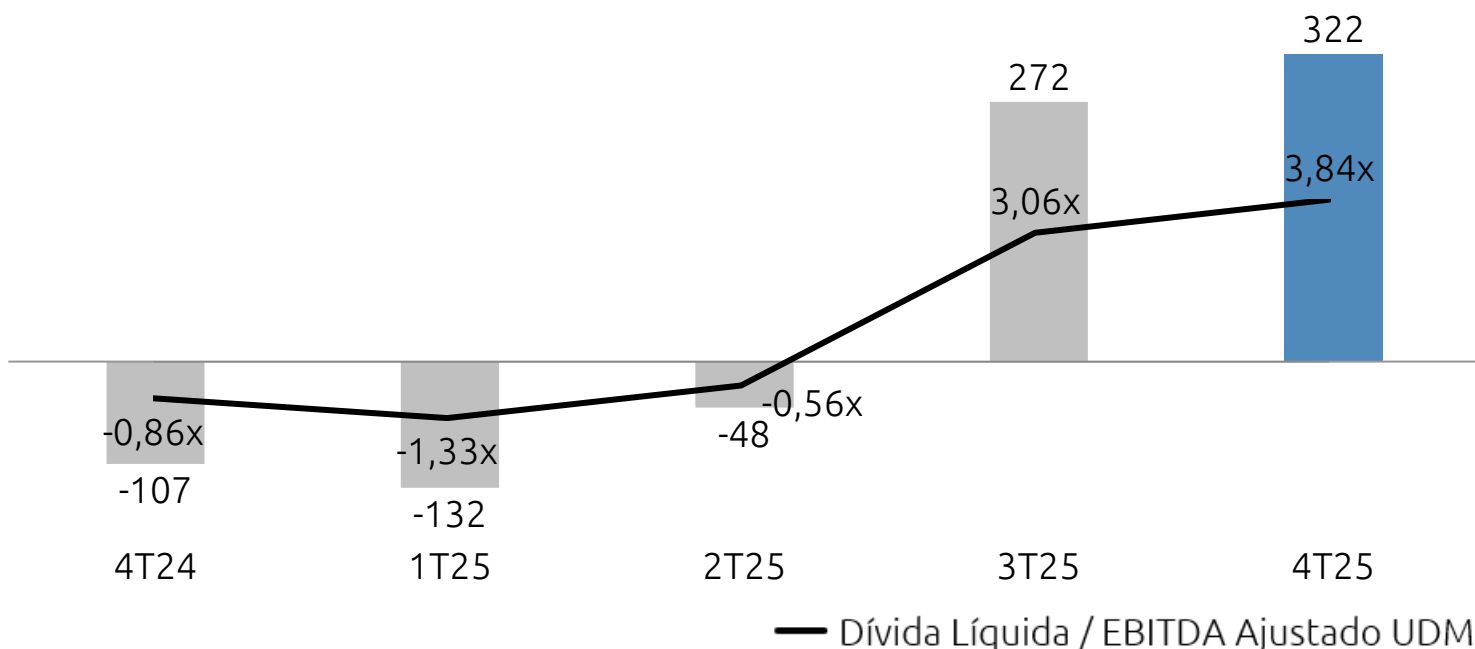
4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

A SYN encerrou o 4T25 com uma dívida bruta de R\$ 503,3 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 181,7 milhões.

PROFORMA R\$ mil	4T25	3T25	4T24
Financiamentos e Empréstimos	39.649	39.649	39.638
Debêntures e Notas Promissórias	463.650	463.173	819.317
Endividamento	503.299	502.822	858.955
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	181.708	230.913	386.236
Recebíveis de Transações ¹	0	0	579.811
Caixa + Recebíveis	181.708	230.913	966.047
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	321.591	271.909	-107.092
EBITDA Ajustado UDM	83.673	88.919	124.132
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	3,84x	3,06x	-0,86x

¹ Recebíveis referentes à transação com o XP Malls, no valor de R\$ 550,0 da parcela de dez/25 corrigida pelo CDI.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 4T25, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 503,3 milhões.

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

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	436.236	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	27.414	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		410.000	463.650			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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



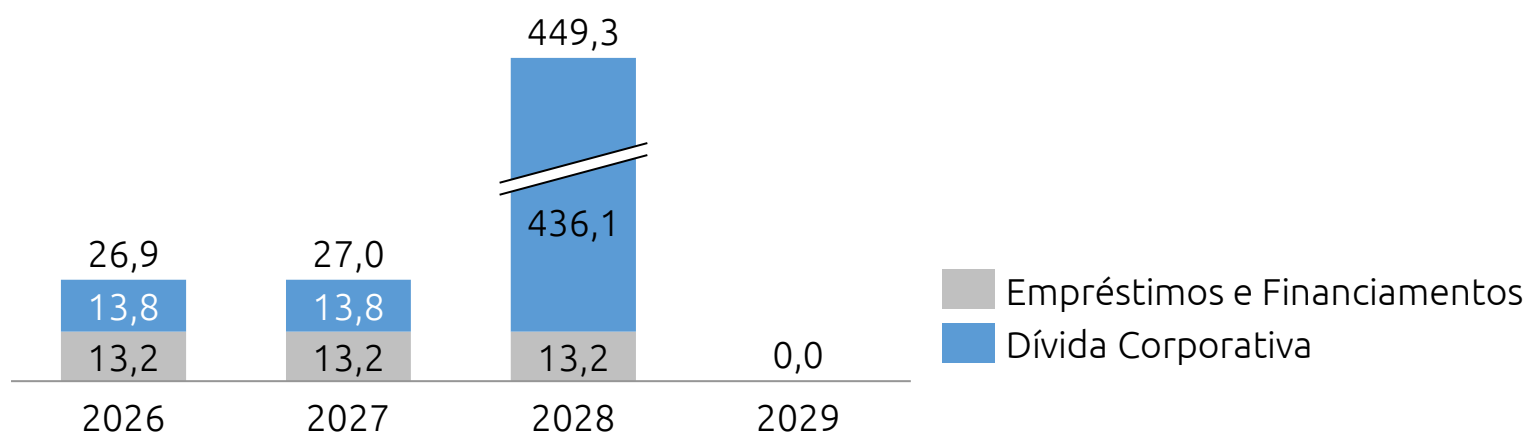
4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

O endividamento da Companhia é majoritariamente de **longo prazo**, representando **94,6%** do saldo total, enquanto **5,4%** corresponde a obrigações de **curto prazo**. A próxima amortização relevante está prevista apenas para 2028, o que reforça a solidez da estrutura de capital da SYN.

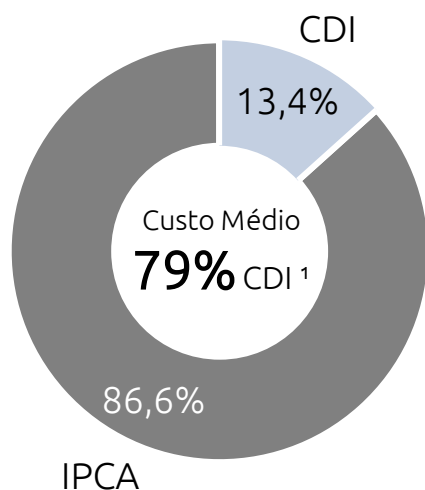
A Companhia segue atenta às condições de mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, considerando o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

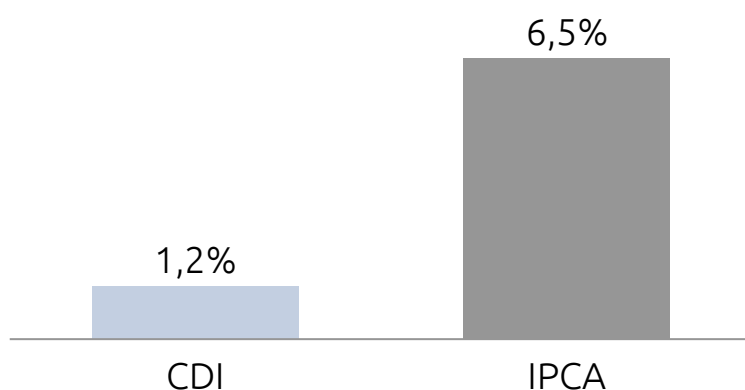


INDEXADORES ¹

Aproximadamente **86,6%** dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados ao IPCA, enquanto os **13,4%** restantes estão atrelados ao CDI. O cálculo do spread médio considera o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



¹ Considerando o CDI spot e o IPCA UDM no fechamento do 4T25.

