

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 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	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 30/06/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	61
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	123
-------------------------------------------------------	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	124
----------------------------------------------	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	125
-------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	126
-------------------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	127
--------------------------------------------------------------------	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.061.394	2.452.616
1.01	Ativo Circulante	1.173.877	205.169
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	734.341	26.311
1.01.01.01	Caixa e Bancos	3.684	420
1.01.01.02	Aplicações financeiras	730.657	25.891
1.01.02	Aplicações Financeiras	154.479	139.645
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	154.479	139.645
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	154.479	139.645
1.01.03	Contas a Receber	74	231
1.01.03.01	Clientes	74	231
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.126	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.126	4.365
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	10.126	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	274.857	34.617
1.01.08.03	Outros	274.857	34.617
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	16.135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	274.721	18.334
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1	148
1.02	Ativo Não Circulante	1.887.517	2.247.447
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	205.039	116.199
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.610	216
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	25.610	216
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	179.429	115.983
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	58.803	65.478
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	120.626	50.505
1.02.02	Investimentos	1.678.821	2.126.523
1.02.02.01	Participações Societárias	1.678.821	2.126.523
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.654.647	2.126.523
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	3.532	3.682
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.532	3.682
1.02.04	Intangível	125	1.043
1.02.04.01	Intangíveis	125	1.043
1.02.04.01.02	Softwares	125	1.043

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.061.394	2.452.616
2.01	Passivo Circulante	207.557	23.750
2.01.02	Fornecedores	13.727	1.433
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.727	1.433
2.01.03	Obrigações Fiscais	74.415	567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	74.243	445
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	73.833	0
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	49	46
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	361	399
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	172	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	105.218	9.611
2.01.04.02	Debêntures	105.218	9.611
2.01.05	Outras Obrigações	14.197	12.139
2.01.05.02	Outros	14.197	12.139
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	42
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	13.245	11.159
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	910	938
2.02	Passivo Não Circulante	847.895	912.589
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	844.203	908.991
2.02.01.02	Debêntures	844.203	908.991
2.02.02	Outras Obrigações	3.656	3.360
2.02.02.02	Outros	3.656	3.360
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	1.827	1.083
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.829	2.277
2.02.04	Provisões	36	238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	36	238
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	36	238
2.03	Patrimônio Líquido	2.005.942	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	44.014	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	44.014	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	54.735	54.735
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	54.735
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	463.794	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.343	10.599

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.491	13.339	4.884	6.642
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.194	-1.681	-287	-897
3.03	Resultado Bruto	5.297	11.658	4.597	5.745
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	542.054	565.187	13.784	28.439
3.04.01	Despesas com Vendas	-352	-666	-346	-393
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.187	-26.377	-7.113	-14.374
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8.818	-13.518	-3.948	-8.330
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.112	-3.245	-999	-2.655
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-9.257	-9.614	-2.166	-3.389
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	205.359	206.640	-2.990	-2.578
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	205.359	206.640	-2.990	-2.578
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	356.234	385.590	24.233	45.784
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	547.351	576.845	18.381	34.184
3.06	Resultado Financeiro	-16.409	-39.218	-22.573	-53.199
3.06.01	Receitas Financeiras	13.130	23.439	10.075	16.392
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.539	-62.657	-32.648	-69.591
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	530.942	537.627	-4.192	-19.015
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-73.833	-73.833	58	0
3.08.01	Corrente	-73.833	-73.833	58	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	457.109	463.794	-4.134	-19.015
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	457.109	463.794	-4.134	-19.015
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	457.108	463.794	-4.134	-19.015
4.02	Outros Resultados Abrangentes	584	744	-201	-374
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	584	744	-201	-374
4.03	Resultado Abrangente do Período	457.692	464.538	-4.335	-19.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	39.668	-29.520
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.485	-7.925
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	537.627	-19.015
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	532	532
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-385.590	-45.784
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	55.346	65.087
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	476	512
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	8	69
6.01.01.09	Amortizações	13.598	280
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-202	-23
6.01.01.11	Juros capitalizado	107.478	1.965
6.01.01.12	Resultado na venda de participações	-328.427	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.424	-727
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-6.907	-10.821
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.135	-17.477
6.01.02.01	Contas a receber	157	10
6.01.02.02	Impostos a compensar	914	277
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	53	-34
6.01.02.06	Demais ativos	-1.276	-1.591
6.01.02.07	Fornecedores	12.294	-13.500
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	15	-32
6.01.02.09	Demais contas a pagar	2.830	-2.535
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	148	-72
6.01.03	Outros	32.018	-4.118
6.01.03.01	Juros pagos	-26.109	-27.337
6.01.03.02	Dividendos recebidos	58.127	23.219
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	670.102	57.411
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-7.927	66.481
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-347	-3
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-68.846	-9.067
6.02.05	Venda de investimento	772.669	0
6.02.07	Partes relacionadas	-25.447	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.740	-47.744
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-2.000	-46.797
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	744	-374
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-484	-573
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	708.030	-19.853
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26.311	20.411
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	734.341	558

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	25.126	0	463.794	744	489.664
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	463.794	0	463.794
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	25.126	0	0	744	25.870
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	744	744
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	25.126	0	0	0	25.126
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	44.013	54.737	463.794	11.343	2.005.943

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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
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	-19.015	-374	-19.389
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.015	0	-19.015
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-374	-374
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-374	-374
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-68.974	10.362	1.507.066

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	343.811	7.549
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.384	7.549
7.01.02	Outras Receitas	328.427	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-131.344	-4.846
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-884	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.093	-4.391
7.02.04	Outros	-108.367	-455
7.03	Valor Adicionado Bruto	212.467	2.703
7.04	Retenções	-532	-532
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-532	-532
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	211.935	2.171
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	408.520	59.901
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	385.590	45.784
7.06.02	Receitas Financeiras	23.439	16.392
7.06.03	Outros	-509	-2.275
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	620.455	62.072
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	620.455	62.072
7.08.01	Pessoal	18.033	10.555
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.708	6.668
7.08.01.02	Benefícios	10.192	3.887
7.08.01.04	Outros	133	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	76.753	992
7.08.02.01	Federais	75.843	565
7.08.02.03	Municipais	910	427
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	61.875	69.540
7.08.03.01	Juros	58.459	65.087
7.08.03.03	Outras	3.416	4.453
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	463.794	-19.015
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	463.794	-19.015

