

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	53
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	89
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>152.644</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	2.391.539	2.452.616
1.01	Ativo Circulante	556.296	205.169
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	132.435	26.311
1.01.01.01	Caixa e Bancos	603	420
1.01.01.02	Aplicações financeiras	131.832	25.891
1.01.02	Aplicações Financeiras	138.029	139.645
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	138.029	139.645
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	138.029	139.645
1.01.03	Contas a Receber	98	231
1.01.03.01	Clientes	98	231
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.862	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.862	4.365
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	10.862	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	274.872	34.617
1.01.08.03	Outros	274.872	34.617
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	16.135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	274.737	18.334
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	148
1.02	Ativo Não Circulante	1.835.243	2.247.447
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	157.516	116.199
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.602	216
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	25.602	216
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	131.914	115.983
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	1.721	65.478
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	130.193	50.505
1.02.02	Investimentos	1.674.298	2.126.523
1.02.02.01	Participações Societárias	1.674.298	2.126.523
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.650.124	2.126.523
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	3.321	3.682
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.321	3.682
1.02.04	Intangível	108	1.043
1.02.04.01	Intangíveis	108	1.043
1.02.04.01.02	Softwares	108	1.043

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	2.391.539	2.452.616
2.01	Passivo Circulante	45.525	23.750
2.01.02	Fornecedores	1.161	1.433
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.161	1.433
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.344	567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.128	445
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	648	0
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	24	46
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	456	399
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	216	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	34.808	9.611
2.01.04.02	Debêntures	34.808	9.611
2.01.05	Outras Obrigações	8.212	12.139
2.01.05.02	Outros	8.212	12.139
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	42
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	7.273	11.159
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	897	938
2.02	Passivo Não Circulante	772.440	912.589
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	769.195	908.991
2.02.01.02	Debêntures	769.195	908.991
2.02.02	Outras Obrigações	3.219	3.360
2.02.02.02	Outros	3.219	3.360
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	1.609	1.083
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.610	2.277
2.02.04	Provisões	26	238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	26	238
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	26	238
2.03	Patrimônio Líquido	1.573.574	1.516.277
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	0	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	0	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	83.911	54.735
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	54.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	29.176	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	46.379	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.228	10.599

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.830	20.169	6.484	13.126
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	596	-1.085	-291	-1.188
3.03	Resultado Bruto	7.426	19.084	6.193	11.938
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	14.527	579.714	18.431	46.870
3.04.01	Despesas com Vendas	-574	-1.240	-272	-665
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.193	-34.570	-7.493	-21.867
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.543	-19.061	-4.714	-13.044
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-2.343	-5.588	-1.081	-3.736
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-307	-9.921	-1.698	-5.087
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	196	206.836	26	-2.552
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	196	206.836	26	-2.552
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.098	408.688	26.170	71.954
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.953	598.798	24.624	58.808
3.06	Resultado Financeiro	616	-38.602	-21.064	-74.263
3.06.01	Receitas Financeiras	25.992	49.431	9.377	25.769
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.376	-88.033	-30.441	-100.032
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	22.569	560.196	3.560	-15.455
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2	-73.831	0	0
3.08.01	Corrente	2	-73.831	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.571	486.365	3.560	-15.455
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	22.571	486.365	3.560	-15.455
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	3	0,02332	-0,10125
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	3	0,02332	-0,10125

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	22.571	486.365	3.560	-15.455
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-115	629	105	-269
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-115	629	105	-269
4.03	Resultado Abrangente do Período	22.456	486.994	3.665	-15.724

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-260	-17.728
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	13.246	3.911
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	560.196	-15.455
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	811	794
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-408.688	-71.954
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	77.997	97.659
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	1.182	768
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	250	262
6.01.01.09	Amortizações	13.625	420
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-212	-23
6.01.01.11	Juros capitalizado	107.811	2.948
6.01.01.12	Resultado na venda de participações	-328.427	0
6.01.01.14	Baixa de bens do ativo imobilizado	884	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.746	-687
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-10.437	-10.821
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	33.600	-18.070
6.01.02.01	Contas a receber	133	1
6.01.02.02	Impostos a compensar	57.260	-1.452
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	-25.386	-25
6.01.02.06	Demais ativos	4.947	-2.639
6.01.02.07	Fornecedores	-272	-13.214
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	130	-113
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-3.360	-705
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	148	77
6.01.03	Outros	-47.106	-3.569
6.01.03.01	Juros pagos	-41.680	-49.299
6.01.03.02	Dividendos recebidos	67.758	45.730
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	-73.184	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	698.797	54.968
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	12.053	72.240
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-399	-29
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-99.030	-17.243
6.02.05	Venda de investimento	775.884	0
6.02.07	Ganho na operação com empresas controladas	10.289	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-592.413	-49.873
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-152.098	-48.591
6.03.04	Dividendos pagos	-439.986	0
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	629	-269
6.03.08	Pagamento do principal do passivo de arrendamento	-958	-1.013
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	106.124	-12.633
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26.311	20.411
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	132.435	7.778

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	54.735	0	10.599	1.516.277
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.735	0	10.599	1.516.277
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	10.289	0	46.379	629	57.297
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	486.365	0	486.365
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	10.289	0	-439.986	629	-429.068
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	629	629
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	10.289	0	0	0	10.289
5.05.02.06	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-439.986	0	-439.986
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	29.176	54.735	46.379	11.228	1.573.574

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.455	-269	-15.724
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.455	0	-15.455
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-269	-269
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-269	-269
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-65.414	10.467	1.510.731

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
7.01	Receitas	351.695	15.001
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	23.268	15.001
7.01.02	Outras Receitas	328.427	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-132.135	-7.604
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.692	-6.843
7.02.04	Outros	-107.443	-761
7.03	Valor Adicionado Bruto	219.560	7.397
7.04	Retenções	-811	-794
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-811	-794
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	218.749	6.603
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	456.207	95.611
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	408.688	71.954
7.06.02	Receitas Financeiras	49.431	25.769
7.06.03	Outros	-1.912	-2.112
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	674.956	102.214
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	674.956	102.214
7.08.01	Pessoal	23.533	15.730
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.256	9.939
7.08.01.02	Benefícios	10.799	5.791
7.08.01.04	Outros	478	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	77.855	1.972
7.08.02.01	Federais	76.513	1.173
7.08.02.03	Municipais	1.342	799
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	87.203	99.968
7.08.03.01	Juros	77.997	97.659
7.08.03.03	Outras	9.206	2.309
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	486.365	-15.456
7.08.04.02	Dividendos	439.986	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.379	-15.456

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	3.795.591	4.004.467
1.01	Ativo Circulante	1.171.788	416.431
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	542.453	165.346
1.01.01.01	Caixa e Bancos	9.737	25.304
1.01.01.02	Aplicações financeiras	532.716	140.042
1.01.02	Aplicações Financeiras	138.081	148.119
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	138.081	148.119
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	138.081	148.119
1.01.03	Contas a Receber	198.733	67.681
1.01.03.01	Clientes	198.733	67.681
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.04.01	Estoque	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.556	8.660
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.556	8.660
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	15.556	8.660
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	276.502	26.162
1.01.08.03	Outros	276.502	26.162
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	276.498	25.724
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	4	438
1.02	Ativo Não Circulante	2.623.803	3.588.036
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	748.657	230.981
1.02.01.04	Contas a Receber	553.740	27.187
1.02.01.04.01	Clientes	553.740	27.187
1.02.01.05	Estoques	53.274	52.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	270	1.096
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	270	1.096
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	141.373	150.165
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	1.722	71.430
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.617	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	136.034	75.269
1.02.02	Investimentos	1.866.495	3.345.426
1.02.02.01	Participações Societárias	203.807	197.765
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	179.633	173.591
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.662.688	3.147.661
1.02.03	Imobilizado	3.511	4.433
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.511	4.433
1.02.04	Intangível	5.140	7.196
1.02.04.01	Intangíveis	5.140	7.196
1.02.04.01.02	Softwares	5.140	7.196

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	3.795.591	4.004.467
2.01	Passivo Circulante	103.308	78.883
2.01.02	Fornecedores	11.039	11.890
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.039	11.890
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.547	17.222
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.895	16.502
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.063	13.830
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	157	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.341	2.264
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	244	260
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	90	105
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	652	720
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	48.664	23.484
2.01.04.02	Debêntures	48.664	23.484
2.01.05	Outras Obrigações	31.058	26.287
2.01.05.02	Outros	31.058	26.287
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	280	42
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	538	580
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	412	652
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	897	938
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	27.617	21.137
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	1.314	2.938
2.02	Passivo Não Circulante	1.206.466	1.360.208
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	799.770	949.788
2.02.01.02	Debêntures	799.770	949.788
2.02.02	Outras Obrigações	401.211	403.437
2.02.02.02	Outros	401.211	403.437
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	395.776
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	1.610	1.083
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	2.215	4.301
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.610	2.277
2.02.03	Tributos Diferidos	590	1.183
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	590	1.183
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	590	1.183
2.02.04	Provisões	4.895	5.800
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.895	5.800
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	4.895	5.800
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.485.817	2.565.376
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	0	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	0	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	83.911	54.735
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	54.735

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	29.176	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	46.379	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.228	10.599
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	912.243	1.049.099

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	85.962	1.279.799	105.909	309.131
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-41.236	-748.343	-44.409	-142.530
3.03	Resultado Bruto	44.726	531.456	61.500	166.601
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.067	253.308	-13.529	-43.500
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.558	-16.779	-2.262	-5.813
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.596	-44.793	-10.163	-32.559
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.181	-27.110	-7.049	-22.095
3.04.02.02	Remuneração da administração	-2.540	-6.220	-1.081	-4.141
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-875	-11.463	-2.033	-6.323
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.766	317.868	962	-1.361
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	-1.766	317.868	962	-1.361
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.147	-2.988	-2.066	-3.767
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	27.659	784.764	47.971	123.101
3.06	Resultado Financeiro	19.946	-36.544	-30.500	-101.898
3.06.01	Receitas Financeiras	52.595	89.423	15.371	44.920
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.649	-125.967	-45.871	-146.818
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	47.605	748.220	17.471	21.203
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.183	-132.489	-9.033	-26.698
3.08.01	Corrente	-11.186	-132.496	-9.034	-26.717
3.08.02	Diferido	3	7	1	19
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	36.422	615.731	8.438	-5.495
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	36.422	615.731	8.438	-5.495
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.571	486.365	3.560	-15.455
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.851	129.366	4.878	9.960
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,14787	3,18626	0,02332	-0,10125

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,14787	3,18626	0,02332	-0,10125

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	36.422	615.731	8.438	-5.495
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-115	629	105	-269
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-115	629	105	-269
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	36.307	616.360	8.543	-5.764
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.456	486.994	3.665	-15.724
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.851	129.366	4.878	9.960

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	130.418	90.266
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	234.904	213.688
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	748.220	21.203
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	822	1.892
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	67.664	43.695
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.296	881
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	116.747	145.793
6.01.01.06	Juros passivo de arrendamento	250	262
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	3.672	-3.208
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	30.830	1.823
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-905	687
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	2.988	3.767
6.01.01.12	Baixa de bens do ativo imobilizado	3.165	0
6.01.01.13	Resultado na venda de propriedades para investimento	-506.358	0
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-328.427	0
6.01.01.16	Juros Capitalizados	107.811	2.948
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-4.682	-4.711
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	11.224	11.062
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-8.525	-687
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-10.888	-11.719
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	109.321	-15.098
6.01.02.01	Contas a receber	34.420	12.924
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	62.812	-72
6.01.02.03	Estoques	-741	19
6.01.02.05	Depósitos judiciais	-151	0
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	433	2.585
6.01.02.07	Demais ativos	13.499	9.661
6.01.02.08	Fornecedores	-851	-19.043
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	0	161
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-4.222	-14.922
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-240	413
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-3.710	-363
6.01.02.14	Demais contas a pagar	7.246	-5.667
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	826	-794
6.01.03	Outros	-213.807	-108.324
6.01.03.01	Juros pagos	-80.513	-97.602
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-133.535	-11.101
6.01.03.03	Dividendos recebidos	241	379
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.115.636	8.879
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários e derivativos	20.926	40.328
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-1.009	-2.712
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-4.672	-27.250
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-9.271	-17.801

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.02.05	Venda de investimento	775.884	16.314
6.02.06	Venda de propriedades para investimento	323.489	0
6.02.07	Ganho na operação com empresas controladas	10.289	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-868.947	-68.558
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-162.410	-58.903
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-266.222	-8.373
6.03.05	Dividendos pagos	-439.986	0
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	629	-269
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-958	-1.013
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	377.107	30.587
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	165.346	132.395
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	542.453	162.982

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	54.735	0	10.599	1.516.277	1.049.099	2.565.376
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.735	0	10.599	1.516.277	1.049.099	2.565.376
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-439.986	0	-439.986	-266.222	-706.208
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-439.986	0	-439.986	0	-439.986
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-266.222	-266.222
5.05	Resultado Abrangente Total	0	10.289	0	486.365	629	497.283	129.366	626.649
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	486.365	0	486.365	129.366	615.731
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	10.289	0	0	629	10.918	0	10.918
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	629	629	0	629
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	10.289	0	0	0	10.289	0	10.289
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	29.176	54.735	46.379	11.228	1.573.574	912.243	2.485.817

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.959	10.736	1.526.455	1.048.019	2.574.474
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-8.373	-8.373
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-8.373	-8.373
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.455	-269	-15.724	9.960	-5.764
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.455	0	-15.455	9.960	-5.495
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-269	-269	0	-269
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-65.414	10.467	1.510.731	1.049.606	2.560.337

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
7.01	Receitas	1.659.844	329.870
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.335.089	326.662
7.01.02	Outras Receitas	328.427	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-3.672	3.208
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-699.080	-106.047
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-673.418	-88.383
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.995	-12.117
7.02.04	Outros	-8.667	-5.547
7.03	Valor Adicionado Bruto	960.764	223.823
7.04	Retenções	-68.486	-45.587
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-68.486	-45.587
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	892.278	178.236
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	75.731	39.102
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.988	-3.767
7.06.02	Receitas Financeiras	89.423	44.920
7.06.03	Outros	-10.704	-2.051
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	968.009	217.338
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	968.009	217.338
7.08.01	Pessoal	38.440	31.749
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.235	18.229
7.08.01.02	Benefícios	13.237	8.129
7.08.01.04	Outros	5.968	5.391
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	188.783	44.428
7.08.02.01	Federais	183.582	39.652
7.08.02.03	Municipais	5.201	4.776
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	125.055	146.657
7.08.03.01	Juros	82.274	104.249
7.08.03.03	Outras	42.781	42.408
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	615.731	-5.496
7.08.04.02	Dividendos	439.986	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.379	-15.456
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	129.366	9.960

Comentário do Desempenho

# RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T24

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



# SUMÁRIO INDICADORES

01

## Comentário do Desempenho

### INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Receita Líquida	47,9	80,5	-40,6%	928,8	232,5	299,5%
EBITDA	5,8	39,3	-85,4%	650,4	105,0	519,4%
Margem EBITDA (ex Park Place)	22,8%	61,7%	-38,9 pp.	74,6%	56,6%	18,0 pp.
NOI	20,7	50,0	-58,6%	112,6	145,9	-22,8%
Margem NOI (ex CDU)	80,7%	85,4%	-4,7 pp.	82,4%	82,9%	-0,5 pp.
FFO	22,6	12,8	77,0%	517,4	12,2	4155,9%
Margem FFO	47,3%	15,9%	31,4 pp.	55,7%	5,2%	50,5 pp.
Lucro Líquido	22,6	3,6	534,2%	486,4	-15,5	-3246,8%
Margem Líquida	47,2%	4,4%	42,7 pp.	52,4%	-6,6%	59,0 pp.