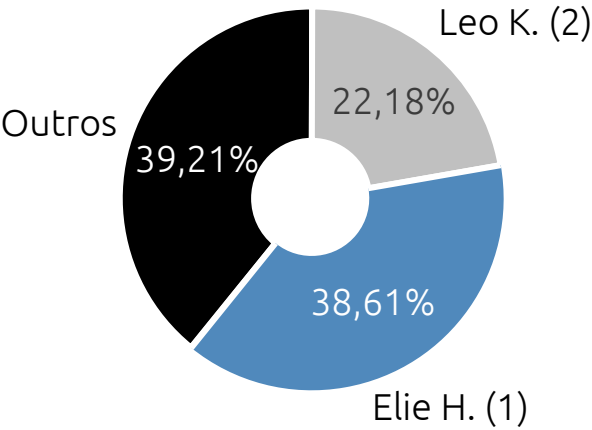
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social era de R\$ 573,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas, distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 673,6 milhões.

SYNE3	4T25
Valor da Ação (R\$)*	5,05
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R\$ milhões)	770,9
Free Float	38,90%

	4T25	4T24	Var. %
SYNE3*	5,05	3,22	56,8%
IBOVESPA	161.125	120.283	34,0%
IMOB	1.316	758	73,5%
SMLL	2.306	1.764	30,7%
IFIX	3.775	3.116	21,1%



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



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

7. SOBRE A SYN

QUEM SOMOS

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

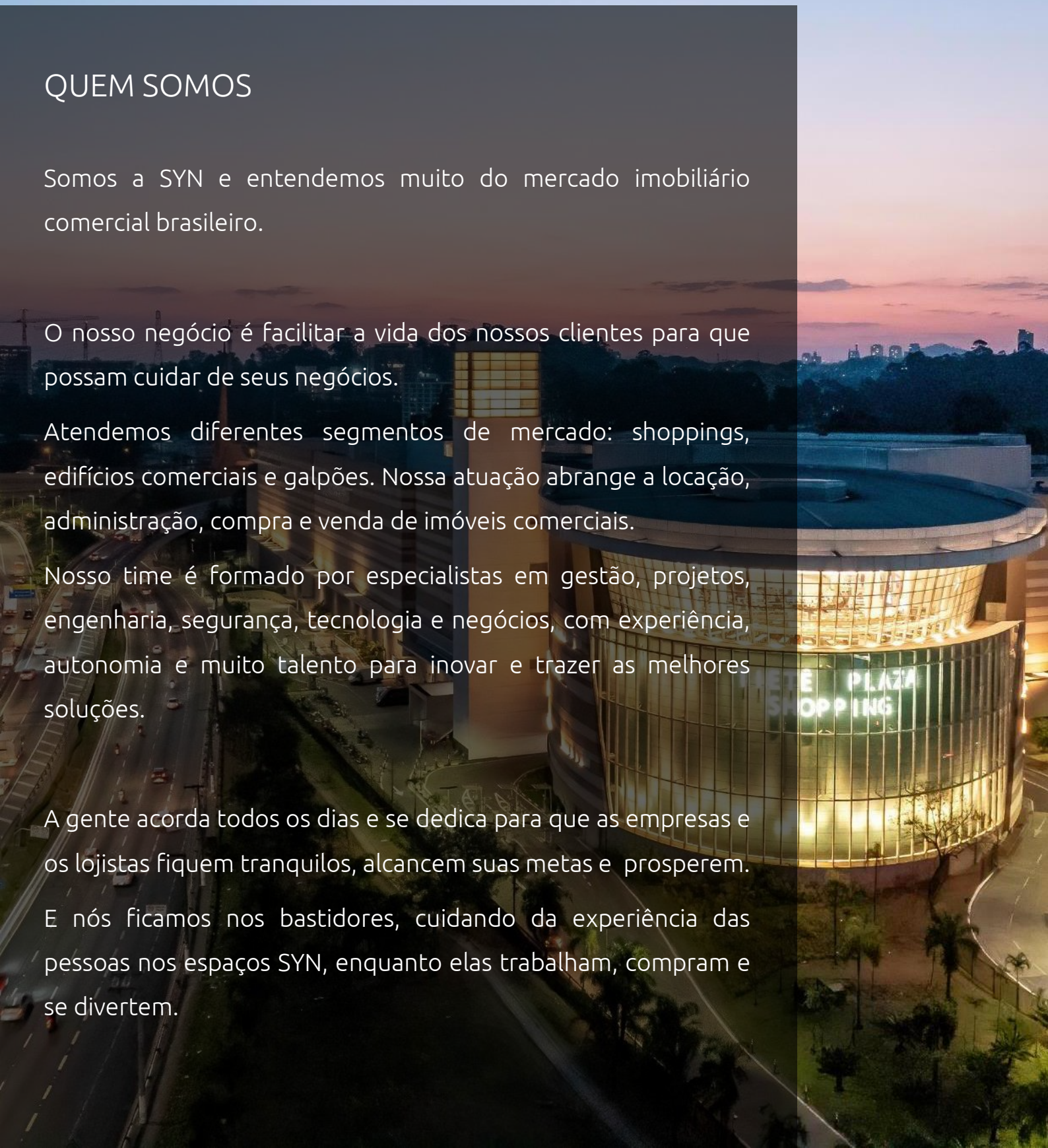
O nosso negócio é facilitar a vida dos nossos clientes para que possam cuidar de seus negócios.

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

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

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

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



8. ANEXOS

OCUPAÇÃO

Localização		Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping Center						
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.812	7.267	7.267	1,3%	3,2%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	7,6%	8,1%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,8%	4,8%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	5,0%	3,0%
Total Shoppings		167.667	56.330	25.506	4,0%	3,5%
Edifícios						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	55,1%	55,1%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	19,0%	19,0%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	29,4%	15,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	26.079	100,0%	100,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.866	846	563	0,0%	0,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
Classe A		83.209	67.738	52.366	49,8%	38,9%
Classe A (ex ITM)		37.401	33.381	26.288	0,0%	0,0%
Total Edifícios		129.832	110.278	58.253	47,7%	33,0%
Total Edifícios (ex ITM)		84.024	75.922	32.175	5,4%	5,4%
Galpão						
CLD – Fases 1 e 2	SP - São Paulo	111.693	95.107	19.021	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		409.192	261.715	102.780	28,1%	14,4%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		363.384	227.359	76.702	3,6%	3,8%

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS

	Localização	Área Privativa SYN (m²)	Administração Condominial (m²)	Administração Comercial (m²)
Shopping Center				
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.267	69.812	69.812
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	4.404	44.035	44.035
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	3.691	36.914	36.914
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	10.143	16.906	16.906
Total Shoppings		25.506	167.667	167.667
Edifícios				
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	2.721	14.968	9.508
CEO – Torre Sul	RJ - Barra da Tijuca	0	0	10.878
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	1.224	12.237	12.758
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	1.942	19.418	19.418
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	0	0	23.866
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	0	17.972	13.248
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	0	16.289	16.289
JK 1455	SP - J. Kubitschek	0	22.148	12.005
Triple A		5.887	103.031	117.970
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980	11.987	11.987
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582	8.386	8.386
ITM	SP - Vila Leopoldina	26.079	0	45.872
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	0	846
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.129
Classe A		52.366	32.535	79.221
Total Edifícios		58.253	135.567	197.191
Galpão				
CLD – Fases 1, 2 e 3	SP - São Paulo	19.021	0	0
Total Portfólio SYN		102.780	303.233	364.858

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS

SHOPPINGS



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



GRAND PLAZA ✓✓
São Paulo / 1997
69.812 m² (10,41% SYN)