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.529.388	4.004.467
1.01	Ativo Circulante	1.849.055	416.431
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.212.517	165.346
1.01.01.01	Caixa e Bancos	15.490	25.304
1.01.01.02	Aplicações financeiras	1.197.027	140.042
1.01.02	Aplicações Financeiras	155.589	148.119
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	155.589	148.119
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	155.589	148.119
1.01.03	Contas a Receber	189.090	67.681
1.01.03.01	Clientes	189.090	67.681
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.04.01	Estoques	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.918	8.660
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.918	8.660
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	14.918	8.660
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	276.478	26.162
1.01.08.03	Outros	276.478	26.162
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	276.473	25.724
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	5	438
1.02	Ativo Não Circulante	2.680.333	3.588.036
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	797.904	230.981
1.02.01.04	Contas a Receber	554.991	27.187
1.02.01.04.01	Clientes	554.991	27.187
1.02.01.05	Estoques	53.059	52.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	274	1.096
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	274	1.096
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	189.580	150.165
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	58.744	71.430
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	127.370	75.269
1.02.02	Investimentos	1.872.859	3.345.426
1.02.02.01	Participações Societárias	202.386	197.765
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	178.212	173.591
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.670.473	3.147.661
1.02.03	Imobilizado	4.139	4.433
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.139	4.433
1.02.04	Intangível	5.431	7.196
1.02.04.01	Intangíveis	5.431	7.196
1.02.04.01.02	Softwares	5.431	7.196

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.529.388	4.004.467
2.01	Passivo Circulante	322.109	78.883
2.01.02	Fornecedores	21.249	11.890
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.249	11.890
2.01.03	Obrigações Fiscais	150.426	17.222
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	149.630	16.502
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	110.691	13.830
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	345	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	38.282	2.264
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	216	260
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	96	105
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	796	720
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	119.057	23.484
2.01.04.02	Debêntures	119.057	23.484
2.01.05	Outras Obrigações	31.377	26.287
2.01.05.02	Outros	31.377	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	527	580
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	510	652
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	910	938
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	27.775	21.137
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	1.375	2.938
2.02	Passivo Não Circulante	1.284.865	1.360.208
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	878.185	949.788
2.02.01.02	Debêntures	878.185	949.788
2.02.02	Outras Obrigações	401.047	403.437
2.02.02.02	Outros	401.047	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	1.298	1.083
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	2.144	4.301
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.829	2.277
2.02.03	Tributos Diferidos	591	1.183
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	591	1.183
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	591	1.183
2.02.04	Provisões	5.042	5.800
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.042	5.800
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	5.042	5.800
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.922.414	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	44.014	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	44.014	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	54.735	54.735
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	54.735

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	463.794	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.343	10.599
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	916.472	1.049.099

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.081.430	1.193.837	103.973	203.222
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-661.312	-707.107	-48.230	-98.121
3.03	Resultado Bruto	420.118	486.730	55.743	105.101
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	284.981	270.375	-17.656	-29.971
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.989	-13.221	-2.960	-3.551
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.914	-34.197	-10.734	-22.396
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-12.959	-19.929	-7.483	-15.046
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.280	-3.680	-1.060	-3.060
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-9.675	-10.588	-2.191	-4.290
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	318.209	319.634	-2.852	-2.323
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	318.209	319.634	-2.852	-2.323
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.325	-1.841	-1.110	-1.701
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	705.099	757.105	38.087	75.130
3.06	Resultado Financeiro	-25.623	-56.490	-30.605	-71.398
3.06.01	Receitas Financeiras	22.086	36.828	17.264	29.549
3.06.02	Despesas Financeiras	-47.709	-93.318	-47.869	-100.947
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	679.476	700.615	7.482	3.732
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-113.032	-121.306	-9.100	-17.665
3.08.01	Corrente	-113.034	-121.310	-9.097	-17.683
3.08.02	Diferido	2	4	-3	18
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	566.444	579.309	-1.618	-13.933
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	566.444	579.309	-1.618	-13.933
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	457.108	463.794	-4.134	-19.015
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	109.336	115.515	2.516	5.082
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	566.444	579.309	-1.618	-13.933
4.02	Outros Resultados Abrangentes	584	744	-201	-374
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	584	744	-201	-374
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	567.028	580.053	-1.819	-14.307
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	457.692	464.538	-4.335	-19.389
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	109.336	115.515	2.516	5.082

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	195.944	54.029
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	113.125	131.071
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	700.615	3.732
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	616	1.245
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	56.581	29.102
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	551	587
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	58.273	97.180
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	8	69
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	2.024	-2.501
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	235	1.216
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-758	913
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	1.841	1.701
6.01.01.13	Resultado na venda de propriedades para investimento	-506.358	0
6.01.01.14	Juros, variações monetárias sobre CRI's	22.803	0
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-328.427	0
6.01.01.16	Juros Capitalizados	107.478	1.965
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-3.902	-3.010
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	10.287	11.318
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.424	-727
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-7.318	-11.719
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	134.717	-6.611
6.01.02.01	Contas a receber	39.862	13.304
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	6.428	2.680
6.01.02.03	Estoques	-526	197
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	432	567
6.01.02.07	Demais ativos	19.155	7.271
6.01.02.08	Fornecedores	9.359	-19.101
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	55.956	-6.943
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-142	491
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-3.720	-606
6.01.02.14	Demais contas a pagar	7.091	-4.786
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	822	315
6.01.03	Outros	-51.898	-70.431
6.01.03.01	Juros pagos	-29.086	-59.471
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	0	-11.101
6.01.03.03	Dividendos recebidos	44	141
6.01.03.04	Juros pagos CRI's	-22.856	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.082.857	28.712
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-152	45.644
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-347	-563
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-6.296	-21.110
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-6.506	4.741