### INDICADORES OPERACIONAIS

	3T24	3T23	3T24 x 3T23
Ocupação Física (portfólio SYN) <sup>1</sup>	93,3%	94,5%	-1,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) <sup>1</sup>	93,7%	93,5%	0,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	97,3	194,6	-50,0%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	369,0	397,9	-7,2%

<sup>1</sup> Desconsiderando os ativos CLD, ITM e Brasília Machado.

## Comentário do Desempenho

### REALIZAÇÕES

#### PRÉ-PAGAMENTO 13ª DEBÊNTURE

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

#### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Em setembro, a SYN distribuiu R\$ 440 milhões em dividendos, correspondente a R\$ 2,88 por ação, à conta do lucro auferido no primeiro semestre de 2024.

### EVENTOS SUBSEQUENTES

#### APROVAÇÃO DE REDUÇÃO DE CAPITAL

Em outubro, foi aprovada a redução de capital da Companhia da Companhia no valor de R\$ 560 milhões que será integralmente distribuído aos acionistas no valor correspondente a R\$ 3,66 por ação. A eficácia da redução está sujeita ao pagamento da segunda parcela da transação realizada com o Fundo Imobiliário XP Malls, conforme fato relevante divulgado em 27 de junho de 2024. A SYN comunicará os acionistas quando o período de oposição dos credores findar, juntamente com as informações de data de corte e data de pagamento

#### TRANSAÇÃO BRASÍLIO MACHADO

Em outubro, assinamos o contrato de compra e venda de cotas e outras avenças para a venda de toda a participação da SYN no Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário, que detém a totalidade dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do edifício Brasília Machado. O preço da transação é de R\$ 32,5 milhões, que será pago em 6 parcelas em meses alternados.



## GERAÇÃO DE VALOR

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

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



Até o final de 2024, o impacto líquido no caixa da SYN referente à transação com o XP Malls será de R\$ 1,23 bilhão (sem considerar o ajuste da parcela a CDI). Após o recebimento da última parcela em dez/25, o efeito total será de R\$ 1,78 bilhão. Desse caixa líquido, a SYN se comprometeu a distribuir **R\$ 1,00 bilhão** aos acionistas, em dividendos e redução de capital.

## DIVIDENDOS

No dia 2 de setembro de 2024, conforme [aviso aos acionistas](#), a SYN distribuiu **R\$ 440 milhões** em dividendos aos acionistas, correspondente a R\$ 2,88 por ação, à conta do lucro auferido no primeiro semestre de 2024. O dividend yield da operação foi de cerca de 60%<sup>1</sup>, calculado com base na cotação antes do anúncio do evento.

## REDUÇÃO DE CAPITAL

Conforme [fato relevante](#) do dia 2 de outubro de 2024, a SYN aprovou a redução de capital da Companhia no valor de **R\$ 560 milhões** que será integralmente distribuído aos acionistas no valor correspondente a R\$ 3,66 por ação. Com isso, o capital social da companhia passará de R\$ 1.463,3 milhões para R\$ 903,3 milhões.

A eficácia da redução está sujeita ao decurso do prazo de 60 dias para oposição de credores, bem como ao pagamento da segunda parcela da transação com o XP Malls, vencida em 10 de dezembro de 2024. Uma vez que a Redução de Capital se torne eficaz, os recursos serão pagos até o final do ano, com um dividend yield em torno de 50%<sup>1</sup>.

## ROE

Nos últimos doze meses, a SYN apresentou um ROE (Return on Equity) de 31,3%, refletindo elevada geração de valor aos acionistas. O ROE mede o lucro gerado em relação ao patrimônio líquido da Companhia.

## HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Dividend yield calculado pelo fechamento da cotação SYNE3 antes do anúncio do evento. No gráfico, o DY de 2024 inclui a redução de capital.

# DESEMPENHO OPERACIONAL



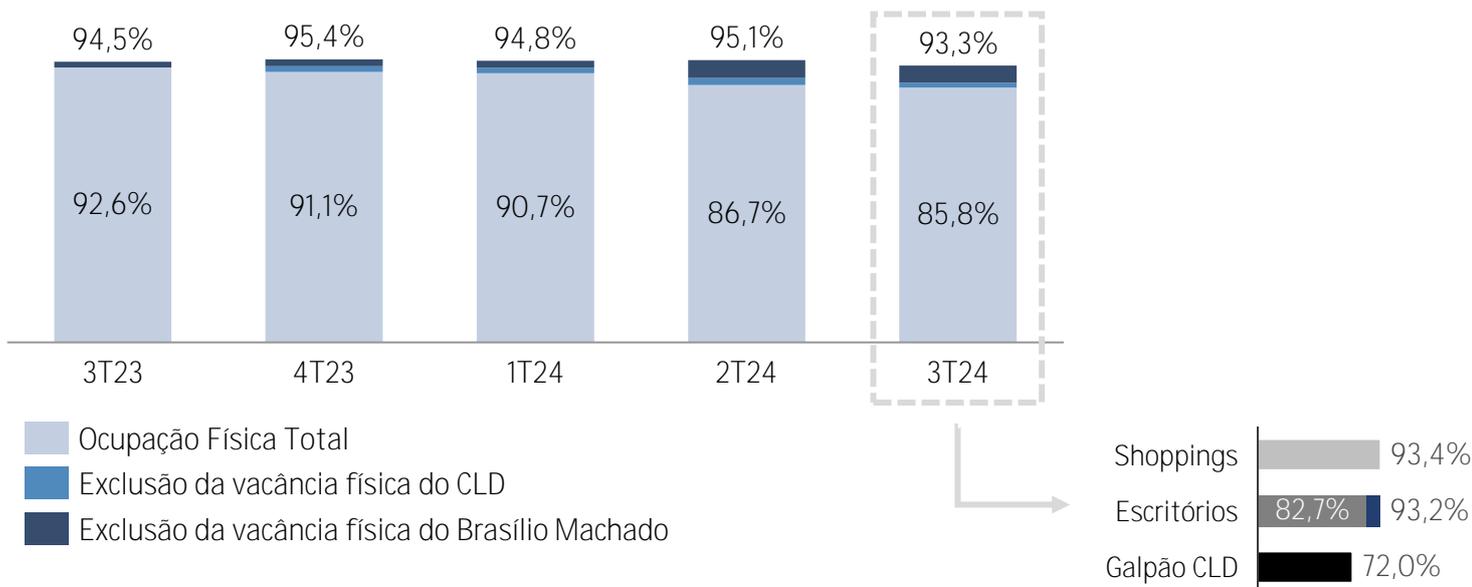
02

## Comentário do Desempenho

### 2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

#### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* <sup>1</sup>

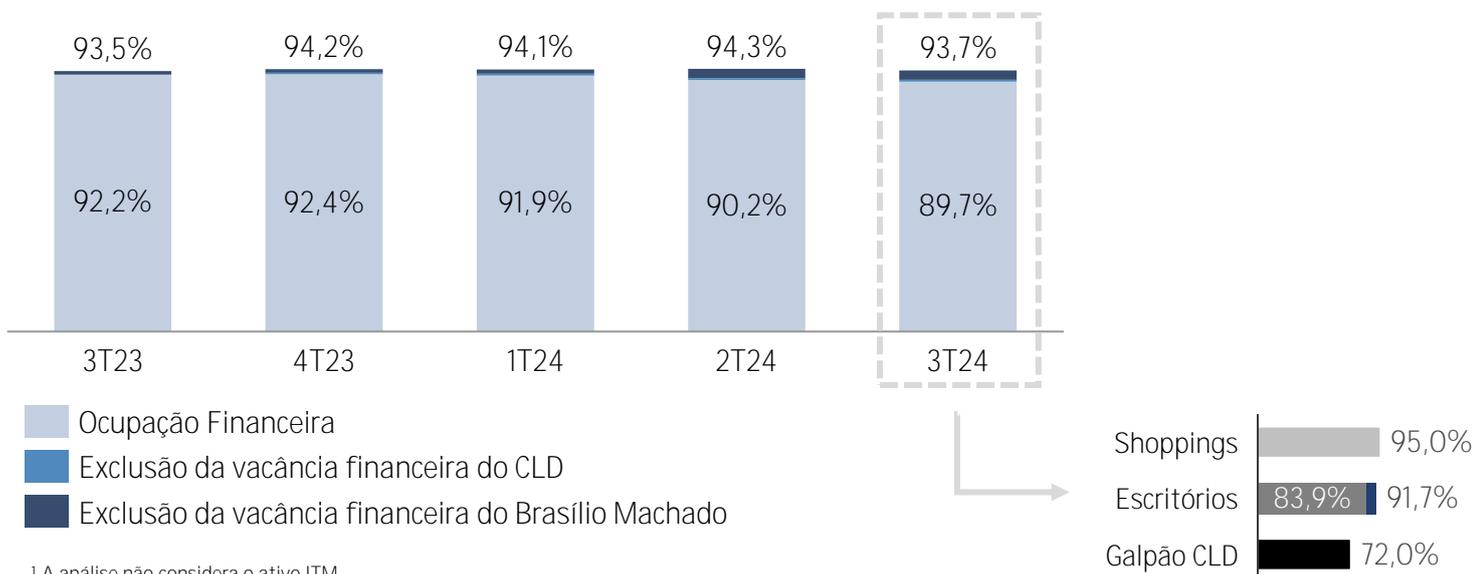
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 85,8% ao final do 3T24. A diminuição da ocupação física em relação ao ano anterior se deve à vacância do galpão CLD, que teve o início das operações em outubro/23 e vem apresentando avanço nas comercializações. Excluindo esta vacância, pelo fato de ser um ativo em maturação, e a vacância do edifício Brasília Machado, vendido em outubro/24 (vide [Comunicado ao Mercado](#)), a ocupação física do portfólio no final do terceiro trimestre de 2024 fica em 93,3%.



<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* <sup>1</sup>

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 3T24 em 89,7%. Excluindo as vacâncias do CLD e do Brasília Machado, a ocupação financeira do portfólio fica em 93,7%.

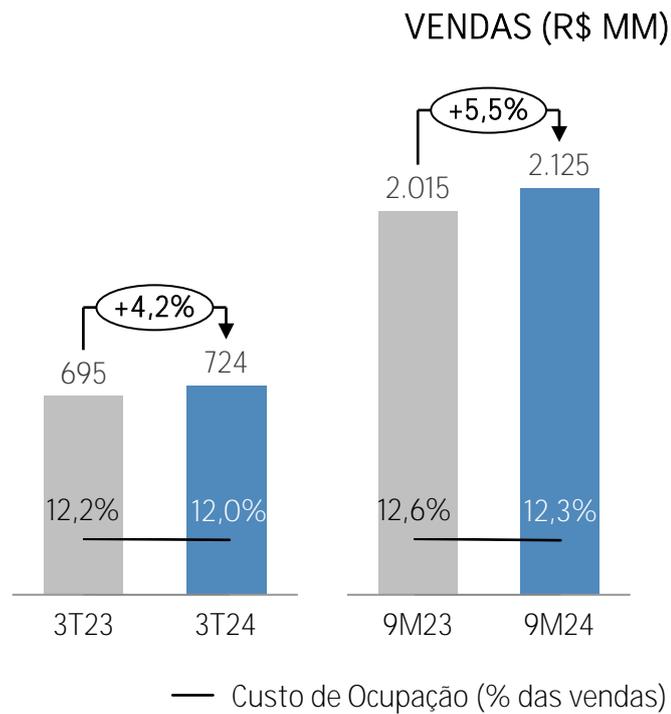


<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

## Comentário do Desempenho 2.2 SHOPPING CENTERS 1

### INDICADORES OPERACIONAIS

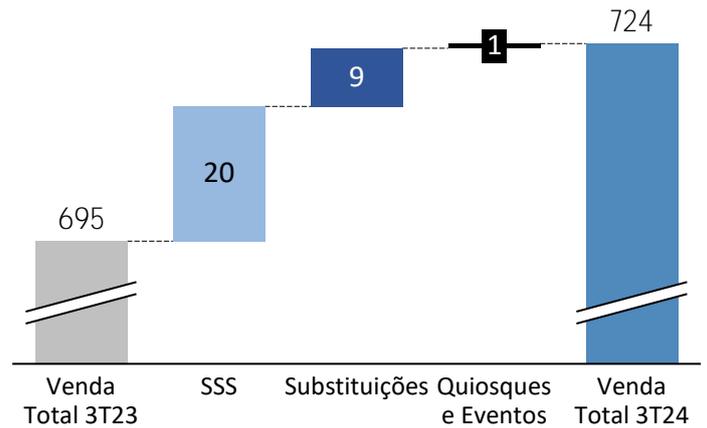
A SYN manteve a melhora no desempenho operacional nos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 4,2% nas vendas totais, atingindo R\$ 724 milhões no 3T24.



Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 57% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 6,6% em relação ao 3T23.

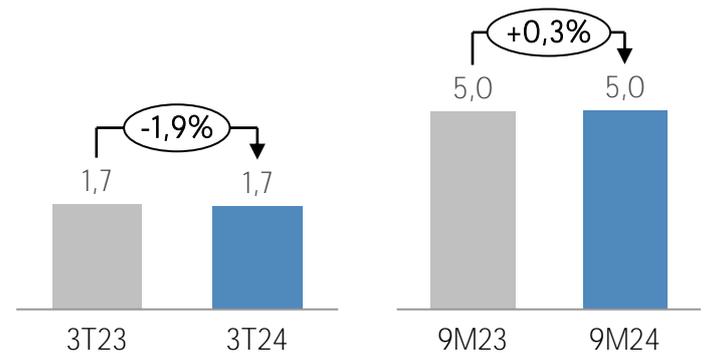
O custo de ocupação dos shoppings no terceiro trimestre de 2024 foi de 12,0%. O Shopping D segue otimizando suas operações e reduziu o custo de ocupação em 2,0 p.p. em relação ao 3T23.

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



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,7 milhão de veículos no trimestre, em linha com o terceiro trimestre de 2023.

### FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



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

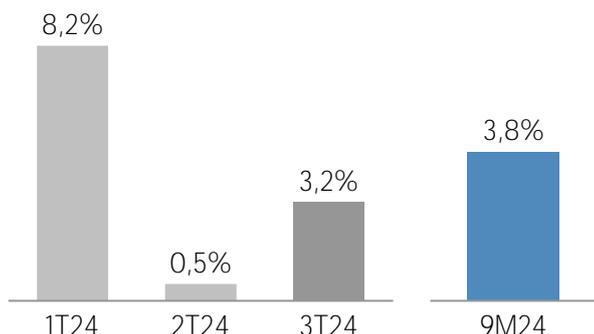


## Comentário do Desempenho 2.2 SHOPPING CENTERS

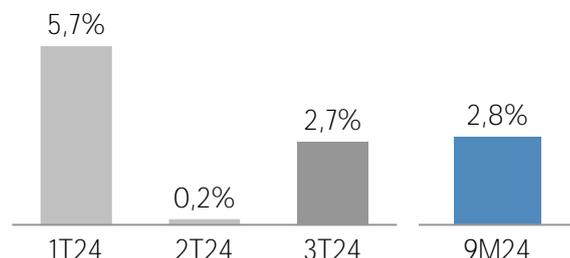
### INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 3T24 apresentaram crescimento de 3,2% em relação ao 3T23 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 2,7%. Considerando os indicadores acumulados, as vendas nas mesmas lojas tiveram desempenho de 3,8% maior nos nove primeiros meses de 2024 em relação ao mesmo período do ano anterior, e o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 2,8%.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



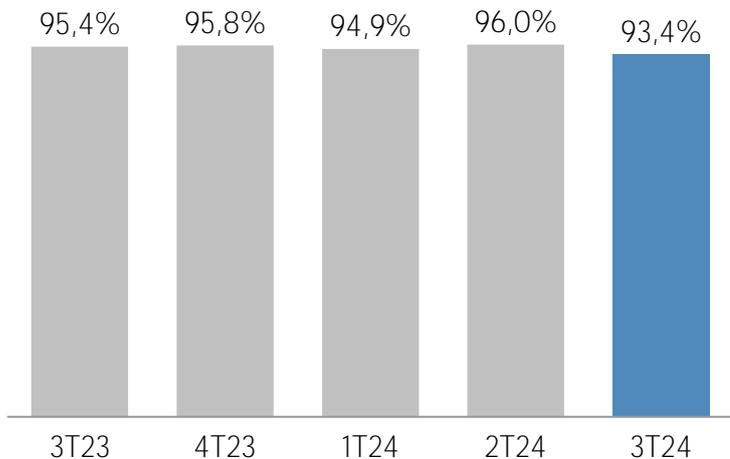
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



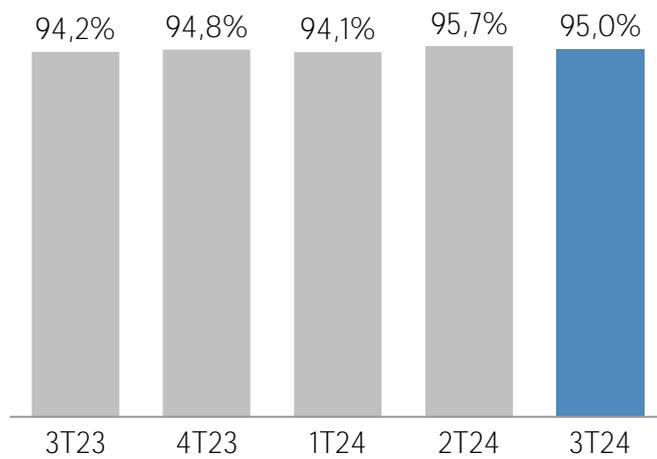
### OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 3T24 em 93,4% e 95,0%, respectivamente. A vacância do período foi impactada pela rescisão de contrato de uma grande área no Grand Plaza (operação de materiais de construção externa ao shopping). Já existem negociações em curso para ocupação dessa área.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

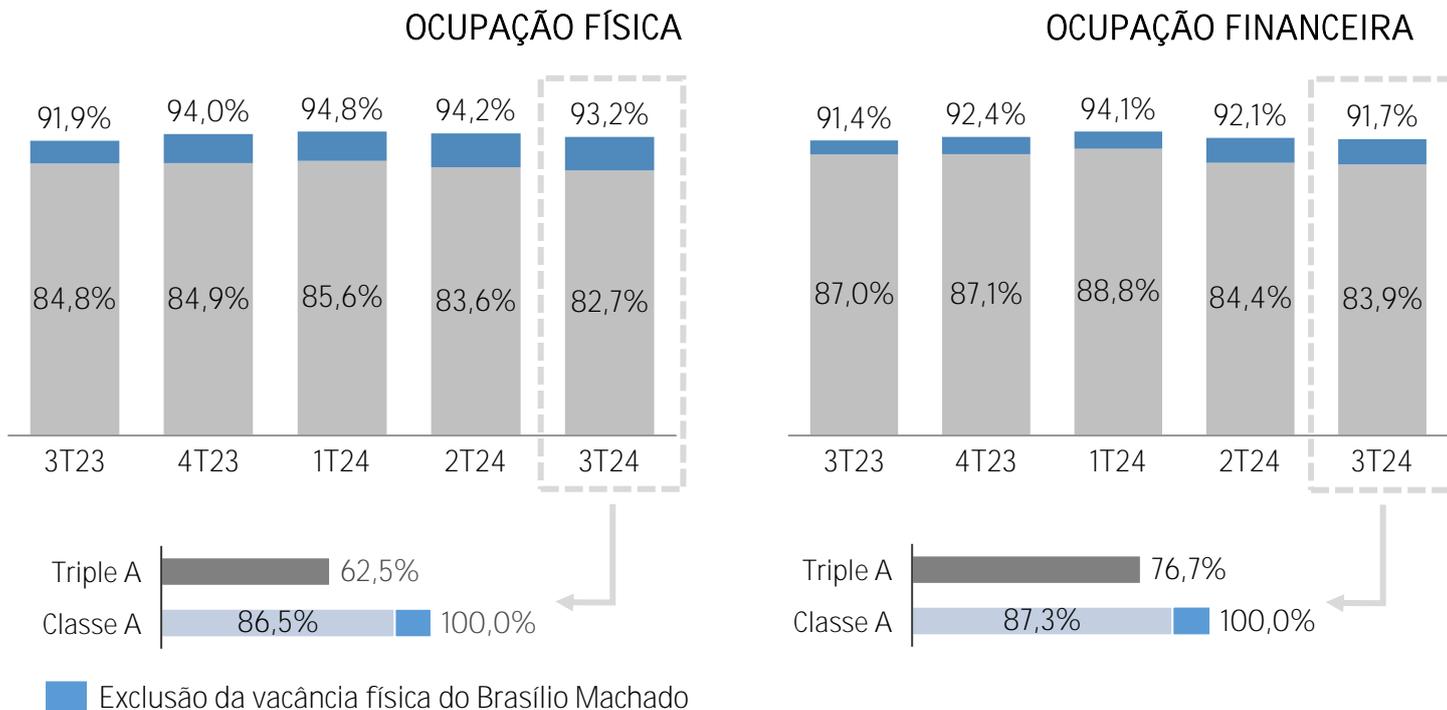


## Comentário do Desempenho

### 2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

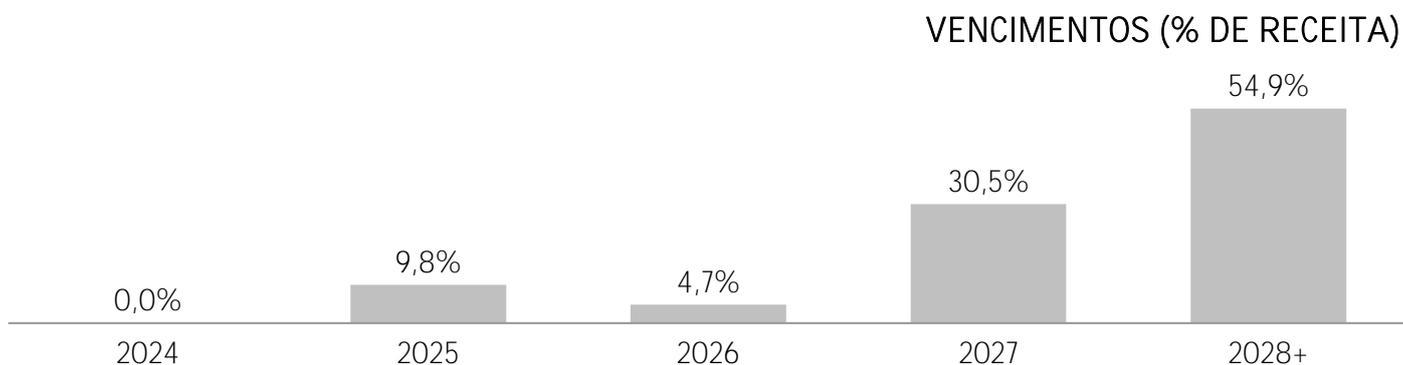
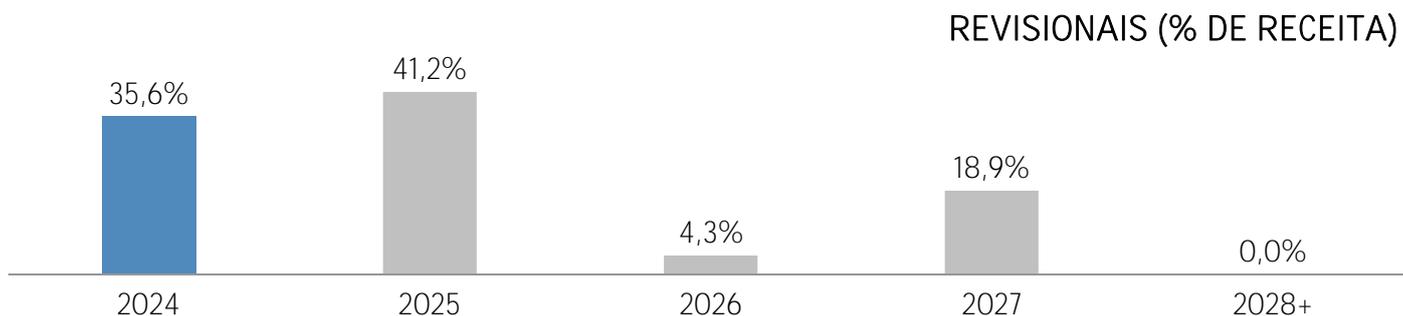
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 3T24 em 82,7% e 83,9% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 62,5% enquanto a taxa dos edifícios classe A ficou em 86,5%. Excluindo a vacância do Brasília Machado, que foi vendido em outubro, a ocupação física de edifícios foi de 93,2%, e a ocupação física dos edifícios Classe A foi de 100%.

#### OCUPAÇÃO <sup>1</sup>



<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

#### CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## Comentário do Desempenho

### 2.4 GALPOES

O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m<sup>2</sup>, estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, a 7 km da Marginal Tietê no Parque Novo Mundo em São Paulo. O projeto consiste na construção de quatro naves totalizando 129 mil m<sup>2</sup>, em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no primeiro trimestre de 2026.

As obras da Fase 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários. Essa fase tem 45.425 m<sup>2</sup> de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m<sup>2</sup>. No 3T24, locamos mais 5,5% da nossa área, resultando em uma taxa de ocupação de 72,0% no final do trimestre.

Além disso, a SYN detém 23,9% de participação no FIP administrado pela SPX que, por sua vez, possui 45% do CLD. Logo, a participação total (direta e indireta) da Companhia no empreendimento é de 26,19%, correspondente a 11.896 m<sup>2</sup>.

#### RESUMO

##### FASE 1

**45.425 m<sup>2</sup>**

ABL Total

**7.736 m<sup>2</sup>**

ABL SYN <sup>1</sup>

**72,0%**

Ocupação Física

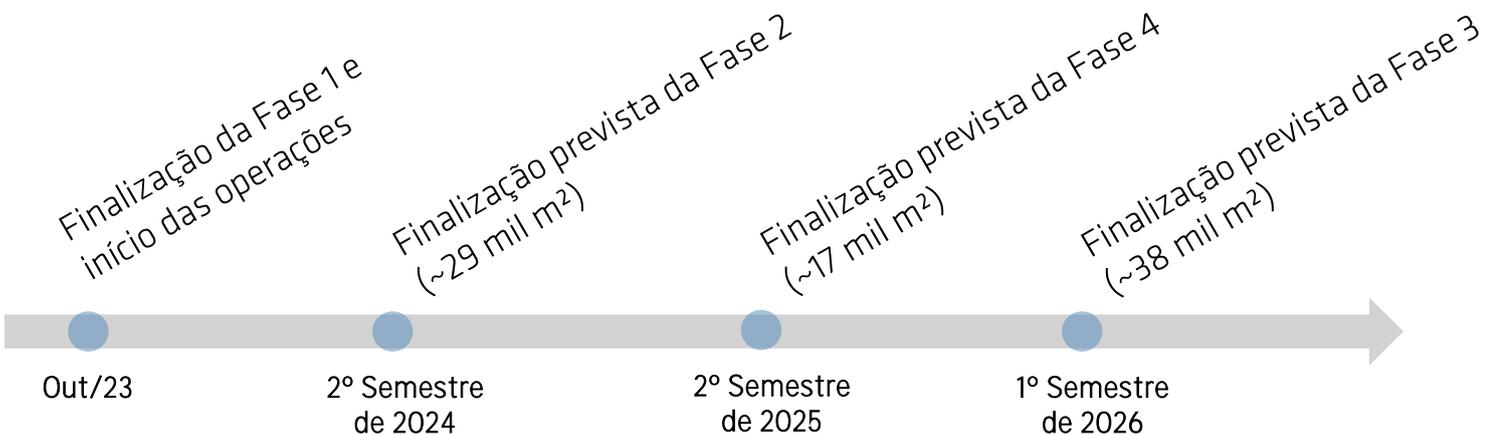


<sup>1</sup> A participação de 20% da SYN exclui a permuta física de 14,85% do empreendimento.

Logo, a participação efetiva da SYN é de 17,03%, que corresponde a 7.736 m<sup>2</sup>.

#### ANDAMENTO DA OBRA

O projeto apresenta um avanço físico de 74% considerando as fases 1, 2 e 3, sendo que a fase 1 está concluída e a fase 2 tem 62% de avanço.



## 03



DESEMPENHO  
FINANCEIRO (PROFORMA)

## Comentário da Direção

### RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 58,8 milhões no 3T24, representando uma queda de 31,2% em comparação ao mesmo trimestre de 2023, e a receita de locação foi 54,4% menor. A principal razão para essa redução é o efeito das transações realizadas ao longo de 2024.

A receita de estacionamento aumentou 8,1% em comparação ao 3T23.