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



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

EDIFÍCIOS TRIPLE A



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



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



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



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



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



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



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

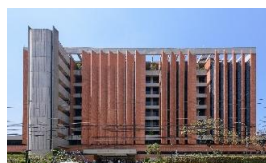
EDIFÍCIOS CLASSE A



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



ITM ✓
São Paulo / 1996
45.809 m² (50,43% SYN)



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



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



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

GALPÃO



CLD
São Paulo / 2023
128.516 m² total (17,03% SYN)

Administração condominial SYN ✓

Administração comercial SYN ✓

8. ANEXOS

EQUIDADE

Em conformidade com as disposições da Lei nº 15.177/2025, artigo 7º, apresentamos a seguir a quantidade e a proporção de mulheres em cada nível hierárquico da Companhia:

- I. a quantidade e a proporção de mulheres contratadas, por níveis hierárquicos da companhia;
- II. a quantidade e a proporção de mulheres que ocupam cargos na administração da companhia;

	Feminino		Masculino		Total		Feminino		Masculino	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Cargos										
Diretoria	0	1	4	4	4	5	0%	20%	100%	80%
Liderança	16	13	14	15	30	28	53%	46%	47%	54%
Demais Cargos	39	50	24	24	63	74	62%	68%	38%	32%

- III. o demonstrativo da remuneração fixa, variável e eventual, segregada por sexo, relativa a cargos ou funções similares da companhia;

	Feminino		Masculino	
	2025	2024	2025	2024
Cargos				
Diretoria	N/a	41%	N/a	59%
Liderança	41%	47%	59%	53%
Demais Cargos	55%	56%	45%	44%

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

Administração Condominial: Gestão operacional do condomínio nos empreendimentos. Corresponde à ABL Total dos ativos em que temos contrato de administração.

Administração Comercial: Gestão das atividades de comercialização de locação da ABL dos ativos empreendimentos. Corresponde à ABL Total das SPEs em que a SYN tem participação.

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

SYN: SYN Prop e Tech S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

An aerial night view of a city street, likely in Tokyo, showing a multi-lane road with heavy traffic. On the left, there are several modern high-rise buildings with illuminated windows and glass facades. One building has a large digital display showing the name 'ILIX MACHADO'. In the background, the Tokyo Tower is visible, illuminated with yellow lights. The sky is dark blue, and the overall scene is lit by city lights and street lamps.

SYN

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI

Equipe de RI
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

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 2025 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 2025, 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 2025, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

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.

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 mutuamente em relação 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 oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

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 2025, o saldo de propriedades para investimento, que é registrado ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizava R\$1.606.033 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 da 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 e 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 os 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 2025, 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, 26 de março de 2026


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


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

SYN PROP & TECH S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	49.671	143.378	167.881	268.587	Debêntures	13.1	1.199	122.382	15.075	136.253
Títulos e valores mobiliários	5	54.478	138.958	61.846	139.151	Fornecedores		1.024	2.048	16.691	13.793
Contas a receber	6	103	319	33.283	598.961	Obrigação por aquisição de imóvel	13.2	-	-	132.641	602
Ativos disponíveis para venda		-	3.667	-	3.667	Impostos e contribuições a recolher	14	1.893	11.764	21.241	30.420
Estoques	8	-	-	696	463	Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	94	85
Impostos a compensar	9	6.301	11.362	10.928	18.780	Adiantamentos de clientes		-	-	797	472
Adiantamento a fornecedores		23	55	34	76	Partes relacionadas		34	22	34	22
Dividendos a receber		135	135	-	-	Receita res-sperata (cessão de direito de uso) a apropriar	19	-	-	1.077	1.161
Demais contas a receber	7	2.565	113.456	5.962	119.261	Dividendos a pagar		62	56	234	295
Total do ativo circulante		113.276	411.330	280.630	1.148.946	Demais contas a pagar		13.968	20.740	27.950	36.602
						Passivo de arrendamento		833	884	833	884
NÃO CIRCULANTE						Total do passivo circulante		19.013	157.896	216.667	220.589
Títulos e valores mobiliários	5	108.673	72.423	108.673	72.423						
Contas a receber	6	-	-	14.297	13.416	NÃO CIRCULANTE					
Estoques	8	-	-	54.227	53.533	Debêntures	13.1	435.037	655.896	448.575	683.064
Créditos com Outras Partes Relacionadas	17	189	25.547	304	215	Obrigação por aquisição de imóvel	13.2	-	-	263.851	395.776
Impostos a compensar	9	12.514	1.462	26.680	2.362	Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	545	548
Depósitos judiciais	16	-	-	406	3.617	Receita res-sperata (cessão de direito de uso) a apropriar	19	-	-	2.219	2.062
Demais contas a receber	7	1.436	31.422	8.231	37.774	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	18	932	921	1.067	3.895
Investimentos	10	890.733	1.344.536	170.193	152.630	Passivo de arrendamento		561	1.394	561	1.394
Propriedades para investimento	11	-	-	1.606.033	1.654.808	Total do passivo não circulante		436.530	658.211	716.818	1.086.739
Imobilizado	12	2.239	3.083	2.394	3.259						
Intangíveis	12	100	92	6.498	5.187	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Total do ativo não circulante		1.015.884	1.478.565	1.997.936	1.999.224	Capital social		542.056	872.056	542.056	872.056
						Reserva legal		85.280	82.048	85.280	82.048
						Reserva de Capital		29.176	29.176	29.176	29.176
						Lucros Acumulados		6.344	78.942	6.344	78.942
						Outros resultados abrangentes		10.761	11.566	10.761	11.563
								673.617	1.073.788	673.617	1.073.785
						Participação de não controladores		-	-	671.464	767.057
						Total do patrimônio líquido		673.617	1.073.788	1.345.081	1.840.842
TOTAL DO ATIVO		1.129.160	1.889.895	2.278.566	3.148.170	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.129.160	1.889.895	2.278.566	3.148.170

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 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RECEITA LÍQUIDA	24	29.359	27.076	327.667	1.357.743
CUSTOS	25	(272)	(1.122)	(153.681)	(784.472)
LUCRO BRUTO		<u>29.087</u>	<u>25.954</u>	<u>173.986</u>	<u>573.271</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	25	(2.590)	(1.563)	(11.882)	(18.065)
Gerais e administrativas	25	(24.530)	(36.620)	(29.090)	(43.713)
Remuneração da administração	25	(5.948)	(6.460)	(6.879)	(7.260)
Participações de empregados e administradores	25	(6.021)	(12.818)	(7.731)	(14.777)
Equivalência patrimonial	10	57.616	460.736	395	1.945
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	26	<u>37.082</u>	<u>230.807</u>	<u>36.606</u>	<u>343.236</u>
		<u>55.609</u>	<u>634.082</u>	<u>(18.581)</u>	<u>261.366</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>84.696</u>	<u>660.036</u>	<u>155.405</u>	<u>834.637</u>
Receitas financeiras	27	57.328	83.925	96.185	147.466
Despesas financeiras	27	<u>(75.987)</u>	<u>(113.814)</u>	<u>(145.295)</u>	<u>(164.858)</u>
Resultado financeiro		<u>(18.659)</u>	<u>(29.889)</u>	<u>(49.110)</u>	<u>(17.392)</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>66.037</u>	<u>630.147</u>	<u>106.295</u>	<u>817.245</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	28	(1.403)	(83.892)	(31.424)	(157.308)
Diferidos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>9</u>
		<u>(1.403)</u>	<u>(83.892)</u>	<u>(31.428)</u>	<u>(157.299)</u>
LUCRO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES		<u>64.634</u>	<u>546.255</u>	<u>74.867</u>	<u>659.946</u>
Resultado atribuído aos acionistas controladores		-	-	64.634	546.255
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	10.233	113.691
Lucro básico por mil ações - R\$	30	0,423	3,579		
Lucro diluído por mil ações - R\$	30	0,423	3,579		

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 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	64.634	546.255	74.867	659.946
Ajuste de conversão do período	(802)	967	(802)	967
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>63.832</u>	<u>547.222</u>	<u>74.065</u>	<u>660.913</u>
Atribuível a sócios da empresa controladora	63.832	547.222	63.832	547.222
Atribuível a sócios não controladores	-	-	10.233	113.691