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.02.05	Venda de investimento	772.669	0
6.02.06	Venda de propriedades para investimento	323.489	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-231.630	-65.532
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-8.874	-53.672
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-223.016	-10.913
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	744	-374
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-484	-573
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.047.171	17.209
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	165.346	132.395
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.212.517	149.604

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(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	0	0	0	-248.142	-248.142
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-248.142	-248.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	25.127	0	463.794	744	489.665	115.515	605.180
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	463.794	0	463.794	115.515	579.309
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	25.127	0	0	744	25.871	0	25.871
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	744	744	0	744
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	25.127	0	0	0	25.127	0	25.127
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	44.014	54.735	463.794	11.343	2.005.942	916.472	2.922.414

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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	-10.913	-10.913
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-10.913	-10.913
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.015	-374	-19.389	5.082	-14.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.015	0	-19.015	5.082	-13.933
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-374	-374	0	-374
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	-68.974	10.362	1.507.066	1.042.188	2.549.254

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	1.569.453	216.976
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.243.050	214.475
7.01.02	Outras Receitas	328.427	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.024	2.501
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-666.370	-73.599
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-645.678	-61.764
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.295	-8.039
7.02.04	Outros	-7.397	-3.796
7.03	Valor Adicionado Bruto	903.083	143.377
7.04	Retenções	-57.197	-30.347
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-57.197	-30.347
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	845.886	113.030
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.980	24.611
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.841	-1.701
7.06.02	Receitas Financeiras	36.828	29.549
7.06.03	Outros	-9.007	-3.237
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	871.866	137.641
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	871.866	137.641
7.08.01	Pessoal	28.627	21.671
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.274	12.623
7.08.01.02	Benefícios	11.787	5.554
7.08.01.04	Outros	4.566	3.494
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	171.445	29.082
7.08.02.01	Federais	167.994	25.921
7.08.02.03	Municipais	3.451	3.161
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	92.485	100.821
7.08.03.01	Juros	61.547	69.587
7.08.03.03	Outras	30.938	31.234
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	579.309	-13.933
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	463.794	-19.015
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	115.515	5.082

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T24

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



SUMÁRIO INDICADORES

Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Receita Líquida	795,0	77,8	922,4%	880,9	152,0	479,7%
EBITDA	601,4	33,6	1691,2%	644,7	65,7	881,9%
Margem EBITDA (ex Park Place)	77,3%	54,3%	23,0 pp.	76,3%	53,9%	22,4 pp.
NOI	41,0	48,3	-15,0%	91,9	95,9	-4,1%
Margem NOI (ex CDU)	82,8%	82,4%	0,4 pp.	82,8%	81,6%	1,2 pp.
FFO	480,0	5,1	9389,8%	494,8	-0,6	-77715,0%
Margem FFO	60,4%	6,5%	53,9 pp.	56,2%	-0,4%	56,6 pp.
Lucro Líquido	457,1	-4,1	-11157,2%	463,8	-19,0	-2539,1%
Margem Líquida	57,5%	-5,3%	62,8 pp.	52,6%	-12,5%	65,2 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	2T24 ²	2T23	2T24 x 2T23
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	89,1%	91,9%	-2,8 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	91,0%	92,1%	-1,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	96,9	194,5	-50,2%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	396,5	397,7	-0,3%

¹ Desconsiderando os ativos CLD e ITM.

² Por conta das transações realizadas no trimestre, os indicadores de área e vacância do 2T24 consideram a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, são consideradas a área média e a vacância média do trimestre.

Comentário do Desempenho

REALIZAÇÕES

TRANSAÇÃO BRASÍLIO MACHADO

Em abril assinamos Memorando de Entendimentos 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 após o fechamento da venda.

SWAP DE ATIVOS

Em maio concluímos a transação que estabelece o aumento de participação da SYN de 25,0% para 62,5% no Tietê Plaza Shopping e de 53,1% para 85,0% no Shopping Cerrado, em troca da redução de participação de 30% para 10% nas Torres JK D e JK E. Com esta transação, houve uma redução de aproximadamente R\$ 60 milhões na dívida bruta da SYN e pagamento em dinheiro de cerca de R\$ 57 milhões. O swap era condição precedente para a conclusão da transação dos shoppings com o fundo imobiliário XP Malls. . Veja mais detalhes na [página 13](#).

TRANSAÇÃO SHOPPINGS

Em junho, concluímos a transação com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11) que estabelece a venda de parte dos nossos 6 shoppings pelo valor de R\$ 1,85 bilhão, sendo que já houve o recebimento de R\$ 941,2 milhões. Veja mais detalhes na [página 13](#).

EVENTO SUBSEQUENTE

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.