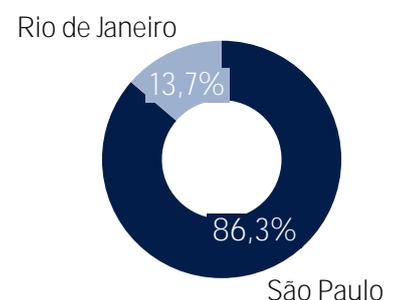
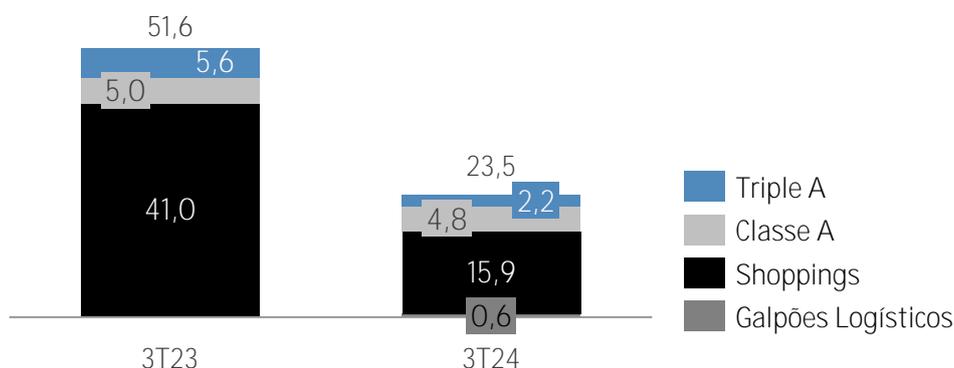
### RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos <sup>1</sup>	7.012	10.603	-33,9%	25.725	30.779	-16,4%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers <sup>1</sup>	15.894	40.957	-61,2%	95.335	118.376	-19,5%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	601	0	N.A.	1.322	0	N.A.
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>23.507</b>	<b>51.559</b>	<b>-54,4%</b>	<b>122.383</b>	<b>149.154</b>	<b>-17,9%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	432	674	-35,9%	1.791	1.939	-7,6%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>23.939</b>	<b>52.233</b>	<b>-54,2%</b>	<b>124.174</b>	<b>151.093</b>	<b>-17,8%</b>
Prestação de Serviços	12.394	12.415	-0,2%	37.182	36.204	2,7%
Estacionamento	22.423	20.736	8,1%	65.484	61.101	7,2%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>58.756</b>	<b>85.384</b>	<b>-31,2%</b>	<b>226.839</b>	<b>248.399</b>	<b>-8,7%</b>
Vendas e Incorporação <sup>2</sup>	-5.814	851	-783,1%	745.330	-139	-536283,5%
Dedução de impostos	-5.080	-5.714	-11,1%	-43.385	-15.786	174,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>47.862</b>	<b>80.521</b>	<b>-40,6%</b>	<b>928.785</b>	<b>232.473</b>	<b>299,5%</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 pág. 27, já líquido das despesas.

### RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



## Comentário do Desempenho

### 3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no terceiro trimestre de 2024 foram de R\$ 29,2 milhões, valor 21,0% menor do que o registrado no 3T23. Já o custo recorrente, excluindo as vendas foi de R\$ 30,2 milhões. Nos edifícios corporativos, os custos foram 20,7% menores em comparação ao 3T23, enquanto nos shoppings, houve diminuição de 73,5%. Assim como nas receitas, a variação nos custos está predominantemente ligada às transações realizadas ao longo de 2024.

#### CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Edifícios Corporativos	3.373	4.255	-20,7%	11.399	13.529	-15,7%
Shopping Centers	2.744	10.338	-73,5%	143.145	35.347	305,0%
Galpões Logísticos	122	0	N.A.	242	0	N.A.
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>6.238</b>	<b>14.593</b>	<b>-57,3%</b>	<b>154.786</b>	<b>48.876</b>	<b>216,7%</b>
Prestação de Serviços	3.170	3.724	-14,9%	9.887	13.700	-27,8%
Estacionamento	20.763	17.342	19,7%	57.622	50.409	14,3%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>30.172</b>	<b>35.659</b>	<b>-15,4%</b>	<b>222.295</b>	<b>112.984</b>	<b>96,7%</b>
Vendas de Propriedades	-981	1.306	-175,1%	352.114	1.967	17799,0%
<b>TOTAL</b>	<b>29.191</b>	<b>36.965</b>	<b>-21,0%</b>	<b>574.409</b>	<b>114.952</b>	<b>399,7%</b>



## Comentário do Desempenho



## 3.3 NOI

O NOI da SYN no 3T24 foi de R\$ 20,7 milhões, 58,6% menor em relação ao 3T23. O NOI dos shoppings diminuiu em 63,6% comparado ao mesmo trimestre de 2023. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 43,5% em comparação ao 3T23. As principais razões para essas reduções foram as reduções nas participações em parte dos ativos após as transações realizadas no ano.

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Receita Líquida de Locação <sup>1</sup>	23.507	51.559	-54,4%	122.383	149.154	-17,9%
Cessão de Direito de Uso	432	674	-35,9%	1.791	1.939	-7,6%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-2.810	-5.030	-44,1%	-15.693	-20.230	-22,4%
(+) Linearização dos descontos	929	2.985	-68,9%	7.405	12.564	-41,1%
(+) PDD	-1.361	-173	686,5%	-3.242	2.440	-232,8%
<b>NOI</b>	<b>20.697</b>	<b>50.016</b>	<b>-58,6%</b>	<b>112.644</b>	<b>145.868</b>	<b>-22,8%</b>
NOI Edifícios Corporativos	5.085	9.003	-43,5%	20.265	25.208	-19,6%
NOI Shoppings	14.701	40.339	-63,6%	89.507	118.721	-24,6%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	432	674	-35,9%	1.791	1.939	-7,6%
NOI Galpões Logísticos	479	0	N.A.	1.081	0	N.A.
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>80,7%</b>	<b>85,4%</b>	<b>-4,7 pp.</b>	<b>82,4%</b>	<b>82,9%</b>	<b>-0,5 pp.</b>
Margem NOI Edifícios Corporativos	72,2%	83,3%	-11,1 pp.	78,5%	79,2%	-0,6 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	84,2%	85,9%	-1,7 pp.	83,3%	83,7%	-0,3 pp.

<sup>1</sup> Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 15.

## NOI SAME PROPERTIES

O indicador NOI total same properties do trimestre apresentou aumento de 2,4% em relação ao 3T23. A variação dos edifícios corporativos no trimestre se deve a uma menor ocupação nos edifícios Brasília Machado e JK D no 3T24. Nos shoppings, destaque para a performance do Grand Plaza e Cidade São Paulo. Para o indicador "same properties", não é considerado o impacto de PDD.

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	5.085	5.257	-3,3%	15.565	14.580	6,8%
NOI Shoppings (Same Properties)	17.091	16.410	4,1%	49.463	44.708	10,6%
<b>Same Properties NOI</b>	<b>22.177</b>	<b>21.667</b>	<b>2,4%</b>	<b>65.027</b>	<b>59.288</b>	<b>9,7%</b>

## Comentário do Desempenho

### 3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 3T24 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 25,3 milhões, valor 26,3% menor em relação ao 3T23, impacto combinado da redução da taxa Selic no período, do vencimento da 1ª série da 13ª debênture em março/24 e do pré-pagamento da 2ª série da 13ª debênture em julho/24, que tinha o vencimento original em março/2026. A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 43% no 3T24 em relação ao terceiro trimestre de 2023, enquanto a despesa da dívida atrelada ao IPCA aumentou 11% no mesmo período.

As parcelas recebidas na transação dos shoppings com o FII XP Malls contribuíram para receita financeira de R\$ 49,1 milhões no 3T24, gerando um aumento de 222,7% em relação ao 3T23. Com isso, o resultado financeiro do trimestre foi de R\$ 23,8 milhões, 224,2% melhor comparado ao mesmo período de 2023.

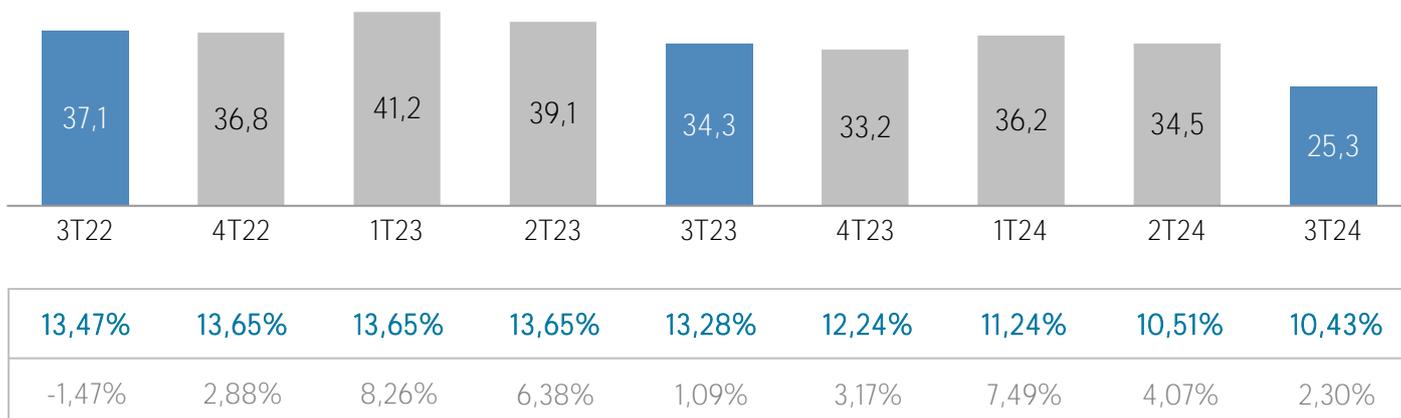
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

### RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Despesas Financeiras	-25.310	-34.340	-26,3%	-95.942	-114.664	-16,3%
Receita Financeira	49.073	15.209	222,7%	81.082	43.761	85,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>23.763</b>	<b>-19.131</b>	<b>-224,2%</b>	<b>-14.860</b>	<b>-70.903</b>	<b>-79,0%</b>
(-) Ajustes <sup>1</sup>	25.783	1.334	1832,8%	24.561	5.669	333,3%
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>-2.020</b>	<b>-20.465</b>	<b>-90,1%</b>	<b>-39.421</b>	<b>-76.572</b>	<b>-48,5%</b>

<sup>1</sup> Efeito contábil de atualização monetária de parcelas a receber de vendas realizadas anteriormente.

### DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI <sup>1</sup>  
IPCA <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Taxa média do trimestre anualizada.

## Comentário do Desempenho

### 3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 22,6 milhões no terceiro trimestre de 2024, impactado positivamente pelo resultado financeiro e pelo desempenho operacional. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes) foi de R\$ 6,3 milhões, correspondente a R\$ 0,041 por ação da Companhia.

#### LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Lucro / Prejuízo do Período	19.834	3.568	455,9%	485.198	-15.430	-3244,5%
(+) Participação dos sócios minoritários	2.737	-9	-29179,9%	1.167	-26	-4628,3%
<b>Lucro / Prejuízo do período</b>	<b>22.571</b>	<b>3.559</b>	<b>534,2%</b>	<b>486.365</b>	<b>-15.456</b>	<b>-3246,8%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	3.334	152	2096,5%	-315.399	-573	54945,8%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	5.718	512	1016,6%	-268.829	3.640	-7486,3%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	107.799	2.948	3556,6%
(-) Linearização dos descontos	929	2.985	-68,9%	7.405	12.564	-41,1%
(-) Atualização monetária de parcelas das vendas	-25.783	-1.334	1832,8%	-27.316	-8.253	231,0%
(-) Outros <sup>1</sup>	-799	-1.135	-29,6%	26.122	4.447	487,4%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>6.303</b>	<b>5.722</b>	<b>10,1%</b>	<b>16.148</b>	<b>-684</b>	<b>-2461,7%</b>
Receita Líquida Ajustada	54.605	82.686	-34,0%	218.276	244.571	-10,8%
Margem Líquida Ajustada	11,5%	6,9%	4,6 pp.	7,4%	-0,3%	7,7 pp.
<b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>	<b>0,041</b>	<b>0,037</b>	<b>10,1%</b>	<b>0,106</b>	<b>-0,004</b>	<b>-2461,7%</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades.



## Comentário do Desempenho

### 3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 3T24 foi de R\$ 22,6 milhões, 77,0% maior em relação ao 3T23, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 9,1 milhões, uma diminuição de 39,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre.

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Lucro / Prejuízo do Período	19.834	3.568	455,9%	485.198	-15.430	-3244,5%
(+) Depreciação e Amortização	2.808	9.227	-69,6%	32.206	27.587	16,7%
<b>FFO</b>	<b>22.642</b>	<b>12.795</b>	<b>77,0%</b>	<b>517.404</b>	<b>12.157</b>	<b>4155,9%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	3.334	152	2096,5%	-315.399	-573	54945,8%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	5.718	512	1016,6%	-268.829	3.640	-7486,3%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	107.799	2.948	3556,6%
(-) Linearização dos descontos	929	2.985	-68,9%	7.405	12.564	-41,1%
(-) Atualização monetária de parcelas das vendas	-25.783	-1.334	1832,8%	-27.316	-8.253	231,0%
(-) Outros <sup>1</sup>	1.938	-1.135	-270,8%	13.980	4.447	214,4%
<b>AFFO</b>	<b>9.110</b>	<b>14.958</b>	<b>-39,1%</b>	<b>35.044</b>	<b>26.929</b>	<b>30,1%</b>
Receita Líquida Ajustada	54.605	82.686	-34,0%	218.276	244.571	-10,8%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>16,7%</b>	<b>18,1%</b>	<b>-1,4 pp.</b>	<b>16,1%</b>	<b>11,0%</b>	<b>5,0 pp.</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades.

## Comentário do Desempenho

### 3.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T24, o EBITDA foi de R\$ 5,7 milhões. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 18,0 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 54,0%, representando aumento de 21,0 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	3T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Lucro / Prejuízo do Período	19.834	3.568	455,9%	485.198	-15.430	-3244,5%
(+) IRPJ e CSSL	6.873	7.424	-7,4%	118.150	21.945	438,4%
(+) Resultado Financeiro	-23.763	19.131	-224,2%	14.860	70.903	-79,0%
(+) Depreciação e Amortização	2.808	9.227	-69,6%	32.206	27.587	16,7%
<b>EBITDA</b>	<b>5.752</b>	<b>39.350</b>	<b>-85,4%</b>	<b>650.414</b>	<b>105.005</b>	<b>519,4%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	3.334	152	2096,5%	-315.399	-573	54945,8%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	5.716	486	1076,5%	-365.800	2.219	-16587,6%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	107.799	2.948	3556,6%
(-) Linearização dos descontos	929	2.985	-68,9%	7.405	12.564	-41,1%
(-) Outros <sup>1</sup>	1.938	-1.135	-270,8%	11.226	1.862	502,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>18.002</b>	<b>42.821</b>	<b>-58,0%</b>	<b>95.645</b>	<b>124.025</b>	<b>-22,9%</b>
Receita Líquida Ajustada	54.605	82.686	-34,0%	218.276	244.571	-10,8%
Margem EBITDA Ajustada	33,0%	51,8%	-18,8 pp.	43,8%	50,7%	-6,9 pp.
<b>Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)</b>	<b>54,0%</b>	<b>65,0%</b>	<b>-38,9 pp.</b>	<b>59,2%</b>	<b>63,0%</b>	<b>18,0 pp.</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades.



# LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

## 4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 3T24 com uma dívida bruta de R\$ 888,1 milhões e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 564,7 milhões, representando 21,4% dos ativos totais.

## 4.2 ENDIVIDAMENTO

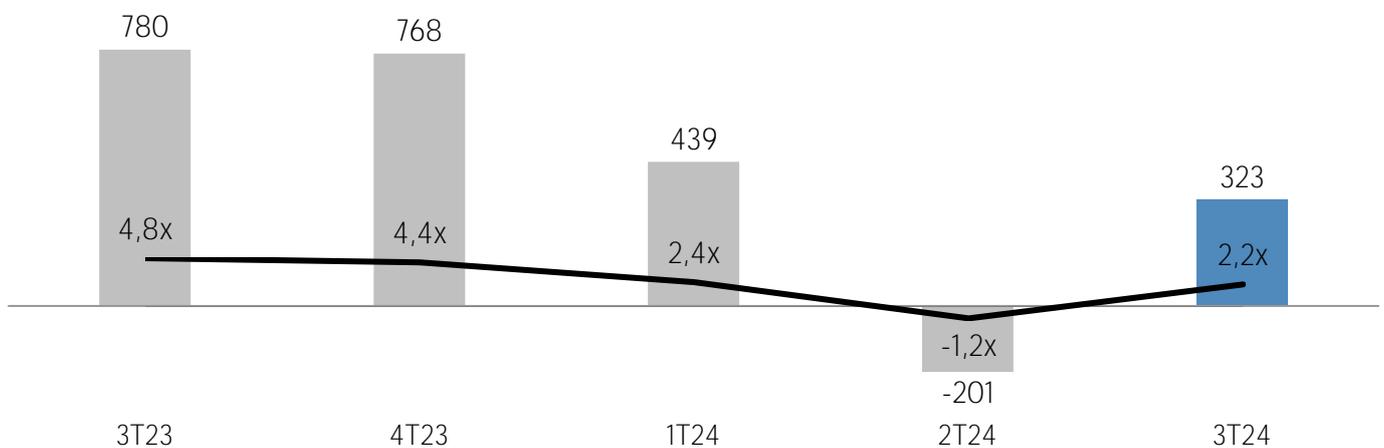
Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 323,4 milhões ao final do 3T24 e EBITDA ajustado nos últimos doze meses de R\$ 145,4 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA Ajustado UDM de 2,22x.

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T24	2T24	3T23
Financiamentos e Empréstimos	39.631	39.630	118.982
Debêntures e Notas Promissórias	848.434	979.310	965.163
<b>Endividamento</b>	<b>888.065</b>	<b>1.018.940</b>	<b>1.084.145</b>
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários <sup>1</sup>	564.682	1.219.751	304.102
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>323.383</b>	<b>-200.811</b>	<b>780.043</b>
EBITDA Ajustado UDM	145.427	170.245	161.568
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM</b>	<b>2,22x</b>	<b>-1,18x</b>	<b>4,83x</b>

<sup>1</sup> O XP Malls prestou garantia do valor de R\$ 358,8 milhões (corrigidos pelo CDI) da parcela de dez/24 da transação de shoppings via depósito em conta vinculada. Se considerar esse montante como caixa, e a saída de R\$ 560,0 milhões de redução de capital, a SYN possui posição de dívida líquida de R\$ 524,6 milhões (equivalente a uma alavancagem de 3,61x com base no EBITDA ajustado UDM).

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



— Dívida Líquida / EBITDA Ajustado UDM

## Comentário do Desempenho



Ao final do 3T24, a SYN possuía três dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 888,1 milhões.

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

Abaixo, segue o detalhamento das operações em 30 de setembro:

### DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	411.323	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	392.680	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Marfim	1ª Debênture	27.500	44.431	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>TOTAL</b>		<b>687.500</b>	<b>848.434</b>			

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

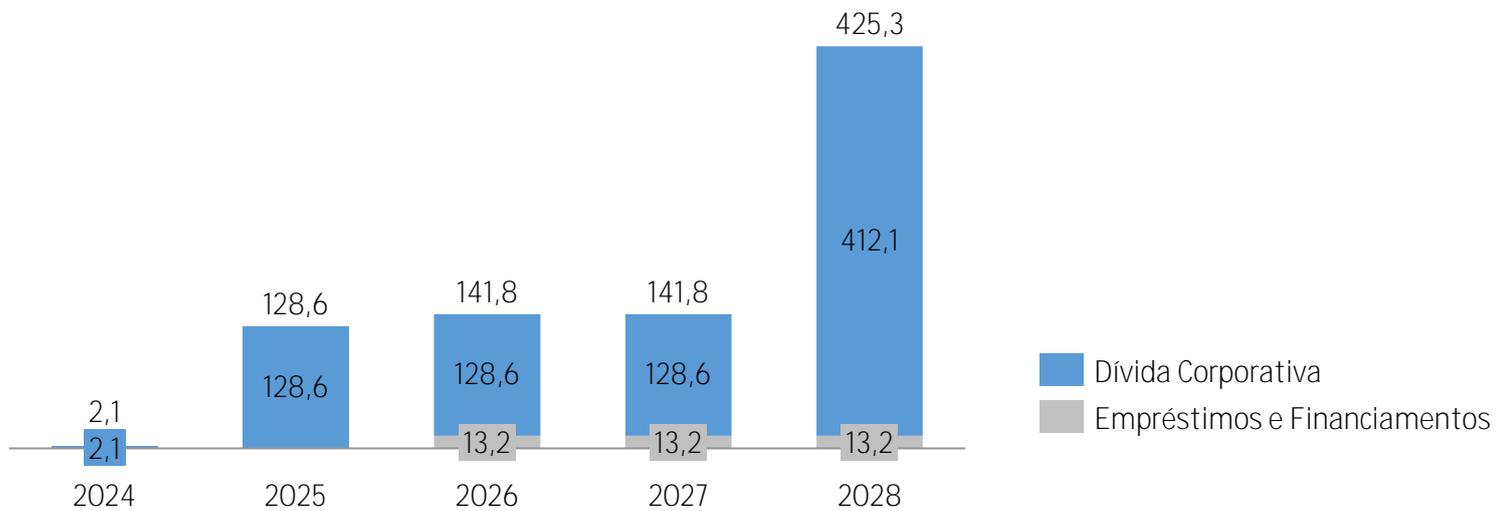
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.214	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.416	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>TOTAL</b>		<b>36.391</b>	<b>39.630</b>			

## Comentário do Desempenho

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

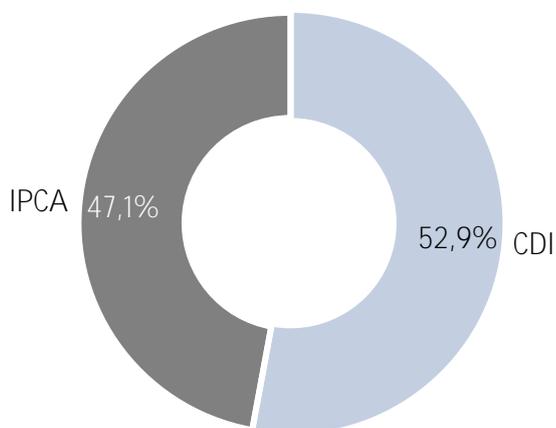
O perfil do endividamento da SYN é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é apenas no último trimestre de 2025. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

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

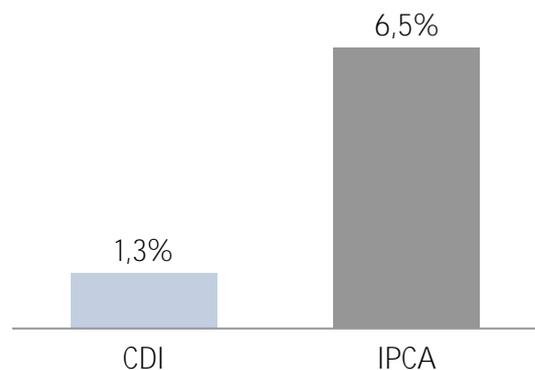


### INDEXADORES

Aproximadamente 53% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 47% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



### SPREAD MÉDIO



# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

05



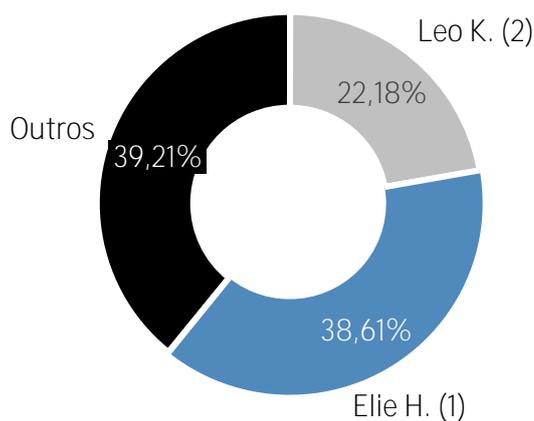
## Comentário do Desempenho

# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2024, o capital social era de R\$ 1.463,3 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 terceiro trimestre em R\$ 1.573,6 milhões.

SYNE3	3T24		3T24	3T23	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	7,69	SYNE3*	7,69	3,04	153,0%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	131.816	116.565	13,1%
Market Cap (R\$ milhões)	1.173,8	IMOB	904,93	862,18	5,0%
Free Float	38,90%	SMLL	2.031	2.111	-3,8%
		IFIX	3.306	3.219	2,7%



(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 distribuídos no período de análise.

## Comentário do Desempenho

06

SOBRE A SYN

## Comentário do Desempenho

# QUEM SOMOS

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

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

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

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

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

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

# ANEXOS

## Comentário do Desempenho

## PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )
<b>Triple A</b>		
CEO ✓	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.206
JK Torre E ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.942
Faria Lima Financial Center ✓	SP - Faria Lima	0
Faria Lima Square ✓	SP - Faria Lima	0
Miss Silvia Morizono ✓	SP - Faria Lima	0
JK 1455 ✓	SP - J. Kubitschek	0
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	23.102
Brasílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3.864
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7.204
Shopping Metropolitano Barra ✓	RJ - Rio de Janeiro	4.404
Tietê Plaza Shopping ✓	SP - São Paulo	3.691
Shopping Cidade São Paulo ✓	SP - São Paulo	10.143
<b>Galpões</b>		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736

**São Paulo, SP - Edifícios**

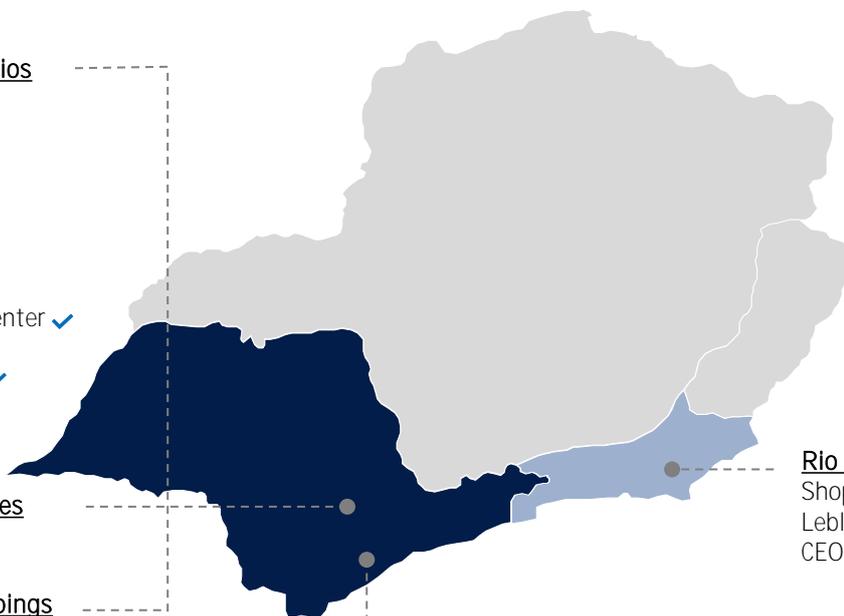
- JK Torre D ✓
- JK Torre E ✓
- Nova São Paulo ✓
- Verbo Divino ✓
- ITM
- Brasílio Machado ✓
- Birmann 10 ✓
- Faria Lima Financial Center ✓
- Faria Lima Square ✓
- Miss Silvia Morizono ✓
- JK 1455 ✓

**São Paulo, SP - Galpões**

CLD

**São Paulo, SP - Shoppings**

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

**Rio de Janeiro, RJ**

- Shopping Metropolitano Barra ✓
- Leblon Corporate
- CEO ✓

**Santo André, SP**

- Grand Plaza Shopping ✓

## Comentário do Desempenho

## OCUPAÇÃO

Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>	
<b>Shopping Center</b>						
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	10.767	3.864	11,5%	22,2%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.251	42.527	7.207	12,2%	8,6%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	5,4%	8,9%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	3,1%	3,9%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	2,6%	3,6%
<b>Total Shoppings</b>		<b>197.121</b>	<b>102.356</b>	<b>29.309</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Edifícios</b>						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	75,0%	75,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	1.206	13,2%	13,2%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
<b>Triple A</b>		<b>46.450</b>	<b>42.368</b>	<b>5.870</b>	<b>37,5%</b>	<b>23,3%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	23.102	98,9%	98,9%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	84,6%	84,6%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
<b>Classe A</b>		<b>92.549</b>	<b>77.743</b>	<b>54.392</b>	<b>49,8%</b>	<b>40,6%</b>
<b>Classe A (ex ITM)</b>		<b>46.740</b>	<b>43.386</b>	<b>31.290</b>	<b>13,5%</b>	<b>12,7%</b>
<b>Total Edifícios</b>		<b>138.998</b>	<b>120.110</b>	<b>60.262</b>	<b>48,6%</b>	<b>36,5%</b>
<b>Total Edifícios (ex ITM)</b>		<b>93.190</b>	<b>85.754</b>	<b>37.160</b>	<b>17,3%</b>	<b>16,1%</b>
<b>Galpão</b>						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	28,0%	28,0%
<b>Total Portfólio SYN</b>		<b>381.544</b>	<b>261.146</b>	<b>97.307</b>	<b>34,3%</b>	<b>20,5%</b>
<b>Total Portfólio SYN (ex ITM)</b>		<b>335.736</b>	<b>226.789</b>	<b>74.205</b>	<b>14,2%</b>	<b>10,3%</b>

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

# TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

**SYN:** SYN S/A.

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

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

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

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

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

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

**Margem EBITDA:** EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

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

## Comentário do Desempenho

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### SYN PROP & TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E DE 2023 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Syn Prop & Tech S.A. (“Companhia”), constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla “SYNE3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

- (a) As informações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária.