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							Total	Participação de não controladores	
	Capital social	Gasto com emissão de ações	Reservas de Capital	Reservas de lucros			Resultados abrangentes		Total	Total
				Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados				
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.463.313	(31.257)	18.887	54.735	-	-	10.596	1.516.275	1.049.099	2.565.376
Efeito dos acionistas não controladores em controladas								-	(395.733)	(395.733)
Aumento (redução) capital	(560.000)	-	-	-	-	-	-	(560.000)	-	(560.000)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	546.255	-	-	546.255	113.691	659.946
Constituição de reserva legal				27.313	(27.313)	-	-	-	-	-
Dividendos adicionais intercalares	-	-	-	-	(440.000)	-	-	(440.000)	-	(440.000)
Transação com Sócios	-	-	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
Efeito dos acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	(105.826)	(105.826)
Aumento (redução) capital	20.a (330.000)	-	-	-	-	-	-	(330.000)	-	(330.000)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	64.634	-	64.634	10.233	74.867
Constiuição de reserva legal	-	-	-	3.232	-	(3.232)	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	20.e -	-	-	-	(70.000)	-	-	(70.000)	-	(70.000)
Dividendos adicionais intercalares					(2.598)	(61.402)		(64.000)	-	(64.000)
Ajustes por conversão de investimentos	-	-	-	-	-	-	(802)	(802)	-	(802)
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	573.313	(31.257)	29.176	85.280	6.344	-	10.761	673.617	671.464	1.345.081

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 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	66.037	630.147	106.295	817.245
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	1.155	1.091	1.306	1.145
Depreciação das propriedades para investimento	-	-	39.943	78.223
Equivalência patrimonial	(57.616)	(460.736)	(395)	(1.945)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRIs	59.215	102.744	122.531	154.478
Amortização da comissão sobre debêntures	1.467	1.305	1.617	1.456
Juros passivo de arrendamento	429	177	429	177
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-	-	394	3.856
Amortização da mais-valia das Propriedades para Investimentos	-	-	166	30.916
Ajuste a valor presente	(1.370)	(2.521)	(1.370)	(7.503)
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	11	683	(2.828)	(1.905)
Variação dos juros capitalizados	998	108.143	1.331	108.143
Amortizações Ágio	108	13.652	-	-
Resultado na venda de participações	(24.544)	(337.299)	(15.210)	(337.299)
Resultado na venda de propriedades para investimento	-	-	-	(506.358)
Linearização de Receitas Amortizadas	-	-	(1.635)	3.393
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	1.424	12.039
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(23.183)	(13.521)	(23.699)	(13.604)
Baixa de bens do ativo imobilizado	-	884	-	3.161
Decréscimo (acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	(6.066)	(88)	(17.891)	(5.761)
Impostos a compensar	(5.991)	57.019	(16.466)	58.948
Adiantamento a fornecedores	32	93	42	358
Ativos disponíveis para venda	3.667	(3.667)	3.667	(3.667)
Estoques	-	-	(927)	(1.000)
Créditos com Outras Partes Relacionadas	25.358	(25.331)	(89)	881
Depósitos judiciais	-	-	3.211	(151)
Demais contas a receber	(3.227)	(33.331)	(1.261)	(29.335)
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	(1.024)	615	2.898	1.903
Impostos e contribuições a recolher	(3.937)	2.079	(3.857)	3.652
Adiantamento de clientes	-	-	325	(180)
Res-sperata a apropriar	-	-	73	(4.016)
Demais contas a pagar	(6.769)	8.513	(8.713)	14.636
Contas a pagar para partes relacionadas	12	21	12	21
Juros pagos	24.762	50.672	191.323	381.907
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL) pagos	(42.724)	(92.275)	(105.952)	(144.019)
Dividendos recebidos	167.734	281.634	1.458	1.674
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	142.435	165.257	50.085	91.259
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
(Acrécimo) Décrécimo de investimentos	(46.414)	11.577	(37.953)	(11.560)
Décrécimo de títulos de valores mobiliários	71.413	(2.361)	64.754	6.003
(Acrécimo) do imobilizado e intangível	(320)	(425)	(1.752)	(1.123)
(Acrécimo) das propriedades para investimento	-	-	(2.000)	(7.770)
Venda de participações societárias	189.345	1.084.975	189.345	1.084.975
Venda de propriedades para investimento	375.949	-	582.505	492.894
Partes relacionadas	-	10.289	-	10.289
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	589.973	1.104.055	794.899	1.573.708
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(360.000)	(152.098)	(373.749)	(165.847)
Redução de capital por acionista não controlador	-	-	(105.826)	(395.733)
Redução de capital	(330.000)	(560.000)	(330.000)	(560.000)
Pagamento do principal do passivo de arrendamento	(1.313)	(1.114)	(1.313)	(1.114)
Dividendos pagos	(134.000)	(440.000)	(134.000)	(440.000)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(825.313)	(1.153.212)	(944.888)	(1.562.694)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(92.905)	116.100	(99.904)	102.273
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	143.378	26.311	268.587	165.346
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(802)	967	(802)	967
No final do exercício	49.671	143.378	167.881	268.586
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(92.905)	116.100	(99.904)	102.273

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 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RECEITAS				
Receita com prestação de serviços (Administração/Locação)	33.637	31.095	349.770	397.833
Receita com venda de imóveis	-	-	-	1.019.730
Outras Receitas	24.544	365.645	15.210	366.123
Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-	-	(394)	(3.856)
	<u>58.181</u>	<u>396.740</u>	<u>364.586</u>	<u>1.779.830</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(105.566)	(699.172)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(10.669)	(33.318)	(14.720)	(26.235)
Outros	(4.634)	(113.302)	(6.813)	(13.077)
	<u>(15.303)</u>	<u>(146.620)</u>	<u>(127.099)</u>	<u>(738.484)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>42.878</u>	<u>250.120</u>	<u>237.487</u>	<u>1.041.346</u>
Depreciação e amortização líquida	(1.155)	(1.091)	(41.249)	(79.367)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>41.723</u>	<u>249.029</u>	<u>196.238</u>	<u>961.979</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	57.616	460.736	395	1.945
Outros	12.636	(16.028)	24.303	(22.033)
Receitas financeiras	57.328	83.925	96.185	147.466
	<u>127.580</u>	<u>528.633</u>	<u>120.883</u>	<u>127.378</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>169.303</u>	<u>777.662</u>	<u>317.121</u>	<u>1.089.357</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Salários e encargos	8.724	8.234	16.679	15.709
FGTS	15	34	616	586
Comissões sobre venda	829	820	9.018	6.584
Honorários de diretoria	5.948	6.460	6.879	7.260
Benefícios e participações de empregados	7.388	14.040	10.139	17.203
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	4.484	87.583	47.143	211.717
Municipais	1.780	1.645	7.105	7.070
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	59.215	102.744	64.194	108.281
Outras	16.286	9.847	80.481	55.001
Remuneração de capitais próprios				
Lucros retidos	3.232	106.255	3.232	106.255
Dividendos	61.402	440.000	61.402	440.000
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	10.233	113.691
	<u>169.303</u>	<u>777.662</u>	<u>317.121</u>	<u>1.089.357</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 2025

(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. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas em conformidade com as Normas Contábeis Internacionais (“IFRS Accounting Standards”) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS Accounting Standards e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais preparadas de acordo com as IFRS Accounting Standards e as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto, lado a lado

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.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 26 de março de 2026.

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

Continuidade operacional

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 2025 e de 2024 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 2024 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. Equivalentes de caixa correspondem a aplicações financeiras (geralmente com vencimento original de três meses ou menos), de liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. Equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de caixa de curto prazo, e não para fins de investimento ou outros fins.

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 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.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

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. A amortização é reconhecida pelo método linear com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente

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. Debêntures

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.

Lucro real

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é calculado com base no lucro tributável pela alíquota de 25% e a contribuição social pela alíquota de 9%, reconhecidos pelo regime de competência.