DESEMPENHO OPERACIONAL



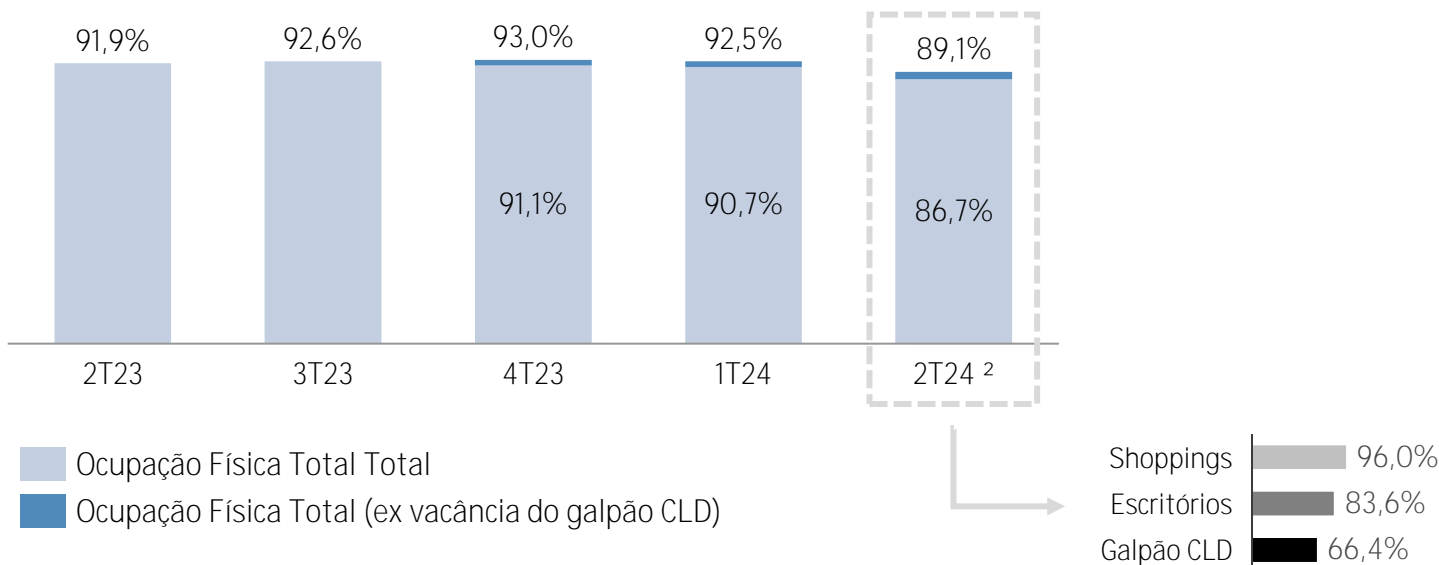
02

Comentário do Desempenho

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 86,7% ao final do 2T24. A diminuição da ocupação física em relação ao ano anterior se deve por conta da vacância do galpão CLD, que teve o início das operações em outubro/23 e vem apresentando avanço nas comercializações. Excluindo esta vacância, a ocupação física do portfólio no final do segundo trimestre de 2024 fica em 89,1%.



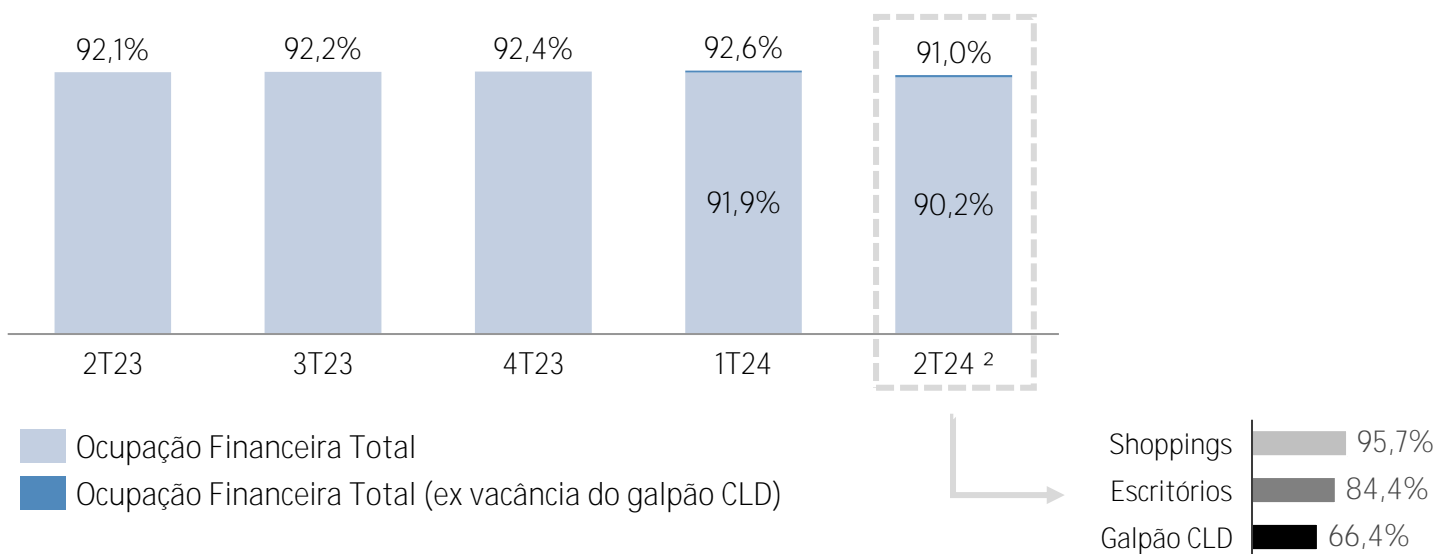
¹ A análise não considera o ativo ITM.

² Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024.

Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 2T24 em 90,2%. Excluindo a vacância do CLD, a ocupação financeira do portfólio fica em 91,0%.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

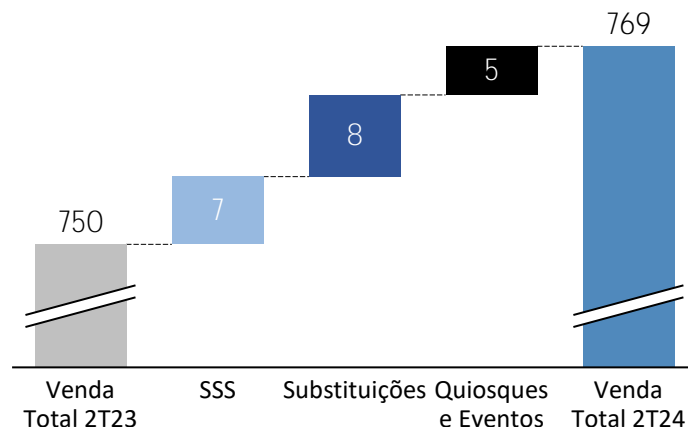
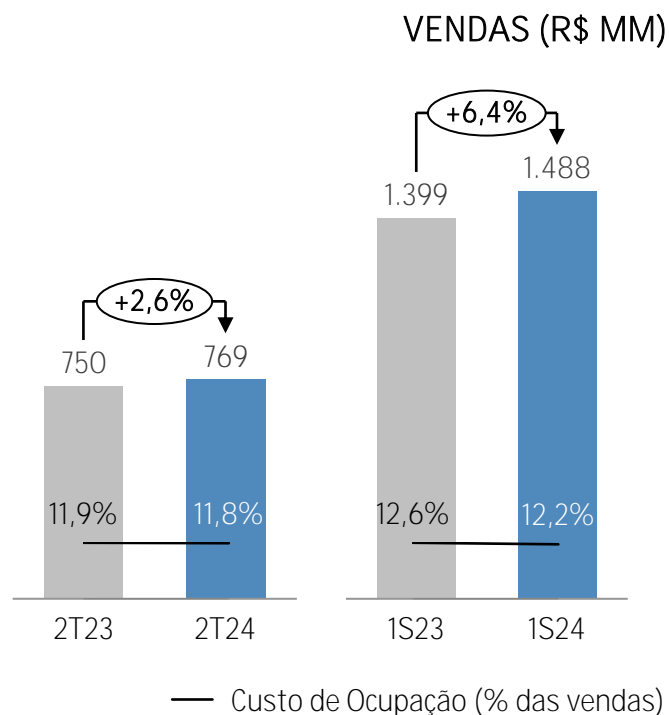
² Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