As informações financeiras intermediárias individuais da Syn Prop & Tech (“Controladora”) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas informações trimestrais consolidadas e não nas informações trimestrais separadas.

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

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

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

## Notas Explicativas

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de novembro de 2024.

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicadas no dia 7 de março de 2024 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [ri.syn.com.br](http://ri.syn.com.br).

### 2.2. Base de elaboração

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

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

#### Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

### 2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de setembro de 2024 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas - As informações financeiras trimestrais de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas informações financeiras trimestrais individuais da controladora, as informações financeiras intermediárias de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

## Notas Explicativas

Syn Prop &amp; Tech S.A.

- 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.
- v. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 10 - Investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

### 3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

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

No semestre findo em 30 de setembro de 2024, as novas normas vigentes, inclusive a revisão do CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado (DVA), foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

## Notas Explicativas

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

O saldo do caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado - VJR.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	603	420	9.737	25.304
CDB	131.832	25.891	532.716	140.042
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>132.435</u>	<u>26.311</u>	<u>542.453</u>	<u>165.346</u>

### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Debêntures	24.189	53.444	24.189	53.444
CDB	-	5.357	-	5.357
Compromissadas	7.149	21.682	7.149	21.682
Letras Financeiras	9.481	19.605	9.481	19.605
Letras Financeiras do Tesouro	79.594	21.659	79.594	21.659
Fundos de investimentos (a)	17.616	17.898	17.668	26.372
Total títulos e valores mobiliários	<u>138.029</u>	<u>139.645</u>	<u>138.081</u>	<u>148.119</u>

(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.

a) Em 15 de setembro de 2023 a Companhia subscreveu a 2ª emissão de cotas no valor de R\$14.943 no FII SPX SYN REC.

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

**6. CONTAS A RECEBER**

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Locações	98	-	19.166	75.435
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	4.889	9.573
Venda direta de imóveis (e)	-	-	707.280	-
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	768	760
Serviços de administração	-	231	6.046	8.211
Subtotal saldo a receber	98	231	738.149	93.979
Linearização (b)	-	-	21.357	18.400
Descontos a apropriar (c)	-	-	3.225	14.449
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(10.258)	(31.960)
Total do grupo contas a receber	98	231	752.473	94.868
Circulante	98	231	198.733	67.681
Não circulante	-	-	553.740	27.187

- (a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- (b) Método contábil conforme CPC 06 - Arrendamentos (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência.
- (c) Durante o período da pandemia de COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração optou por oferecer descontos de até 100% nos valores locatícios, vinculados ao pagamento adimplente das despesas de condomínio comum dos shoppings. Ainda em 2020 e em 2021, a Companhia ofereceu descontos individuais por lojas todos os meses. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, 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.
- (d) Para as contas a receber referente a Shopping Centers a Companhia adota a perda esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa.
- (e) Valores a receber, junto a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“XPMalls”), referentes a venda de imóveis que compreendem a fração ideal de 32% do imóvel Shopping Cidade São Paulo, dentro da SPE - Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 90% do Tietê Plaza Shopping dentro da SPE - Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A., sendo R\$155.945 com vencimento em dezembro de 2024 e R\$539.514 com vencimento em dezembro de 2025, corrigido monetariamente pelo CDI.

O contas a receber dos locatários com saldos vencidos acima de 360 dias são provisionados em sua totalidade (100%), ou seja, saldos vencidos e a vencer.

## Notas Explicativas

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

<u>Shopping</u>	<u>Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias</u>
Tietê Plaza Shopping	3,28%
Shopping Metropolitano Barra	2,11%
Shopping Cidade de São Paulo	1,58%
Grand Plaza Shopping	0,85%
Shopping D	2,94%

O saldo a receber em 30 de setembro de 2024 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	<u>Consolidado 30/09/2024</u>	<u>Consolidado 31/12/2023</u>
A vencer	752.395	91.393
Vencidos	<u>10.336</u>	<u>35.435</u>
0 a 30 dias	696	1.155
31 a 60 dias	190	866
61 a 90 dias	161	611
91 a 120 dias	125	483
121 a 360 dias	1.469	3.899
Mais de 360 dias	7.695	28.421
Total	<u><u>762.731</u></u>	<u><u>126.828</u></u>

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2024 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2025	540.517
2026	3.682
2027	3.561
2028	3.614
2029	<u>2.366</u>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<u><u>553.740</u></u>

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

**7. DEMAIS CONTAS A RECEBER**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Venda de participações societárias (a)	404.352	68.298	404.352	72.246
“Allowance”	-	-	5.236	16.388
Outras despesas a apropriar	578	541	2.944	12.359
<b>Total</b>	<b>404.930</b>	<b>68.839</b>	<b>412.532</b>	<b>100.993</b>
Circulante	274.737	18.334	276.498	25.724
Não circulante	130.193	50.505	136.034	75.269

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

- 87,50% da Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo R\$210.463 com vencimento em dezembro de 2024 e R\$90.199 com vencimento em dezembro de 2025, corrigido monetariamente pelo CDI.
- 64,11% da SYN Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo R\$16.000 com vencimento em dezembro de 2024 corrigido monetariamente pelo CDI.
- 100% da Caliandra Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo R\$30.000 com vencimento em dezembro de 2024 corrigido monetariamente pelo CDI.

**8. ESTOQUES**

	30/09/2024	31/12/2023
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	463	463
<b>Total circulante</b>	<b>463</b>	<b>463</b>
Não circulante:		
Terrenos	53.274	52.533
<b>Total não circulante</b>	<b>53.274</b>	<b>52.533</b>

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

## Notas Explicativas

### 9. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte (a)	12.184	69.565	15.415	77.311
CSLL - Contribuição Social do Lucro Líquido	262	143	1.261	2.195
PIS e COFINS	121	119	575	557
Demais impostos a compensar	16	16	27	27
<b>Total</b>	<b>12.583</b>	<b>69.843</b>	<b>17.278</b>	<b>80.090</b>
Circulante	10.862	4.365	15.556	8.660
Não circulante	1.721	65.478	1.722	71.430

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

### 10. INVESTIMENTOS

10.1. As principais informações das investidas em 30 de setembro de 2024 e de 2023, e em 31 de dezembro de 2023 estão assim resumidas:

Coligadas	Ativo total				Passivo total				Patrimônio líquido	
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante			
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Carcavelos	623	25	5.950	5.928	4	2	-	145	6.569	5.806
Cyrela CCP Canela	68	66	32.575	32.576	1	2	-	-	32.642	32.640
SYN Sândalo	21	33	98	84	6	3	117	-	(4)	114
CLD	13.265	11.762	316.253	279.345	4.847	2.620	57.528	57.483	267.143	231.004
Cyrela CCP Tururin	217	238	1	19	2	1	-	-	216	256
FII Brasílio Machado	749	813	7.332	7.496	377	384	-	-	7.704	7.925
FIP SPX SYN	22.530	35.792	220.076	197.577	10.309	92	-	-	232.297	233.276

Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Carcavelos	9	245	(141)	3.883	150	(3.638)
Cyrela CCP Canela	6	5	4	2	2	3
SYN Sândalo	5	74	140	398	(135)	(324)
CLD	6.972	1.441	4.812	621	2.160	820
Cyrela CCP Tururin	17	23	24	7	(7)	16
FII Brasílio Machado	815	1.786	3.212	2.659	(2.397)	(873)
FIP SPX SYN	3.575	8.734	3.059	15.335	516	(6.601)

## Notas Explicativas

Syn Prop &amp; Tech S.A.

Descrição das empresas	% de Participação		31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Venda de participação (b)	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Transações com sócios	Capitalização de juros	30/09/2024
	2023	2024									
<u>Investimentos em controladas</u>											
CCP Acácia	100,00%	100,00%	9.222	-	-	-	-	172	-	-	9.394
CCP Açucena	66,57%	66,57%	10.394	(808)	-	(3.213)	-	2.150	-	-	8.523
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	9.631	-	-	-	-	1.367	-	-	10.998
CCP Agata	99,99%	99,99%	527	-	-	-	-	29	-	-	556
CCP Ambar	66,57%	66,57%	13.223	(1.089)	-	(4.443)	-	2.787	-	-	10.478
CCP Asset	100,00%	100,00%	5.022	629	-	-	-	(2.009)	-	-	3.642
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	22.530	-	-	-	-	(138)	-	(105)	22.287
CCP Caliandra	62,50%	0,00%	190.408	93.140	(243.889)	-	-	(3.286)	-	(36.373)	-
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	-	(1)	-	-	2
CCP Citrino	99,99%	99,99%	3	-	-	-	-	(1)	-	-	2
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	5	-	-	-	-	-	-	35.169
CCP Laranja	100,00%	35,88%	33.815	3.677	(24.018)	-	-	(738)	-	-	12.736
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	116.229	(5.426)	-	(598)	-	4.601	-	-	114.806
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(236)	1.305	-	-	-	(1.430)	-	-	(361)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	10.156	-	-	-	-	(1.799)	-	-	8.357
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	529.177	-	(414.984)	(8.043)	-	549	-	(41.115)	65.584
CCP Marfim	25,00%	100,00%	97.443	(218.651)	-	(11.918)	-	171.901	-	(7.831)	30.944
CCP Marmore	66,56%	66,56%	3.533	-	-	(1.898)	-	1.210	-	-	2.845
CCP Mogno	99,90%	99,90%	39	-	-	-	-	2	-	-	41
CCP Nordeste	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCP Participações	100,00%	100,00%	75	-	-	-	-	4	-	-	79
ON Digitais	99,99%	99,99%	641	-	-	-	-	48	-	-	689
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.674	-	-	-	-	(450)	-	-	3.224
Fundo CTI	62,33%	66,19%	17.724	5.072	-	-	-	(3.462)	-	-	19.334
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Micônia	100,00%	100,00%	517.710	-	-	-	-	232.206	-	(21.833)	728.083
YM Investimentos	100,00%	100,00%	1.043	-	-	(693)	-	46	-	-	396
JK D - FII	30,00%	10,00%	90.062	(60.041)	-	-	(932)	145	-	-	29.234
JK E - FII	30,00%	10,00%	110.364	(73.571)	-	-	(262)	(291)	-	-	36.240
Nebraska	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Kansas	100,00%	100,00%	4	5	-	-	-	(5)	-	-	4

## Notas Explicativas

Descrição das empresas	% de Participação		31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Venda de participação (b)	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Transações com sócios	Capitalização de juros	30/09/2024
	2023	2024									
Condado	100,00%	100,00%	1	-	-	-	-	-	-	-	1
California	100,00%	100,00%	874	-	-	-	-	(629)	-	-	245
Montana	100,00%	100,00%	1	329.455	-	-	-	1.274	-	-	330.730
API SPE 88	100,00%	100,00%	9.308	681	-	-	-	(6)	-	-	9.983
Fundo Grand Plaza II	100,00%	100,00%	123.453	15.999	(87.860)	(35.741)	-	5.681	-	(554)	20.978
Ágio na aquisição de participações (a)			16.988	(13.625)	-	-	-	-	-	-	3.363
Subtotal - investidas controladas			1.978.205	76.757	(770.751)	(66.547)	(1.194)	409.926	-	(107.811)	1.518.585
<b>Investimentos em coligadas</b>											
SPX SYN Participações (TCB)	50,00%	50,00%	534	1.306	-	-	-	(538)	-	-	1.302
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	55.800	(357)	-	-	-	123	-	-	55.566
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	(191)	-	-	-	13	-	-	555
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.663	-	-	-	-	1	-	-	16.664
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	57	8	-	-	-	(68)	-	-	(3)
CLD	20,00%	20,00%	46.266	6.796	-	-	-	432	-	-	53.494
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	129	-	-	(17)	-	(3)	-	-	109
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	3.962	1.088	-	-	-	(1.198)	-	-	3.852
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			148.318	8.650	-	(17)	-	(1.238)	-	-	155.713
Total de investimentos			2.126.523	85.407	(770.751)	(66.564)	(1.194)	408.688	-	(107.811)	1.674.298

Descrição	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
FII CTI	667	679
FII Grand Plaza II	2.695	16.308
Total (a)	3.362	16.987

(a) Na aquisição das empresas FII CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e na empresa FII Grand Plaza II. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, é depreciado, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.

(b) Refere-se aos valores de baixa na alienação de investimentos junto a XP Malls conforme descrito na nota explicativa nº 24.

## Notas Explicativas

Syn Prop &amp; Tech S.A.

## 10.2. Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30/09/2024
	2024	2023						
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	(191)	-	13	-	555
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.663	-	-	1	-	16.664
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	57	8	-	(68)	-	(3)
CLD	20,00%	20,00%	46.266	6.796	-	432	-	53.494
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.659	(219)	(61)	160	-	1.539
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	129	-	(17)	(3)	-	109
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	3.962	1.088	-	(1.198)	-	3.852
Parallel	0,20%	0,20%	2.143	-	-	-	184	2.327
Texas (b)	10,00%	30,00%	15.114	-	-	3	-	15.117
Oklahoma (c)	10,00%	30,00%	24.274	-	-	9	-	24.283
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	534	1.306	-	(538)	-	1.302
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	55.800	(357)	-	123	-	55.566
Outros Investimentos (a)	-	-	5.937	550	(163)	(1.922)	67	4.469
Ágio na aquisição de participações	-	-	320	-	-	-	39	359
Total investimentos			<u>197.764</u>	<u>8.981</u>	<u>(241)</u>	<u>(2.988)</u>	<u>290</u>	<u>203.807</u>

- (a) Conforme contrato de compra e venda de cotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda., API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CHL LLXXVIII Incorporações Ltda., Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Evidense PDG Cyrela Ltda. e SPE CHL Incorporações Ltda.
- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII possui 100% de participação em sociedade controlada no Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui participação na propriedade do Condomínio WTorre JK D. A Syn participa de 10% do FII JK D.
- (c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E - FII possui 100% de participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui participação na propriedade do Condomínio WTorre JK E. A SYN participa de 10% do FII JK E.

## 10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		30/09/2024	31/12/2023
	2024	2023		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	<u>24.174</u>	<u>24.174</u>
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).

## Notas Explicativas

### 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.759.957	3.313.243
Terrenos	-	91.350	172.306
Benfeitorias em imóveis	2%	38.060	65.922
Total custo		1.889.367	3.551.471
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(226.679)	(403.810)
Total das propriedades para investimento		1.662.688	3.147.661

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$722.091 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas (a)	Amortização de mais-valia	Depreciação	Alienação de propriedades (b)	Capitalização	Saldo em 30/09/2024
Edifícios e construções	2.918.261	5.119	(88.962)	(15.016)	(66.386)	(1.151.533)	(107.811)	1.493.672
Terrenos	172.306	-	-	-	-	(53.808)	-	118.498
Benfeitorias em imóveis	57.094	4.184	(2.385)	-	(1.278)	(7.097)	-	50.518
Total	3.147.661	9.303	(91.347)	(15.016)	(67.664)	(1.212.438)	(107.811)	1.662.688

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

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

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento, calculado anualmente em 31 de dezembro de 2023, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais-valia bruta não registrada
Edifícios	1.601.000	1.190.272	410.728
Shoppings	938.558	444.512	494.046
Outros	111.739	27.904	83.835
Total	2.651.297	1.662.688	988.609

(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 e alienação de propriedades para investimento no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

## Notas Explicativas

Syn Prop &amp; Tech S.A.