Lucro presumido

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 (legal ou presumida), resultante de um evento passado, em que é provável que recursos 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 se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

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, o Grupo aplicou as seguintes alterações às IFRS Accounting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como novas orientações técnicas, que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Alterações à IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado Falta de conversibilidade

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.

OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.

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.

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS Accounting Standards novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros
Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11	Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa
Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais
IFRS 18	Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
IFRS 19	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

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

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros, exceto se indicado a seguir.

3.2.1. IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

A IFRS 18 substitui a IAS 1, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 e IFRS 7. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 e IAS 33 – Lucro por Ação.

A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

- apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado
- apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras
- melhorarias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações

A entidade deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. As alterações à IAS 7 e IAS 33, bem como a IAS 8 e IFRS 7 revisadas, entram em vigor quando a entidade aplicar a IFRS 18. A IFRS 18 exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os diretores da Companhia esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia no futuro

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	543	1.131	14.075	6.980
CDB	49.128	142.247	153.806	261.607
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>49.671</u>	<u>143.378</u>	<u>167.881</u>	<u>268.587</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures	16.757	22.399	16.757	22.399
CDB	762	-	762	-
Compromissadas	1.554	8.757	1.554	8.757
Letras Financeiras	13.695	9.751	13.695	9.751
Letras Financeiras do Tesouro	4.340	81.679	4.340	81.679
Fundos de Investimentos	126.043	88.795	133.411	88.988
Total títulos e valores mobiliários	<u>163.151</u>	<u>211.381</u>	<u>170.519</u>	<u>211.574</u>
Circulante	54.478	138.958	61.846	139.151
Não Circulante (a)	108.673	72.423	108.673	72.423

(a) 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. Em 31 de dezembro de 2025, 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\$108.673. 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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Locações	-	-	28.614	26.984
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	4.419	4.446
Venda direta de imóveis (d)	-	-	-	564.122
Venda de unidades concluídas	-	-	-	463
Serviços de administração	103	319	8.286	9.683
Subtotal saldo a receber	<u>103</u>	<u>319</u>	<u>41.319</u>	<u>605.698</u>
Linearização (a)	-	-	16.433	14.937
Descontos a apropriar (b)	-	-	987	2.411
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	-	-	(11.159)	(10.669)
Total do grupo contas a receber	<u>103</u>	<u>319</u>	<u>47.580</u>	<u>612.377</u>
Circulante	103	319	33.283	598.961
Não circulante	-	-	14.297	13.416

- (a) Método contábil conforme CPC 06 - Arrendamentos (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência.
- (b) 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, conseqüentemente, 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.
- (c) Para o saldo de contas a receber referente a Shopping Centers, a Companhia adota a perda de crédito esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa.
- (d) 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 montante total da operação foi recebido em abril 2025.

O saldo de contas a receber dos locatários com saldos vencidos acima de 360 dias são provisionados para Perda para Devedores Duvidosos, 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:

Shopping	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.
	2025	2024
Tietê Plaza Shopping	1,24%	3,2%
Shopping Metropolitano Barra	2,96%	2,1%
Shopping Cidade de São Paulo	1,54%	1,5%
Grand Plaza Shopping	0,85%	0,8%

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2025 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado 31/12/2025	Consolidado 31/12/2024
a vencer	50.534	611.946
Vencidos	8.205	11.100
0 a 30 dias	110	874
31 a 60 dias	89	556
61 a 90 dias	186	122
91 a 120 dias	75	147
121 a 360 dias	713	960
Mais de 360 dias	7.032	8.441
Total Contas a Receber	58.739	623.046

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

2027	3.958
2028	3.638
2029	3.400
2030	3.301
Saldo em 31 de dezembro de 2025	14.297

7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Venda de participações societárias (a)	3.678	144.329	3.735	144.329
“Allowance”	-	-	5.711	5.201
Outras despesas a apropriar	323	549	4.747	7.505
Total títulos e valores mobiliários	4.001	144.878	14.193	157.035
Circulante	2.565	113.456	5.962	119.261
Não Circulante	1.436	31.422	8.231	37.774

(a) Principais saldos de valores a receber de venda de participação societária compreendem a transação junto a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“XPMalls”). Em 31 de dezembro de 2025 todos os valores da operação foram recebidos.

8. ESTOQUES

	31/12/2025	31/12/2024
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	696	463
Não circulante:		
Terrenos	54.227	53.533

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

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

9. IMPOSTOS A COMPENSAR

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	17.797	12.554	32.334	18.573
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	952	182	4.997	1.530
PIS e COFINS	66	73	266	1.012
Demais impostos a compensar	-	15	11	27
Total	18.815	12.824	37.608	21.142
Circulante	6.301	11.362	10.928	18.780
Não circulante	12.514	1.462	26.680	2.362

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

10. INVESTIMENTOS

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

Coligadas	ATIVO TOTAL						PASSIVO TOTAL			
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Carcavelos	2	10	6.582	6.566	11	2	-	-	6.573	6.574
Cyrela CCP Canela	32.648	68	-	32.575	-	2	-	-	32.648	32.641
SYN Sândalo	76	20	34	98	26	7	54	-	30	111
CLD	16.472	14.938	444.776	337.208	4.816	5.207	57.878	57.531	398.554	289.048
Cyrela CCP Tururin	242	220	-	-	1	2	-	-	241	218
FII Brasílio Machado	-	390	-	7.296	-	352	-	-	-	7.334
							-			
Coligadas					Receita Líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
					31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Carcavelos					-	14	1	(141)	(1)	155
Cyrela CCP Canela					9	6	3	5	6	1
SYN Sândalo					11	6	303	51	(292)	(45)
CLD					21.147	14.150	6.242	9.425	14.905	4.725
Cyrela CCP Tururin					31	23	10	28	21	(5)
FII Brasília Machado					-	999	-	4.166	-	(3.167)

	% de Participação			Integralização			Equivalência	Capitalização	
Descrição das Empresas	2024	2025	31/12/2024	(redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	patrimonial	de Juros	31/12/2025
Investimentos em Controladas									
SYN Acácia	100,00%	100,00%	8.774	-	-	-	274	-	9.048
SYN Açucena	66,57%	66,57%	9.223	-	(5.182)	-	3.242	-	7.283
SYN Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	8.071	-	(3.648)	-	6.336	-	10.759
Ágata	99,99%	99,99%	350	-	-	-	26	-	376
SYN Ambar	66,57%	66,57%	11.354	-	(6.425)	-	3.724	-	8.653
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.483	(805)	-	-	2.423	-	9.101
Bromélia	25,00%	25,00%	22.122	(35)	-	-	(476)	(105)	21.506
SYN Carvalho	100,00%	100,00%	2	3	-	-	(3)	-	2
SYN Citrino	99,99%	99,99%	5	3	-	-	(3)	-	5
Eucalipto	100,00%	100,00%	35.162	-	-	-	(3)	-	35.159
SYN Laranjeira	35,88%	0,00%	12.669	(11.823)	-	-	(846)	-	-
Lavanda	99,99%	99,99%	111.688	(3.172)	(5.820)	-	6.492	-	109.188
Leasing Malls	100,00%	100,00%	(66)	185	-	-	(376)	-	(257)
SYN Lilac	100,00%	100,00%	8.090	-	-	-	(3.986)	-	4.104
SYN Magnólia	12,50%	100,00%	66.017	8.122	(9.894)	-	1.908	(107)	66.046
Marfim	100,00%	100,00%	8.962	5.985	-	-	283	(16)	15.214
Mármore	66,56%	66,56%	3.263	(479)	(2.829)	-	1.933	-	1.888
SYN Mogno	99,90%	99,90%	41	-	-	-	3	-	44
CCP Participações	100,00%	100,00%	80	-	-	-	7	-	87
ON Digitais	99,99%	99,99%	688	3	-	-	39	-	730
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.420	-	-	-	(115)	-	3.305
FII CTI	66,19%	75,91%	19.415	9.498	(15)	-	(7.343)	-	21.555
Micônia (b)	100,00%	100,00%	685.917	(369.926)	(8.655)	-	28.111	(766)	334.681
YM Investimentos	100,00%	100,00%	97	306	-	-	(302)	-	101
FII JK D	10,00%	10,00%	29.477	-	-	(338)	534	-	29.673
FII JK E	10,00%	10,00%	36.518	1	-	(328)	(127)	-	36.064
Nebraska	100,00%	100,00%	(1)	4	-	-	(5)	-	(2)
Kansas	100,00%	100,00%	2	3	-	-	(5)	-	-
Condado	100,00%	100,00%	2	3	-	-	(2)	-	3
Califórnia	100,00%	100,00%	295	-	-	-	(50)	-	245
Montana (c)	100,00%	0,00%	120.241	(1.245)	(124.600)	-	5.604	-	-
API SPE 88	100,00%	100,00%	10.169	748	-	-	(11)	-	10.906
FII Grand Plaza II	10,00%	100,00%	22.165	-	-	-	8.569	(4)	30.730
Ágio na aquisição de participações a)			3.336	(108)	-	-	-	-	3.228
Subtotal - investidas controladas			1.245.031	(362.729)	(167.068)	(666)	55.855	(998)	769.425