Comentário do Desempenho 2.2 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

A SYN manteve o desempenho operacional favorável nos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 2,6% nas vendas totais, atingindo R\$ 769 milhões no 2T24.

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\$ 8 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 5 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

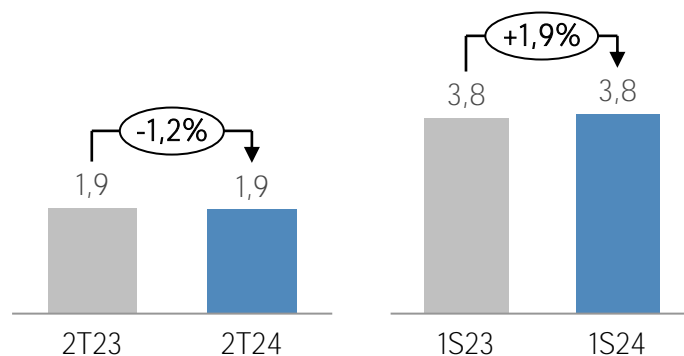


Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,9 milhão de veículos no trimestre, em linha com o segundo trimestre de 2023.

Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 53% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 4,9% em relação ao 2T23.

O custo de ocupação dos shoppings no segundo trimestre de 2024 foi de 11,8%. O Shopping D e o Grand Plaza, seguem otimizando suas operações e reduziram o custo de ocupação em 0,4 p.p. em relação ao 2T23.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)

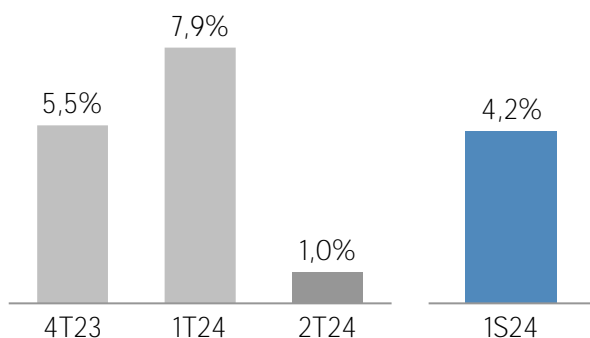


Comentário do Desempenho 2.2 SHOPPING CENTERS

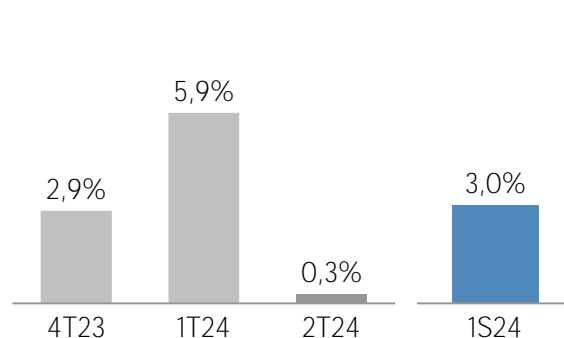
INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 2T24 apresentaram crescimento de 1,0% em relação ao 2T23 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 0,3%. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa, que neste ano ocorreu ainda no primeiro trimestre. Considerando os indicadores acumulados, as vendas nas mesmas lojas tiveram desempenho de 4,2% maior no primeiro semestre de 2024 em relação ao mesmo período do ano anterior, e o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 3,0%.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



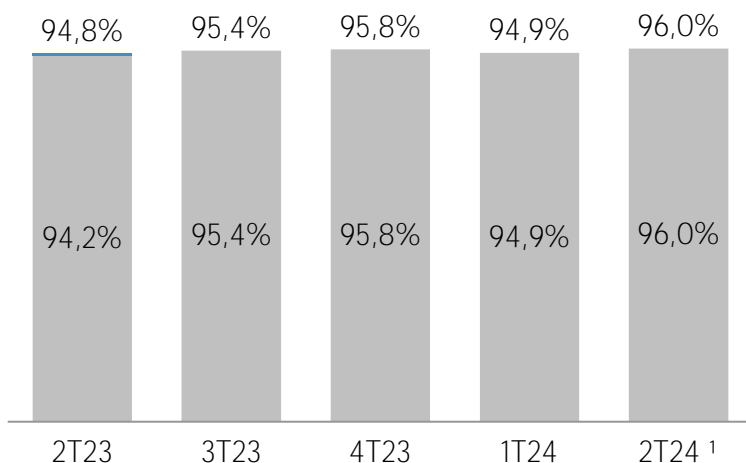
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



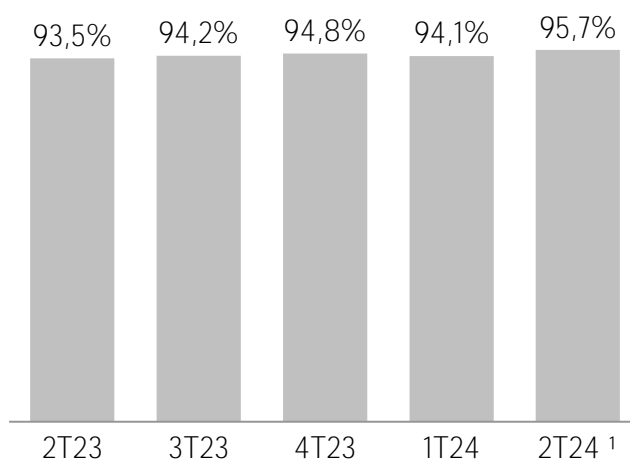
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 2T24 em 96,0% e 95,7%, respectivamente. A área do prédio comercial localizado no complexo do Grand Plaza está 100% locada desde agosto de 2023, melhorando o desempenho de ocupação dos shoppings da Companhia.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