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2023, e dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

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

- A mensuração do valor justo dos shoppings foram classificadas como Nível 3 com base nos “inputs” utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de shoppings, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da receita	3,0%
Inadimplência	1,3%
Desconto médio sobre aluguel	5,2%
Vacância financeira	2,1%
Taxa de administração/receita	3,7%
Taxa de desconto	9,2%

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2023, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

- Método da renda - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 9,2% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,9% ao ano.
- A mensuração do valor justo dos edifícios foram classificadas como Nível 3 com base nos “inputs” utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da receita	5,97%
Inadimplência	0,00%
Desconto sobre locação	-0,50%
Vacância financeira	0,71%
Taxa de adm./receita	2,26%
Taxa de desconto	9,20%

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

## Notas Explicativas

### 12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Imobilizado</b>					
Móveis e utensílios	10%	232	136	233	138
Equipamentos de processamento dados	20%	860	858	1.386	2.051
Benfeitorias	10%	307	5	711	409
Direito de uso (a)	-	2.798	3.498	2.798	3.498
Total custo		4.197	4.497	5.128	6.096
(-) Depreciação acumulada		(876)	(815)	(1.617)	(1.663)
Imobilizado líquido		3.321	3.682	3.511	4.433
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	1.413	1.382
Projetos em andamento		1	885	4.926	6.834
Total custo		434	1.318	6.339	8.216
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(326)	(275)	(1.199)	(1.020)
Intangível líquido		108	1.043	5.140	7.196

(a) Adição referente à adoção do IFRS 16 - Arrendamentos, no qual a Companhia é locatária de um ativo.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adição/baixa	Depreciação e amortização	Transferências	Saldo em 30/09/2024
<b>Imobilizado</b>					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	71	95	(14)	(55)	97
Equipamentos processamento de dados	857	(494)	(34)	-	329
Benfeitorias	5	302	(21)	-	286
Direito de uso	3.498	-	(699)	(2)	2.797
Total	4.433	(97)	(768)	(57)	3.511
<b>Intangível</b>					
Software	363	(95)	(54)	-	214
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	-	-
Projetos em andamento	6.833	(773)	-	(1.134)	4.926
Total	7.196	(868)	(54)	(1.134)	5140

## Notas Explicativas

Syn Prop &amp; Tech S.A.

## 13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

## 13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	411.323	397.995	411.323	397.995
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	392.680	359.630	392.680	359.630
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	44.431	54.670
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2022	CDI	(d)	-	160.977	-	160.977
Total				804.003	918.602	848.434	973.272
Passivo circulante				34.808	9.611	48.664	23.484
Passivo não circulante				769.195	908.991	799.770	949.788

- (a) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2024 é de R\$411.323 (R\$397.995 em 31 de dezembro de 2023).

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2024 é de R\$392.680 (R\$359.630 em 31 de dezembro de 2023).

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

O saldo destas debêntures em 30 de setembro de 2024 é de R\$44.431 (R\$54.670 em 31 de dezembro de 2023).

- (d) Em 5 de abril de 2022 a Companhia recebeu em caixa, o montante de R\$300.000, referente a 13ª emissão de debentures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária que foi aprovada em 3 de março de 2022 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2022.

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

O saldo destas debêntures foi quitado em 25 de julho de 2024. (R\$160.977 em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 10 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**Notas Explicativas**

A movimentação das debêntures para o semestre findo em 30 de setembro de 2024 pode ser assim representada:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	918.602	973.272
Pagamentos juros	(41.680)	(45.998)
Pagamento de principal	(152.098)	(162.410)
Juros provisionados	79.767	84.043
Amortização dos custos de captação	1.182	1.296
Atualização Debêntures Recompra	(1.768)	(1.768)
Saldo em 30 de setembro de 2024	<u>804.003</u>	<u>848.434</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de setembro de 2024 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Ano</u>		
2025	119.633	123.025
2026	119.511	133.168
2027	119.756	133.420
2028	<u>410.295</u>	<u>410.157</u>
Saldo em 30 de setembro de 2024	<u>769.195</u>	<u>799.770</u>

**13ª emissão - "Covenants"**

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois semestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

<u>Índices e limites determinados nos contratos de debêntures</u>	<u>Até a data de vencimento</u>	<u>30/09/2024 Posição atual</u>
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a (b)	7x	0,63

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2024 e todas as debêntures dessa emissão que estavam vigentes nesta data, foram objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total em 25 de setembro de 2024.

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

Sobre as Garantias*10ª emissão - Garantias*

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas 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 Cotas de SPEs, 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 reais, apenas com garantia fidejussória.

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

*13ª emissão - Garantias*

Para a 13ª emissão, temos somente os “covenants” sem exigência de garantias.

## 13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

<u>Securitizadora</u>	<u>Data da contratação</u>	<u>Encargos</u>	<u>Ref.</u>	<u>Consolidado</u>	
				<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.144	112.156
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.170	284.200
Total				<u>396.314</u>	<u>396.356</u>
Passivo circulante				538	580
Passivo não circulante				395.776	395.776

## Notas Explicativas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 pode ser assim representada:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	396.356
Pagamento de juros	(34.515)
Juros provisionados	34.473
Saldo em 30 de setembro de 2024	<u>396.314</u>

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2024 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

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

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2024 é de R\$112.144 (R\$112.156 em 31 de dezembro de 2023).

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

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

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de setembro de 2024 é de R\$284.160 (R\$284.200 em 31 de dezembro de 2023).

**14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER**

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
PIS	72	63	229	395
COFINS	384	336	1.112	1.869
ISS	216	122	652	720
IRPJ	475	-	7.372	10.033
CSLL	173	-	2.691	3.797
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	24	46	244	260
Demais	-	-	157	43
<b>Total</b>	<b>1.344</b>	<b>567</b>	<b>12.457</b>	<b>17.117</b>

**15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

Base de apuração	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber - locação	1.570	1.928
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	4.060	8.144
<b>Total</b>	<b>5.630</b>	<b>10.072</b>

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto diferido	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber - locação	90	105
<b>Total circulante</b>	<b>90</b>	<b>105</b>
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	590	1.183
<b>Total não circulante</b>	<b>590</b>	<b>1.183</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>680</b>	<b>1.288</b>

## Notas Explicativas

Imposto diferido	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
PIS	35	62
COFINS	162	291
IRPJ	352	683
CSLL	131	252

### 16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Ativo - Depósitos judiciais</b>		
Depósitos judiciais - IPTU	306	155
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
<b>Total Ativo</b>	<b>3.617</b>	<b>3.466</b>

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

### 17. PARTES RELACIONADAS

#### a) Mútuos

##### Mútuo

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Partes relacionadas</b>		
Shopping D (a)	201	201
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>201</b>	<b>201</b>

(a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em novembro de 2024.

#### b) Nota de débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Partes relacionadas</b>				
CLD	-	15	-	15
SYN Administração de Propriedades Ltda.	7	47	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24	24	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	111	119	-	-
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	25.447	-	-	-

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Tietê Administradora Ltda.	-	-	116	1.080
Demais empresas	13	11	154	1
Total partes relacionadas	25.602	216	270	1.096
Total partes relacionadas (a) + (b)	25.602	216	471	1.297

c) 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.

d) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 30 de setembro de 2024 e de 2023 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Remuneração aos administradores	13.861	7.166	13.861	8.808
Remuneração aos conselheiros	451	589	451	589
Total	14.312	7.755	14.312	9.397

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

#### 18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$4.895 (R\$5.800 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado e R\$26 em 30 de setembro de 2024 (R\$238 em 31 de dezembro de 2023) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$306.763 em 30 de setembro de 2024 (R\$303.392 em 31 de dezembro de 2023), no consolidado e R\$39.136 na controladora (R\$36.716 em 31 de dezembro de 2023).

**Notas Explicativas**

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

<u>Prováveis</u>	<u>Controladora</u> <u>30/09/2024</u>	<u>Consolidado</u> <u>30/09/2024</u>
Cível	-	127
Trabalhista	26	4.768
Total	<u>26</u>	<u>4.895</u>
	<u>Controladora</u> <u>30/09/2024</u>	<u>Consolidado</u> <u>30/09/2024</u>
<u>Possíveis</u>		
Tributária (*)	38.788	275.095
Cível	-	24.514
Trabalhista	348	7.154
Total	<u>39.136</u>	<u>306.763</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, ao qual a Companhia detém 16,95% 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 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de setembro de 2024 soma o montante de R\$213.045 (R\$201.694 em 31 de dezembro de 2023), sendo o mesmo no valor de R\$36.111 na proporção de 16,95% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$123.860 em 31 de dezembro de 2023).

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 66,19% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de setembro de 2024 soma o montante de R\$31.056 (R\$29.318 em 31 de dezembro de 2023), sendo o mesmo no valor de R\$20.556 na proporção de 66,19% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (R\$16.354 em 31 de dezembro de 2023).

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

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

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

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

<u>Empreendimento</u>	Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Tietê Plaza Shopping	41	562
Shopping Metropolitan Barra	43	154
Shopping Cidade São Paulo	3.387	6.240
Shopping Cerrado	-	5
Grand Plaza Shopping	58	278
<b>Total</b>	<b>3.529</b>	<b>7.239</b>
Total circulante	1.314	2.938
Total não circulante	2.215	4.301

**20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****a) Capital social**

O capital social em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias pode ser assim demonstrados:

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023	152.644.445	1.463.313

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

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado é de R\$1.463.313 (menos gastos com emissões de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

**b) Reserva de retenção de lucros**

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

**c) Destinação do lucro líquido do exercício**

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

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

## Notas Explicativas

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

### d) Reserva de capital

#### Transações com sócios

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024 o saldo de reserva de capital é de R\$29.176.

### e) Dividendos intercalares

Em 2 de setembro de 2024 foram pagos dividendos intercalares no montante de R\$439.986.

## 21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

### a) Benefícios pós-aposentadoria

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

### b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas SYN Administração de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Administração de Estacionamentos Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2024 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$11.463 (R\$6.100 em 30 de setembro de 2023), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

## 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### a) Riscos de crédito

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

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

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 13).

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

<u>Em 30 de setembro de 2024</u>	Menos de			
	<u>1 ano</u>	<u>1 a 3 anos</u>	<u>4 a 5 anos</u>	<u>Total</u>
<u>Passivos financeiros</u>				
Fornecedores	1.161	-	-	1.161
Passivo de arrendamento	897	1.610	-	2.507
Debêntures	34.808	239.144	530.051	804.003
Total dos passivos financeiros	<u>36.866</u>	<u>240.754</u>	<u>530.051</u>	<u>807.671</u>
<u>Em 30 de setembro de 2024</u>	Menos de			
	<u>1 ano</u>	<u>1 a 3 anos</u>	<u>4 a 5 anos</u>	<u>Total</u>
Fornecedores	11.039	-	-	11.039
Passivo de arrendamento	897	1.610	-	2.507
Obrigações por aquisição de imóvel	538	263.851	131.925	396.314
Debêntures	48.664	256.193	543.577	848.434
	<u>61.138</u>	<u>521.654</u>	<u>675.502</u>	<u>1.258.294</u>

## Notas Explicativas

### 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 explicativa nº 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas notas explicativas nº 4 e nº 5.

### d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 30 de setembro de 2024, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

### e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

### f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	132.435	26.311	542.454	165.346	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	138.029	139.645	138.081	148.119	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	98	231	752.473	94.868	Custo amortizado
Demais contas a receber	404.930	68.839	412.532	100.993	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>675.492</u>	<u>235.026</u>	<u>1.845.540</u>	<u>509.326</u>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	804.003	918.602	848.434	973.272	Custo amortizado
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.314	396.356	Custo amortizado
Passivo de arrendamento	2.507	3.215	2.507	3.215	
Fornecedores	1.161	1.433	11.039	11.890	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros	<u>807.671</u>	<u>923.250</u>	<u>1.258.294</u>	<u>1.384.733</u>	

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

## g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
Operação	Risco	Base 30/09/2024	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<b>Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	269.861	11,75% 31.709	8,81% 23.775	5,88% 15.868
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	(392.680)	11,75% (46.140)	14,69% (57.685)	17,63% (69.229)
IPCA	Acréscimo do Índice	(411.323)	4,37% (17.975)	5,46% (22.458)	6,56% (26.983)
		Consolidado			
Operação	Risco	Base 30/09/2024	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<b>Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	670.797	11,75% 78.819	8,81% 59.097	5,88% 39.443
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	(437.111)	11,75% (51.361)	14,69% (64.212)	17,63% (77.063)
IPCA	Acréscimo do Índice	(411.323)	4,37% (17.975)	5,46% (22.458)	6,56% (26.983)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,75% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 4,37% 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 o semestre findo em 30 de setembro de 2024 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<b>Dívida bruta</b>				
Debêntures	804.003	918.602	848.434	973.272
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.314	396.356
Obrigação com investidores	42	42	280	42
Total da dívida bruta	804.045	918.644	1.245.028	1.369.670
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(270.464)	(165.956)	(680.534)	(313.465)
Dívida líquida	<u>533.581</u>	<u>752.688</u>	<u>564.494</u>	<u>1.056.205</u>
Patrimônio líquido	1.573.574	1.516.277	2.485.817	2.565.376
Dívida líquida/PL	33,91%	49,64%	22,71%	41,17%

## 24. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora			
	01/07/2024 a		01/07/2023 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Prestação de serviços	7.884	23.268	7.452	15.001
Locação de imóveis	-	-	-	-
Receita bruta	<u>7.884</u>	<u>23.268</u>	<u>7.452</u>	<u>15.001</u>
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.054)	(3.099)	(968)	(1.875)
Deduções	(1.054)	(3.099)	(968)	(1.875)
Receita líquida	<u>6.830</u>	<u>20.169</u>	<u>6.484</u>	<u>13.126</u>
Descrição	Consolidado			
	01/07/2024 a		01/07/2023 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Prestação de serviços	34.843	102.701	33.150	97.305
Locação de imóveis	66.936	235.740	87.548	262.664
Receita bruta	<u>101.779</u>	<u>338.441</u>	<u>120.698</u>	<u>359.969</u>
Descontos concedidos	991	(6.696)	(4.484)	(15.858)
Descontos linearizados (covid) (a)	(3.952)	(8.825)	(4.028)	(16.225)
Descontos concedidos	(2.961)	(15.521)	(8.512)	(32.083)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(6.076)	(18.108)	(6.277)	(17.530)
Deduções	(9.037)	(33.629)	(14.789)	(49.613)

## Notas Explicativas

Syn Prop &amp; Tech S.A.