	% de Participação			Integralização			Equivalência	Capitalização	
Descrição das Empresas	2024	2025	31/12/2024	(redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	patrimonial	de Juros	31/12/2025
Investimentos em Coligadas									
Carcavelos	12,64%	8,45%	555	-	-	-	-	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	-	3	-	16.667
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	55	106	-	-	(146)	-	15
CLD	20,00%	20,00%	57.947	18.848	-	-	2.981	-	79.776
Cyrela CCP Tururim	50,00%	50,00%	110	1	-	-	10	-	121
FII Brasília Machado	50,00%	0,00%	-	1.087	-	-	(1.087)	-	-
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			99.505	20.042	-	-	1.761	-	121.308
Total de investimentos			1.344.536	(342.687)	(167.068)	(666)	57.616	(998)	890.733

Descrição	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
FII CTI	651	663
FII Grand Plaza II	2.603	2.672
Total (a)	3.254	3.335

- a) Na aquisição das empresas FII CTI, 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 mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.
- b) Refere-se a redução de capital ocorrida em 30 de janeiro de 2025, onde o valor da redução através da cessão dos recebíveis referente a alienação de 32% da fração ideal do Shopping Cidade São Paulo, realizado em 27 de junho de 2024 a XP Malls, a título de restituição do valor das quotas canceladas.
- c) Em 31 de julho de 2025, a SPE Montana foi liquidada, após o recebimento total de todos os recebíveis da empresa, provenientes da alienação de 90% da fração ideal do Tiete Plaza Shopping, realizado em 27 de junho de 2024 a XP Malls.
- d) Ao longo do exercício de 2025, a Companhia realizou aportes na operação para a construção do galpão Centro Logístico Dutra.

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 31/12/2024	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/12/2025
	2024	2025						
Carcavelos	12,64%	8,45%	555	-	-	-	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	3	-	16.667
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	55	106	-	(146)	-	15
CLD	20,00%	20,00%	57.947	18.848	-	2.981	-	79.776
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.415	23	(133)	238	-	1.543
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	110	1	-	10	-	121
FII Brasília Machado (a)	50,00%	0,00%	-	1.087	-	(1.087)	-	-
Parallel	0,20%	0,20%	4.191	-	(1.325)	94	(320)	2.640
Texas (b)	30,00%	10,00%	15.775	-	-	15	-	15.790
Oklahoma (c)	30,00%	10,00%	27.528	1	-	42	-	27.571
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
Outros Investimentos	-	-	3.810	(65)	-	(1.755)	(1.011)	979
Ágio na aquisição de participações	-	-	406	-	-	-	(44)	362
Total investimentos			<u>152.630</u>	<u>20.001</u>	<u>(1.458)</u>	<u>395</u>	<u>(1.375)</u>	<u>170.193</u>

- a) Em 25 de janeiro de 2025, a Companhia realizou a venda de sua participação no empreendimento Brasília Machado, para a BRC Venda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário.
- 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 10% pela Companhia e 90% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC. Não ocorreu variação de participação no ano.
- 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 10% pela Companhia e 90% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC. Não ocorreu variação de participação no ano.
- d) Ao longo do exercício de 2025, a companhia realizou aportes na operação para a construção do galpão Centro Logístico Dutra.

10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/12/2025	31/12/2024
	2024	2025		
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 2025 e de 2024 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.739.490	1.759.779
Terrenos	-	89.549	91.350
Benfeitorias em imóveis	2,0% a 2,7%	45.190	39.191
Total custo		1.874.229	1.890.320
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	<u>(268.196)</u>	<u>(235.512)</u>
Total das propriedades para investimento		<u>1.606.033</u>	<u>1.654.808</u>

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui o montante de R\$982.105 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é representada da seguinte forma:

Movimentação Propriedade para Investimento						
Saldo em 31/12/2024	Adições	Baixas (a)	Amortização de mais-valia	Depreciação	Capitalização	Saldo em 31/12/2025
<u>1.654.808</u>	<u>12.993</u>	<u>(10.993)</u>	<u>(9.501)</u>	<u>(39.943)</u>	<u>(1.331)</u>	<u>1.606.033</u>

- a) Baixa referente a venda do Shopping D.

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 2025, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.998.387	1.156.039	842.348
Shoppings	968.875	422.608	546.267
Outros	75.923	27.386	48.537
Total	3.043.185	1.606.033	1.437.152

- (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 2025, 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 31/12/2025
Crescimento médio da Receita	1,3%
Inadimplência	0,8%
Desconto médio sobre aluguel	3,8%
Vacância Financeira	2,8%
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 2025, 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 8,2% 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	3,89%
Inadimplência	0,00%
Desconto sobre locação	-0,49%
Vacância Financeira	3,10%
Taxa de Adm./Receita	1,00%
Taxa de desconto	9,00%

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

12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Imobilizado</u>					
Móveis e utensílios	10%	242	232	242	231
Equipamentos de processamento dados	20%	1.059	860	1.750	1.386
Benfeitorias	10%	356	331	760	736
Direito de uso (a)	-	1.632	2.565	1.632	2.565
Total custo		3.289	3.988	4.384	4.918
(-) Depreciação acumulada		(1.050)	(905)	(1.990)	(1.659)
Imobilizado líquido		2.239	3.083	2.394	3.259
<u>Intangível</u>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	519	433	1.568	1.413
Projetos em andamento (b)		1	1	6.398	5.017
Total custo		520	434	7.966	6.430
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(420)	(342)	(1.468)	(1.243)
Intangível líquido		100	92	6.498	5.187

(a) 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 projetos nos shoppings.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adição	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/12/2025
Imobilizado				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	96	9	(22)	83
Equipamentos processamento de dados	303	250	(125)	428
Benfeitorias	294	26	(70)	250
Direito de uso	2.564	-	(933)	1.631
Total	3.259	285	(1.150)	2.394
Intangível				
Software	171	86	(156)	101
Projetos em andamento	5.016	1.381	-	6.397
Total	5.187	1.467	(156)	6.498

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	436.236	417.919	436.236	417.919
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	-	360.359	-	360.359
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	27.414	41.039
Total				436.236	778.278	463.650	819.317
Passivo circulante				1.199	122.382	15.075	136.253
Passivo não circulante				435.037	655.896	448.575	683.064

- (a) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$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.
- (b) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O saldo foi quitado integralmente em 11 de abril de 2025.
- (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 estão sendo pagos mensalmente desde janeiro de 2020.

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 pode ser assim representada:

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
Recompra de debêntures	(1.768)	(1.768)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>778.278</u>	<u>819.317</u>

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	778.278	819.317
Pagamentos juros	(42.724)	(47.729)
Pagamento de principal	(360.000)	(373.749)
Juros provisionados	59.215	64.194
Amortização dos custos de captação	1.467	1.617
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>436.236</u>	<u>463.650</u>

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

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2027	-	13.538
2028	435.037	435.037
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>435.037</u>	<u>448.575</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 fidejussória.