- Ocupação total
- Ocupação total (ex vacância do edifício comercial do Grand Plaza)

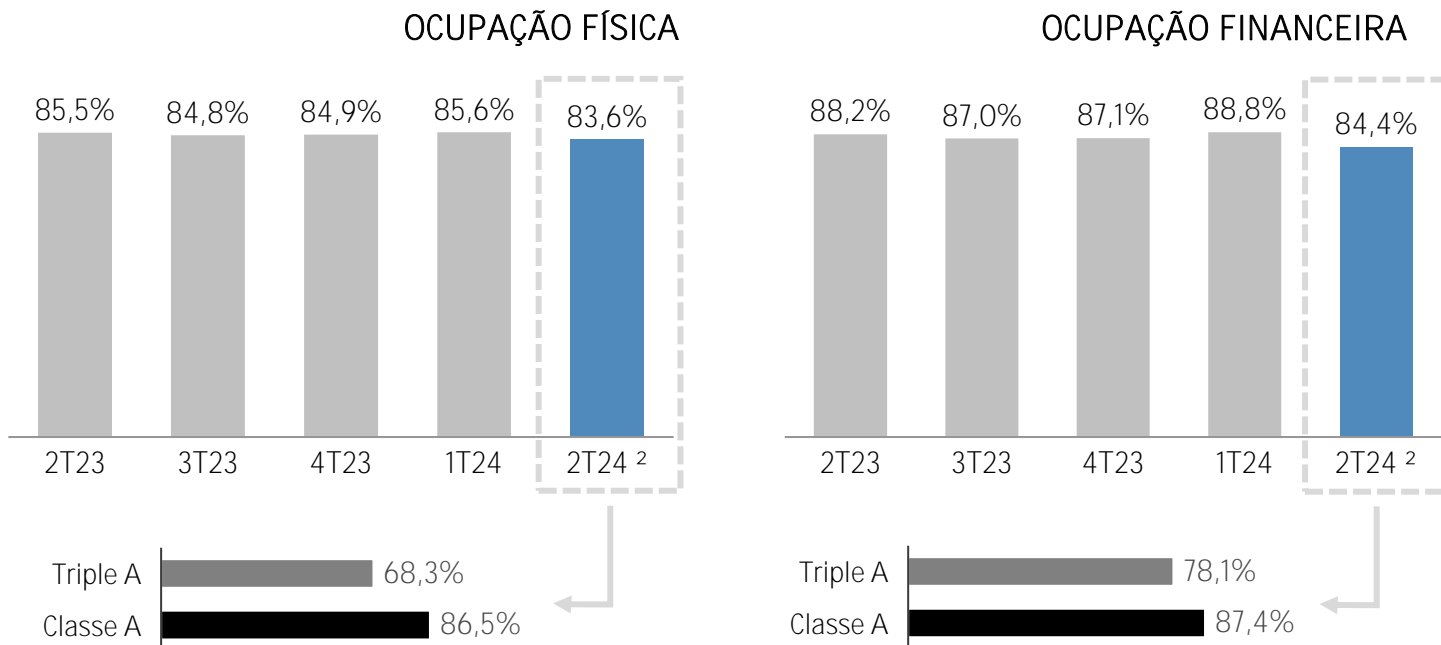
¹ Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

Comentário do Desempenho

2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 2T24 em 83,6% e 84,4% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 68,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A ficou em 86,5%.

OCUPAÇÃO ¹

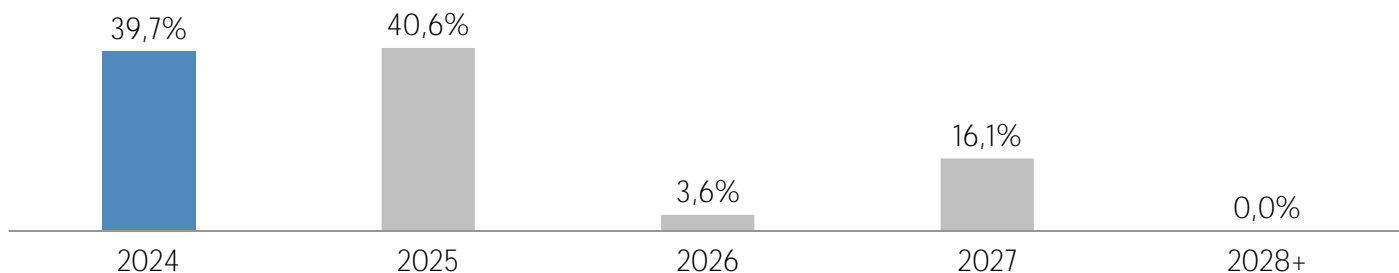


¹ A análise não considera o ativo ITM.

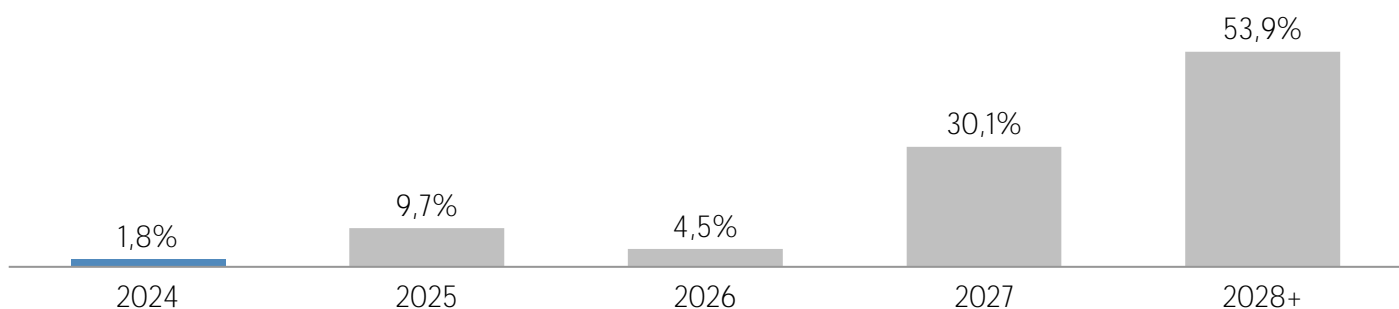
² Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAIS (% DE RECEITA)



VENCIMENTOS (% DE RECEITA)



Comentário do Desempenho

2.4 GALPOES

O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m², estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, a 7 km da Marginal Tietê no Parque Novo Mundo em São Paulo. O projeto consiste na construção de quatro naves totalizando 129 mil m², em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no final de 2025.