Descrição	Consolidado			
	01/07/2024 a		01/07/2023 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receita de venda de imóveis (c)	(6.780)	1.012.168	-	(1.255)
Impostos	-	(37.181)	-	-
Total	(6.780)	974.987	-	(1.255)
Receita líquida	85.962	1.279.799	105.909	309.131

(a) Os descontos concedidos em 30 de setembro de 2024 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota explicativa nº 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.

O valor negativo representa AVP do contrato de compra e venda do projeto.

## 25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os semestres findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023.

Descrição	Controladora			
	01/07/2024 a		01/07/2023 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
<b>Custos diretos:</b>				
Custos de pessoal	(288)	(1.085)	(291)	(1.188)
Custos de vendas de imóveis	884	-	-	-
<b>Total Custos</b>	<b>596</b>	<b>(1.085)</b>	<b>(291)</b>	<b>(1.188)</b>
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(574)</b>	<b>(1.240)</b>	<b>(272)</b>	<b>(665)</b>
Comissões	(345)	(478)	-	-
Despesas com pessoal	(229)	(762)	(272)	(665)
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>(5.543)</b>	<b>(19.061)</b>	<b>(4.714)</b>	<b>(13.044)</b>
Despesas com pessoal	(1.987)	(5.719)	(1.834)	(5.055)
Depreciação e amortização	(279)	(811)	(263)	(794)
Aluguéis e condomínios	128	259	126	396
Serviços profissionais e contratados	(2.622)	(11.378)	(1.707)	(5.368)
Outras despesas	(783)	(1.412)	(1.036)	(2.223)
<b>Remuneração da Administração</b>	<b>(2.343)</b>	<b>(5.588)</b>	<b>(1.081)</b>	<b>(3.736)</b>
Despesas com pessoal	(2.343)	(5.588)	(1.081)	(3.736)

## Notas Explicativas

	Controladora			
	01/07/2024 a		01/07/2023 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Participação de empregados e administradores	(307)	(9.921)	(1.698)	(5.087)
Provisão PLR	(1.599)	(12.452)	(1.480)	(4.440)
Reversão da provisão PLR	1.292	2.531	(218)	(647)
<b>Total Despesas</b>	<b>(8.767)</b>	<b>(35.810)</b>	<b>(7.765)</b>	<b>(22.532)</b>
<b>Total Custos e Despesas</b>	<b>(8.171)</b>	<b>(36.895)</b>	<b>(8.056)</b>	<b>(23.720)</b>
	Consolidado			
	01/07/2024 a		01/07/2023 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Custos de locação	(18.188)	(78.218)	(23.343)	(78.421)
Custos diretos:				
Área vagas	(4.094)	(16.011)	(5.458)	(19.689)
Manutenção	(725)	(4.331)	(56)	(5.878)
Demais custos	(1.459)	(4.295)	(1.645)	(4.387)
Depreciação e amortização	(11.577)	(51.611)	(15.201)	(45.519)
Juros Capitalizados	(333)	(1.970)	(983)	(2.948)
<b>Custos de prestação de serviços</b>	<b>(23.933)</b>	<b>(67.509)</b>	<b>(21.066)</b>	<b>(64.109)</b>
Custos de estacionamentos	(20.764)	(57.622)	(17.341)	(50.408)
Custos de pessoal	(139)	(456)	(179)	(554)
Demais custos	(20.625)	(57.166)	(17.162)	(49.854)
Custos de serviços de gestão	(2.881)	(8.802)	(3.434)	(12.513)
Custos de pessoal	(2.092)	(5.829)	(3.015)	(6.886)
Demais custos	(789)	(2.973)	(419)	(5.627)
Custos de pessoal	(288)	(1.085)	(291)	(1.188)
Custos de vendas	885	(496.775)	-	-
Juros capitalizados de vendas	-	(105.841)	-	-
<b>Total Custos</b>	<b>(41.236)</b>	<b>(748.343)</b>	<b>(44.409)</b>	<b>(142.530)</b>
Despesas comerciais	(3.558)	(16.779)	(2.262)	(5.813)
Comissões	(1.402)	(5.988)	(1.147)	(4.641)
"Allowance"	(276)	(6.370)	(798)	(2.925)
Despesas com pessoal	(229)	(762)	(272)	(699)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.648)	(3.672)	707	3.208
Demais despesas comerciais	(3)	13	(752)	(756)
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>(7.181)</b>	<b>(27.110)</b>	<b>(7.049)</b>	<b>(22.095)</b>
Despesas com pessoal	(2.248)	(6.678)	(2.207)	(6.568)
Depreciação e amortização	(313)	(930)	(646)	(1.892)
Aluguéis e condomínios	128	259	126	396
Serviços profissionais e contratados	(3.859)	(17.510)	(2.925)	(9.420)
Outras Despesas	(889)	(2.251)	(1.397)	(4.611)

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	30/09/2023
Remuneração da Administração	(2.540)	(6.220)	(1.081)	(4.141)
Despesas com pessoal	(2.540)	(6.220)	(1.081)	(4.141)
Participação de empregados e administradores	(875)	(11.463)	(2.033)	(6.323)
Provisão PLR	(2.015)	(13.705)	(1.796)	(5.389)
Reversão da provisão PLR	1.140	2.242	(237)	(934)
Total Despesas	(14.154)	(61.572)	(12.425)	(38.372)
Total Custos e Despesas	(55.390)	(809.915)	(56.834)	(180.902)

**26. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado na alienação de investimentos (a)	328.427	-	328.904	-
Juros capitalizados	(105.841)	-	-	-
Amortização de ágio (b)	(13.625)	(420)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.125)	(2.132)	(11.036)	(1.361)
Total outras receitas (despesas)	206.836	(2.552)	317.868	(1.361)

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

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

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

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

**Notas Explicativas****27. RESULTADO FINANCEIRO**

O resultado financeiro para os semestres findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023 são assim constituídos:

	Controladora			
	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	30/09/2023
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	15.981	33.651	3.967	15.857
Outras receitas financeiras	10.011	15.780	5.410	9.912
Total receitas financeiras	25.992	49.431	9.377	25.769
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(22.651)	(77.997)	(31.020)	(97.659)
Custos sobre debêntures	(706)	(1.182)	(256)	(768)
Outras despesas financeiras	(2.019)	(8.854)	835	(1.605)
Total despesas financeiras	(25.376)	(88.033)	(30.441)	(100.032)
Total do resultado financeiro	616	(38.062)	(21.064)	(74.263)
	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	30/09/2023
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	27.049	51.845	9.199	29.506
Outras receitas financeiras	25.546	37.578	6.172	15.414
Total receitas financeiras	52.595	89.423	15.371	44.920
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(28.567)	(82.275)	(33.111)	(104.250)
Juros e atualizações sobre CRIs	(7.105)	(34.473)	(13.951)	(41.544)
Custos sobre debêntures	(745)	(1.296)	(293)	(880)
Outras despesas financeiras	3.768	(7.923)	1.484	(144)
Total despesas financeiras	(32.649)	(125.967)	(45.871)	(146.818)
Total do resultado financeiro	19.946	(36.544)	(30.500)	(101.898)

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

**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 períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	560.196	748.220
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(190.467)	(254.395)
<u>Diferenças permanentes</u>		
Equivalência patrimonial	138.548	(1.016)
Outras diferenças permanentes	(22.736)	(20.833)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido)/Utilizado	824	544
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	(544)
Adicional IRPJ	-	(180)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	143.748
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	<u>(73.831)</u>	<u>(132.496)</u>
Alíquota efetiva	13,18%	17,71%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de setembro de 2024, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de setembro de 2024 o saldo de prejuízo fiscal é R\$767.364 (R\$691.931 em 31 de dezembro de 2023).

**29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

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

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

## Notas Explicativas

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2024 e de 2023:

Informação por segmento - setembro/2024					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	75.432	160.147	-	161	235.740
Venda	-	1.012.168	-	-	1.012.168
Prestação de serviços	-	-	102.701	-	102.701
<b>Total</b>	<b>75.432</b>	<b>1.172.315</b>	<b>102.701</b>	<b>161</b>	<b>1.350.609</b>
Deduções da receita:					
Locação	(1.051)	(58.654)	-	(6)	(59.711)
Prestação de serviços	-	-	(11.099)	-	(11.099)
<b>Total</b>	<b>(1.051)</b>	<b>(58.654)</b>	<b>(11.099)</b>	<b>(6)</b>	<b>(70.810)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>74.381</b>	<b>1.113.661</b>	<b>91.602</b>	<b>155</b>	<b>1.279.799</b>
Custo:					
Locação	(30.260)	(153.779)	-	(20)	(184.059)
Venda	-	(496.775)	-	-	(496.775)
Prestação de serviços	-	-	(67.509)	-	(67.509)
<b>Total</b>	<b>(30.260)</b>	<b>(650.554)</b>	<b>(67.509)</b>	<b>(20)</b>	<b>(748.343)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>44.121</b>	<b>463.107</b>	<b>24.093</b>	<b>135</b>	<b>531.456</b>
Ativos operacionais	1.259.671	444.512	10.656	1.586	1.716.425

Informações por região - setembro/2024				
Descrição	SP	RJ	Outros	Total
Receita bruta	1.321.854	26.881	1.874	1.350.609
Deduções da receita	(66.871)	(3.939)	-	(70.810)
Receita líquida	1.254.983	22.942	1.874	1.279.799
Custos	(696.494)	(51.849)	-	(748.343)
<b>Lucro bruto</b>	<b>558.489</b>	<b>(28.907)</b>	<b>1.874</b>	<b>531.456</b>
Ativos operacionais	1.656.696	59.729	-	1.716.425

**Notas Explicativas**

Syn Prop &amp; Tech S.A.

## Informações por segmento de atividade - setembro/2023

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	73.146	189.364	-	154	262.664
Venda	-	-	-	(1.225)	(1.225)
Prestação de serviços	-	-	97.305	-	97.305
<b>Total</b>	<b>73.146</b>	<b>189.364</b>	<b>97.305</b>	<b>(1.071)</b>	<b>358.744</b>
Deduções da receita:					
Locação	(2.421)	(37.004)	-	(2)	(39.427)
Prestação de serviços	-	-	(10.186)	-	(10.186)
<b>Total</b>	<b>(2.421)</b>	<b>(37.004)</b>	<b>(10.186)</b>	<b>(2)</b>	<b>(49.613)</b>
<b>Receita líquida</b>	<b>70.725</b>	<b>152.360</b>	<b>87.119</b>	<b>(1.073)</b>	<b>309.131</b>
Custo:					
Locação	(30.376)	(48.016)	-	(29)	(78.421)
Prestação de serviços	-	-	(64.109)	-	(64.109)
<b>Total</b>	<b>(30.376)</b>	<b>(48.016)</b>	<b>(64.109)</b>	<b>(29)</b>	<b>(142.530)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>40.349</b>	<b>104.344</b>	<b>23.010</b>	<b>(1.102)</b>	<b>166.601</b>
Ativos - Propriedades para investimentos e estoques	1.293.378	1.914.254	9.749	1.614	3.218.995

## Informações por região - setembro/2023

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	322.495	33.564	713	1.972	358.744
Deduções da receita	(39.390)	(10.197)	(26)	-	(49.613)
Receita líquida	283.105	23.367	687	1.972	309.131
Custos	(130.270)	(11.747)	(513)	-	(142.530)
<b>Lucro bruto</b>	<b>152.835</b>	<b>11.620</b>	<b>174</b>	<b>1.972</b>	<b>166.601</b>
Ativos - Propriedades para investimentos e estoques	2.635.560	576.470	6.965	-	3.218.995

**30. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO**

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro (prejuízo) por ação para o semestre findo em 30 setembro de 2024 e de 2023.

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

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

## Notas Explicativas

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

<u>Lucro (prejuízo) por ação</u>	Controladora	
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Lucro (prejuízo) líquido	486.365	(15.455)
Quantidade de ações	<u>152.644.445</u>	<u>152.644.445</u>
Lucro (prejuízo) por ação	<u>3,186</u>	<u>(0,101)</u>

### 31. SEGUROS

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$2.821.736.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$2.751.421.

### 32. EVENTOS SUBSEQUENTES

#### Venda de investimento

Em outubro de 2024, a Companhia assinou o contrato de compra e venda e outras avenças para a venda, do empreendimento Brás Machado. O preço da transação é de R\$32,5 milhões, referente aos imóveis correspondentes à totalidade da participação da SYN Prop. Tech S.A. no FII Brás Machado.

A conclusão da transação foi estruturada em 6 (seis) tranches distintas, com fechamentos independentes, em meses alternados. A transação está condicionada ao cumprimento de condições precedentes usuais a este tipo de transação, incluindo a reorganização societária.

#### Redução de capital

Em assembleia geral extraordinária realizada em 02 de outubro de 2024, foi aprovada a redução do capital social da Companhia em R\$ 560 milhões, por considerá-lo excessivo, sem cancelamento de ações, conforme o art. 173 da Lei nº 6.404/76. Com essa redução, o capital social passará de R\$ 1,463 bilhões para R\$ 903 milhões. A redução será efetivada após o prazo de 60 dias para oposição de credores (art. 174 da mesma lei) e o pagamento da segunda parcela pela XP MALLS FII. Após a efetivação da redução, os recursos serão distribuídos proporcionalmente aos acionistas até 31 de dezembro de 2024, seguindo os procedimentos de liquidação da B3 e da instituição escrituradora das ações.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA</b>				
<b>Companhia: SYN prop e tech S.A</b>			<b>Posição em 30/09/2024 (Em unidades de Ações)</b>	
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.852.174	22,18%	33.852.174	22,18%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Absolute Invest	12.023.729	7,88%	12.023.729	7,88%
Outros	47.836.308	31,34%	47.836.308	31,34%
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Empresas constituída no exterior

<b>POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 30/09/2024</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
<b>Administradores</b>	<b>33.878.222</b>	<b>22,19%</b>	-	-	<b>33.878.222</b>	<b>22,19%</b>
Conselho de Administração	33.861.174	22,18%	-	-	33.861.174	22,18%
Diretoria	17.048	0,01%	-	-	17.048	0,01%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.833.989</b>	<b>39,20%</b>	-	-	<b>59.833.989</b>	<b>39,20%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.833.989</b>	<b>39,20%</b>	-	-	<b>59.833.989</b>	<b>39,20%</b>

Em 30/09/2024 a companhia não tem conselho fiscal

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 59, a Sociedade, seus acionistas e administradores da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da  
Syn Prop & Tech S.A.  
São Paulo - SP

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Syn Prop & Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem os balanços patrimoniais individual e consolidado em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2024

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

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

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

A Companhia declara não ter conselho fiscal.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as informações trimestrais da companhia referente ao 3º trimestre de 2024.

São Paulo, 14 de novembro de 2024.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão  
Diretor Financeiro

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações trimestrais da companhia referente ao 3º trimestre de 2024.

São Paulo, 14 de novembro de 2024.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão  
Diretor Financeiro.