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

13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.195	112.163
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.297	284.215
Total				<u>396.492</u>	<u>396.378</u>
Passivo circulante				132.641	602
Passivo não circulante				263.851	395.776

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	396.356
Pagamento de juros	(46.174)
Juros provisionados	<u>46.196</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>396.378</u>
Pagamento de juros	(58.223)
Juros provisionados	<u>58.337</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>396.492</u>

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

Ano	Consolidado
2027	131.926
2028	<u>131.925</u>
Total	<u>263.851</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.

- 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.

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PIS	51	190	266	418
COFINS	257	1.113	1.252	2.223
ISS	127	122	746	777
IRPJ	1.025	7.498	13.668	19.572
CSLL	378	2.702	5.006	7.107
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL – Retidos	55	139	259	280
Demais	-	-	44	43
Total	<u>1.893</u>	<u>11.764</u>	<u>21.241</u>	<u>30.420</u>

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Base de apuração	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber – locação	1.707	1.494
Res sperata (cessão de direito de uso)	3.751	3.720
Total	<u>5.458</u>	<u>5.214</u>

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

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber – locação	94	85
Total circulante	94	85
Res-sperata (cessão de direito de uso)	545	548
Total não circulante	545	548
Total dos impostos diferidos	639	633
PIS	33	32
COFINS	155	151
IRPJ	328	327
CSLL	123	123

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Ativo – Depósitos judiciais		
Depósitos judiciais – IPTU	310	307
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	-	3.213
Depósitos judiciais cíveis	96	97
Total Ativo	406	3.617

- (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. Processo teve sua finalização em julho de 2025, com decisão parcialmente favorável a investida, com restituição de R\$1.973 do valor total depositado.

17. PARTES RELACIONADAS

a) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Partes relacionadas		
Shopping D (a)	-	201
Total – mútuos	-	201

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

b) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Partes relacionadas				
SYN Administração de Propriedades Ltda.	-	9	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	21	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	143	58	-	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	115	116
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	25.447	-	-
Demais empresas	18	12	189	99
Total partes relacionadas	189	25.547	304	215
Total partes relacionadas	189	25.547	304	416

(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. Valor foi liberado da garantia e devolvido à SYN em 14 de outubro de 2025.

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 2025 e de 2024 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Remuneração aos administradores	8.036	14.359	8.036	14.359
Remuneração aos conselheiros	600	600	600	600
Total	8.636	14.959	8.636	14.959

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2025 aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2025, foi de R\$15.000 referente a competência 2025. Em 2025 foram pagos na controladora R\$ 4.151 em relação a competência de 2024. (R\$5.100 pagos em 2024 em relação a competência 2023). No consolidado, em 2025 foram pagos R\$4.751 em relação a competência de 2024 (R\$5.600 pagos em 2024 em relação a competência de 2023).

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\$1.067 (R\$3.895 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e R\$ 932 em 31 de dezembro de 2025 (R\$921 em 31 de dezembro de 2024) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 236.211 em 31 de dezembro de 2025 (R\$302.910 em 31 de dezembro de 2024), no consolidado e R\$ 43.173 na controladora (R\$39.136 em 31 de dezembro de 2024).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

Prováveis	Controladora 31/12/2025	Consolidado 31/12/2025
Cível	-	135
Tributário	932	932
Total	<u>932</u>	<u>1.067</u>

Possíveis	Controladora 31/12/2025	Consolidado 31/12/2025
Tributária (*)	42.972	209.700
Cível	5	23.085
Trabalhista	196	3.426
Total	<u>43.173</u>	<u>236.211</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 2025 soma o montante de R\$ 236.013 (R\$218.139 em 31 de dezembro de 2024), sendo o valor de R\$ 144.936 (R\$22.708 em 31 de dezembro de 2024) 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 2025 soma o montante de R\$ 34.573 (R\$31.628 em 31 de dezembro de 2024), sendo o mesmo no valor de R\$26.245 (R\$20.935 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 75,91% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

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

Abaixo demonstramos o saldo de res-perata 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Tietê Plaza Shopping	36	41
Shopping Metropolitano Barra	28	40
Shopping Cidade São Paulo	3.142	3.093
Grand Plaza Shopping	90	49
Total	3.296	3.223
Total circulante	1.077	1.161
Total não circulante	2.219	2.062

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2024	152.644.445	903.313
Em 31 de dezembro de 2025	152.644.445	573.313

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

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 17 de julho de 2025, foi aprovada a redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 330.000, correspondente a R\$ 2,162423925744560 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\$ 903.313 para R\$573.313.

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social integralizado é de R\$ 573.313 (menos gastos de emissão de ações de R\$ 31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal (R\$903.313 em 31 de dezembro de 2024).

b) Reserva de retenção de lucros

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

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, 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

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de reserva de capital é de R\$ 29.176 (R\$29.176 em 31 de dezembro de 2024).

e) Dividendos intercalares

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

Em 9 de dezembro de 2025, através de Reunião do Conselho de Administração foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares e intermediários no valor total de R\$64.000 da Reserva de Lucros e do Resultado do Exercício. Os dividendos foram distribuídos no dia 19 de dezembro de 2025.

21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Administradora de Estacionamento Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 9.376 (R\$14.777 em 31 de dezembro de 2024), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

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

A Companhia constituiu provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise de riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício, veja nota 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 2025	Controladora			Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	
Passivos financeiros				
Fornecedores	1.024	-	-	1.024
Passivo de arrendamento	833	561	-	1.394
Debêntures	1.199	435.037	-	436.236
Total dos passivos financeiros	<u>3.138</u>	<u>435.598</u>	<u>-</u>	<u>438.736</u>

31 de dezembro de 2025	Consolidado			
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Fornecedores	16.691	-	-	16.691
Passivo de arrendamento	833	561	-	1.394
Obrigações por aquisição de imóvel	132.641	263.851	-	396.492
Debêntures	15.075	448.575	-	463.650
	<u>165.322</u>	<u>712.987</u>	<u>-</u>	<u>878.309</u>

c) Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na Nota nº 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 2025, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

- Equivalentes de caixa mensurados pelo valor justo, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures 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
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	IFRS 9
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	49.671	143.378	167.881	268.587	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	163.151	211.381	170.519	211.574	Custo Amortizado e Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	103	319	47.580	612.377	Custo Amortizado
Demais contas a receber	4.001	144.878	14.193	157.035	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	216.926	499.956	400.173	1.249.573	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	436.236	778.278	463.650	819.317	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.492	396.378	Custo Amortizado
Passivo de arrendamento	1.394	2.278	1.394	2.278	Custo Amortizado
Fornecedores	1.024	2.048	16.691	13.793	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	438.654	782.604	878.227	1.231.765	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 31/12/2025	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	212.279	15,00% 31.842	11,25% 23.881	7,50% 15.921
<u>Passivo</u>					
IPCA	Acréscimo do Índice	(436.236)	4,32% (18.845)	5,40% (23.557)	6,48% (28.268)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 31/12/2025	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<u>Ativo</u>					
CDI	Decréscimo do Índice	324.324	15,00% 48.649	11,25% 36.486	7,50% 24.324
<u>Passivo</u>					
CDI	Acréscimo do Índice	(27.414)	15,00% (4.112)	18,75% (5.140)	22,50% (6.168)
IPCA	Acréscimo do Índice	(436.236)	4,32% (18.845)	5,40% (23.557)	6,48% (28.268)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 15,00 % ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 4,32% 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 2025 e de 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Dívida bruta				
Debêntures	436.236	778.278	463.650	819.317
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.492	396.378
Obrigações com investidores	62	56	234	295
Total da dívida bruta	<u>436.298</u>	<u>778.334</u>	<u>860.376</u>	<u>1.215.990</u>
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	<u>(212.822)</u>	<u>(354.759)</u>	<u>(338.400)</u>	<u>(480.161)</u>
Dívida líquida	<u>223.476</u>	<u>423.573</u>	<u>521.976</u>	<u>735.829</u>
Patrimônio líquido	673.617	1.073.788	1.345.081	1.840.842
Dívida líquida/PL	33,18%	39,45%	38,81%	39,97%