As obras da Fase 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários. Essa fase tem 45.425 m² de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m². No 2T24, locamos mais 17% da nossa área, resultando em uma taxa de ocupação de 63,4% no final do trimestre. O CLD também é um dos projetos parcialmente detidos pelo FIP da Joint Venture da SYN com a SPX. Logo, a SYN possui participação adicional indireta no empreendimento, conforme detalhado na [página 34](#) deste relatório.

RESUMO

FASE 1

45.425 m²

ABL Total

7.736 m²

ABL SYN*

66,4%

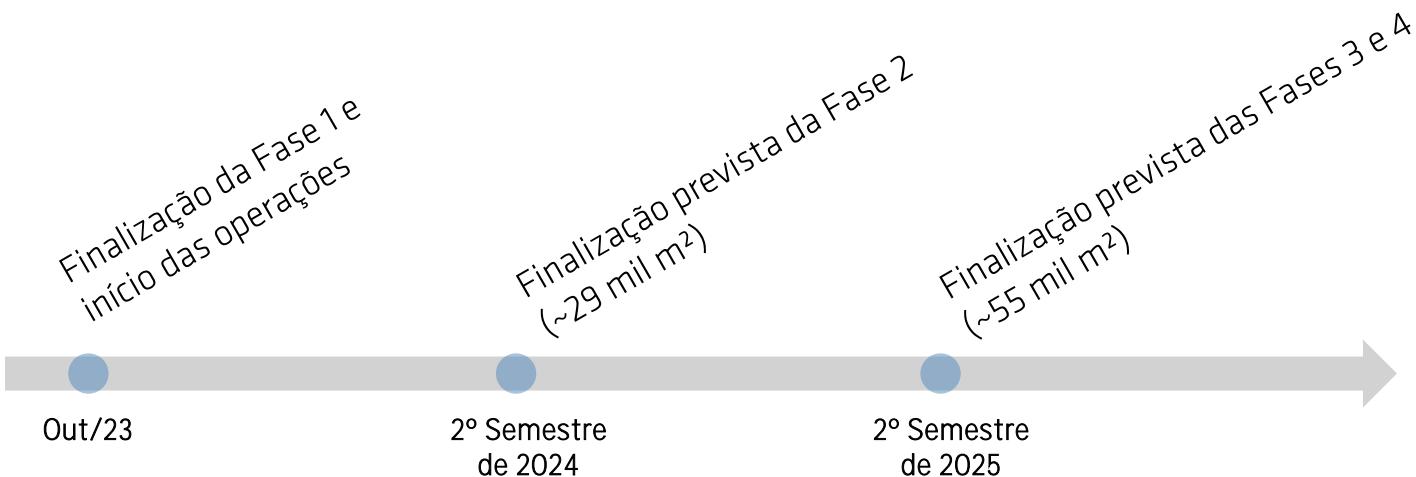
Ocupação Física



* 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 m².

ANDAMENTO DA OBRA

O projeto apresenta um avanço físico de 67% considerando as fases 1, 2 e 3, sendo que as fases 2 e 3 continuam apresentando progresso em suas obras, com realização das atividades de infraestrutura e movimentação de terra.



TRANSAÇÕES

SWAP DE ATIVOS

Em 7 de Fevereiro de 2024 a SYN anunciou a assinatura de documentos que estabelecem a troca de participação em alguns ativos de seu portfólio. O swap foi efetivamente concluído em 7 de maio, conforme fato relevante que pode ser acessado [neste link](#). Segue abaixo um resumo da transação:

+ SYN RECEBE

- 37,5% da empresa que tem 100% do Tietê Plaza Shopping
- ~R\$ 19 milhões em Dívida desta empresa
- 37,5% da empresa que tem 85% do Shopping Cerrado

- SYN ENTREGA

- 20% das Torres JK D e E (via cotas de fundos)
- ~R\$ 79 milhões em Dívida destes fundos
- ~R\$ 57 milhões em dinheiro

TRANSAÇÃO FUNDO XP MALLS

Após o "swap" de ativos, anunciado em 27 de Fevereiro de 2024, a SYN divulgou que assinou com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11, na bolsa) um Memorando de Entendimentos vinculante, relacionado à venda de participações nos 6 shoppings do portfólio. A transação foi concluída em 27 de Junho, conforme [fato relevante](#), e determinou a venda das participações abaixo pelo valor de **R\$ 1,85 bilhão**:

- 51% do Grand Plaza Shopping
- 32% do Shopping Cidade SP
- 70% do Shopping Metropolitano Barra
- 52,5% do Tietê Plaza Shopping
- 85% do Shopping Cerrado
- 23% do Shopping D



Desempenho



FLUXO DE CAIXA DA TRANSAÇÃO



Até o final de 2024, o impacto líquido no caixa da SYN referente à transação com o XPMalls será de R\$ 1.230 milhões (sem considerar o ajuste da parcela a CDI). Após o recebimento da última parcela em dez/25, o efeito total será de R\$ 1.780 milhões. O caixa líquido da transação será prioritariamente destinado à remuneração dos acionistas e ao pagamento de dívidas.