24. RECEITA LÍQUIDA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Locação de imóveis	-	-	212.184	272.257
Prestação de serviços	33.648	31.095	142.249	142.861
Receita bruta	33.648	31.095	354.433	415.118
(-) Descontos Concedidos (a)	-	-	(4.663)	(17.285)
Descontos Concedidos	-	-	(3.118)	(7.975)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(1.545)	(9.310)
(-) Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (b)	(4.289)	(4.019)	(22.103)	(22.639)
Deduções da receita	(4.289)	(4.019)	(26.766)	(39.924)
Total	29.359	27.076	327.667	1.394.924
Receita de venda de imóveis (c)	-	-	-	1.019.730
Impostos	-	-	-	(37.181)
Total	-	-	-	982.549
Receita operacional líquida	29.359	27.076	327.667	1.357.743

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

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

(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 2025 e de 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custos de Locação	-	-	(66.182)	(92.794)
Custos Diretos				
Área Vagas	-	-	(16.920)	(19.850)
Manutenção	-	-	(5.033)	(6.180)
Demais Custos	-	-	(2.380)	(2.569)
Depreciação e Amortização	-	-	(40.518)	(61.892)
Juros Capitalizados	-	-	(1.331)	(2.303)
Custos de Prestação de Serviços	(272)	(1.122)	(87.732)	(90.287)
Custos de Estacionamento	-	-	(76.707)	(77.812)
Custos de Pessoal	-	-	(516)	(571)
Demais Custos	-	-	(76.191)	(77.241)
Custos de Serviços de Gestão	-	-	(10.752)	(11.353)
Custos de Pessoal	-	-	(7.384)	(7.630)
Demais Custos	-	-	(3.368)	(3.723)
Custos de Pessoal	(272)	(1.122)	(273)	(1.122)
Custos de Vendas	-	-	233	(495.550)
Juros Capitalizados de Vendas	-	-	-	(105.841)
Total Custos	(272)	(1.122)	(153.681)	(784.472)
Despesas Comerciais	(2.590)	(1.563)	(11.882)	(18.065)
Comissões	(829)	(820)	(9.034)	(6.627)
Allowance	-	-	(707)	(6.873)
Despesas com Pessoal	(1.761)	(743)	(1.761)	(743)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(394)	(3.856)
Demais Despesas Comerciais	-	-	14	34
Despesas Gerais e Administrativas	(24.530)	(36.620)	(29.090)	(43.713)
Despesas com Pessoal	(8.073)	(7.645)	(9.769)	(8.674)
Depreciação e Amortização	(1.155)	(1.091)	(1.307)	(1.253)
Aluguéis e Condomínios	(957)	(4.113)	(957)	(4.113)
Serviços Profissionais e Contratados	(12.022)	(15.539)	(16.279)	(22.403)
Outras Despesas	(2.323)	(8.232)	(778)	(7.270)
Remuneração da Administração	(5.948)	(6.460)	(6.879)	(7.260)
Despesas com Pessoal	(5.948)	(6.460)	(6.879)	(7.260)
Participação de Empregados e Administradores	(6.021)	(12.818)	(7.731)	(14.777)
Provisão PLR	(7.578)	(15.349)	(9.376)	(17.019)
Reversão da provisão PLR	1.557	2.531	1.645	2.242
Total despesas	(39.089)	(57.461)	(55.582)	(83.815)
Total Custos e Despesas	(39.361)	(58.583)	(209.263)	(868.287)

26. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado na alienação de investimentos (a)	24.566	365.645	24.566	366.123
Juros capitalizados (c)	-	(105.841)	-	-
Amortização de ágio (b)	(108)	(13.652)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	12.624	(15.345)	12.040	(22.887)
Total outras receitas (despesas)	<u>37.082</u>	<u>230.807</u>	<u>36.606</u>	<u>343.236</u>

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

Em 2024:

- 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.
- Calianbra Empreendimentos Imobiliários S.A., alienação de 100%.
- Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda., alienação de 64,11%.

Em 2025:

Syn Laranjeiras Empreendimentos Ltda., alienação de 100% da participação societária.

FII SYN (1 a 6) Responsabilidade Ltda., alienação de 100% das cotas dos fundos.

(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 2025 e de 2024 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	39.534	59.688	66.458	82.627
Outras receitas financeiras	17.794	24.237	29.727	64.839
Total receitas financeiras	<u>57.328</u>	<u>83.925</u>	<u>96.185</u>	<u>147.466</u>
Despesas financeiras				
Juros e atualização sobre debêntures	(59.215)	(102.744)	(64.382)	(108.282)
Juros e atualização sobre CRIs	-	-	(58.150)	(46.196)
Custos sobre Debêntures	(1.466)	(1.305)	(1.617)	(1.456)
Outras despesas financeiras	(13.975)	(7.462)	(21.146)	(8.924)
Juros capitalizados	(1.331)	(2.303)	-	-
Total despesas financeiras	<u>(75.987)</u>	<u>(113.814)</u>	<u>(145.295)</u>	<u>(164.858)</u>
Total do resultado financeiro	<u>(18.659)</u>	<u>(29.889)</u>	<u>(49.110)</u>	<u>(17.392)</u>

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:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	66.037	106.295	630.147	814.654
Despesa de imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(22.453)	(36.140)	(214.250)	(276.982)
<u>Diferenças permanentes</u>	<u>21.050</u>	<u>3.202</u>	<u>108.137</u>	<u>-</u>
Equivalência Patrimonial	19.589	134	156.650	661
Outras diferenças permanentes	1.460	3.068	(48.513)	(29.533)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	1.596	1.785	12.865	12.632
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	(1.596)	(1.785)	-	(12.632)
Adicional IRPJ	-	(240)	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	1.514	-	(148.546)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	(1.403)	(31.424)	(83.892)	(157.308)
Alíquota efetiva	2,12%	29,56%	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 2025, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de prejuízo fiscal é R\$754.366 (R\$756.174 em 31 de dezembro de 2024).

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 2025 e de 2024:

Informação por Segmento -dezembro/2025					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	123.822	89.004	-	(642)	212.184
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	142.249	-	142.249
Total	123.822	89.004	142.249	(642)	354.433
<u>Deduções da receita</u>					
Locação	(1.553)	(10.061)	-	(8)	(11.622)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(15.144)	-	(15.144)
Total	(1.553)	(10.061)	(15.144)	(8)	(26.766)
Receita líquida	122.269	78.943	127.105	(650)	327.667
<u>Custo</u>					
Locação	(44.297)	(21.785)	-	133	(65.949)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(87.732)	-	(87.732)
Total	(44.297)	(21.785)	(87.732)	133	(153.681)
Lucro bruto	77.972	57.158	39.373	(517)	173.986
Ativos operacionais (*)	1.224.952	422.608	11.608	1.788	1.660.956
Descrição	SP	RJ	Outros	Total	
Receita Bruta	340.298	11.931	2.204	354.433	
Deduções da receita	(25.056)	(1.710)	-	(26.766)	
Receita líquida	315.242	10.221	2.204	327.667	
Custos	(147.285)	(6.396)	-	(153.681)	
Lucro Bruto	167.957	3.825	2.204	173.986	
Ativos operacionais (*)	1.612.905	48.051	-	1.660.956	

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

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

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

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

30. LUCRO 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 2025 e de 2024.

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria. A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

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

Lucro por Ação	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido	64.634	546.255
Média ponderada da quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro por ação – em reais	0,423	3,579

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\$3.056.284
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$1.807.950

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 – 2025

24.03.2025 – 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 2024. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Caio Alberto Franco de Castro e Bruna Centola Andreoli. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Thalita Siqueira Matos.

12.05.2025 – 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 2025. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Caio Alberto Franco de Castro e Bruna Centola Andreoli. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Thalita Siqueira Matos.

11.08.2025 – 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 2025. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Caio Alberto Franco de Castro e Bruna Centola Andreoli. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Jéssica Souto Carneiro.

10.11.2025 – 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 setembro de 2025. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Caio Alberto Franco de Castro e Bruna Centola Andreoli. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Jéssica Souto Carneiro.

São Paulo, 09 de março de 2026

Filipe Novi David
Membro do Comitê