RESUMO DAS TRANSAÇÕES

Abaixo, um resumo esquemático do que acontece com o portfólio e balanço em decorrência das transações concluídas:

	Cenário Original	Cenário após Swap	Cenário após Transação XP Malls
%Participação SYN			
Grand Plaza	61,41%	61,41%	↓ 10,41%
Shopping Cidade São Paulo	92,00%	92,00%	↓ 60,00%
Shopping Metropolitan Barra	80,00%	80,00%	↓ 10,00%
Shopping Tietê Plaza	25,00%	↑ 62,50%	↓ 10,00%
Shopping Cerrado	53,13%	↑ 85,00%	↓ 0,00%
Shopping D	35,87%	35,87%	↓ 12,87%
JK D	30,00%	↓ 10,00%	10,00%
JK E	30,00%	↓ 10,00%	10,00%
Redução de Dívida Bruta		↑ R\$ 60 milhões	
Caixa		↓ (R\$ 57 milhões)	↑ R\$ 1.850 milhões

PORTFÓLIO REMANESCENTE

	ABL pré-transações (m²)	ABL pós-transações (m²)	Var. (m²)	Var. (%)
Shoppings	127.174	29.271	-97.903	-77%
Edifícios Corporativos	66.194	59.897	-6.299	-10%
Triple A	12.166	5.870	-6.296	-52%
Classe A	54.028	54.028	0	0%
Galpão	7.736	7.736	0	0%
Total	201.103	96.904	-104.202	-52%

¹ 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.

03



DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

Comentário da Direção

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 76,6 milhões no 2T24, representando uma queda de 9,1% em comparação ao mesmo trimestre de 2023, e a receita de locação foi 17,0% menor. As principais razões para essa redução foram o swap de ativos, que determinou a venda das participações nas Torres JK, impactando os resultados de maio e junho, e transação dos shoppings com o Fundo Imobiliário XP Malls. Nos termos das negociações, a transação com a XP incluiu a venda dos resultados de junho dos shoppings, proporcionalmente à parcela vendida, impactando a receita de locação do segundo trimestre de 2024.

A receita de serviços aumentou 4,7% em comparação ao 2T23.

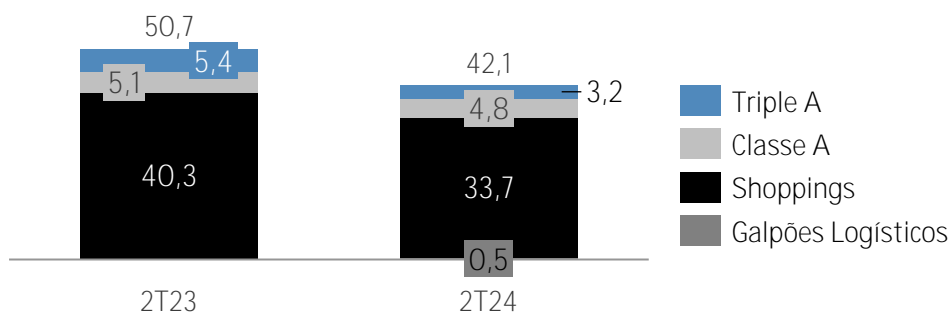
RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	7.980	10.448	-23,6%	18.713	20.176	-7,3%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	33.657	40.282	-16,4%	79.441	77.419	2,6%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	468	0	N.A.	721	0	N.A.
Subtotal Locação de Imóveis	42.104	50.730	-17,0%	98.876	97.595	1,3%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	638	621	2,8%	1.359	1.265	7,4%
Locação de Imóveis + CDU	42.743	51.351	-16,8%	100.235	98.860	1,4%
Prestação de Serviços	12.534	11.968	4,7%	24.788	23.790	4,2%
Estacionamento	21.356	21.004	1,7%	43.061	40.365	6,7%
Subtotal Recetas Recorrentes	76.633	84.323	-9,1%	168.083	163.015	3,1%
Vendas e Incorporação ²	751.095	-1.226	-61378,6%	751.144	-990	-75968,8%
Dedução de impostos	-32.734	-5.343	512,6%	-38.304	-10.072	280,3%
Receita Líquida	794.994	77.755	922,4%	880.923	151.953	479,7%

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

² A receita informada nesta linha contempla somente os valores correspondentes aos imóveis comercializados via alienação de fração ideal de imóvel nas respectivas SPEs. O montante restante está informado na linha de "Outras receitas/despesas operacionais", na pág. 28, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



Comentário do Desempenho

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no segundo trimestre de 2024 foram de R\$ 507,6 milhões, valor 13 vezes maior do que o registrado no 2T23, principalmente devido aos custos de vendas referentes às transações do trimestre, que representam 70% do custo total.

O custo recorrente, excluindo as vendas foi de R\$ 154,5 milhões, um aumento de 311,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal motivo desse aumento foi o segmento de shoppings centers, que teve os juros capitalizados reconhecidos no último trimestre, por conta da transação com o FII XP Malls.

Nos edifícios corporativos, os custos foram 18,3% menores em comparação ao 2T23.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Edifícios Corporativos	3.801	4.651	-18,3%	8.027	9.274	-13,5%
Shopping Centers	129.377	12.357	947,0%	140.401	25.008	461,4%
Galpões Logísticos	29	0	N.A.	119	0	N.A.
Subtotal Imóveis	133.207	17.008	683,2%	148.547	34.283	333,3%
Prestação de Serviços	3.506	3.236	8,3%	6.717	9.976	-32,7%
Estacionamento	17.785	17.273	3,0%	36.859	33.067	11,5%
Subtotal Custos ex Vendas	154.498	37.516	311,8%	192.123	77.325	148,5%
Vendas de Propriedades	353.095	0	N.A.	353.095	661	53289,0%
TOTAL	507.593	37.516	1253,0%	545.218	77.987	599,1%



Comentário do Desempenho



3.3 NOI

O NOI da SYN no 2T24 foi de R\$ 41,0 milhões, 15,0% menor em relação ao 2T23. O NOI dos shoppings apresentou redução de 13,5% em relação ao mesmo trimestre de 2023. No segmento de escritórios corporativos, o NOI diminuiu 28,7% em comparação ao 2T23. Assim como a redução da receita, as principais razões para a diminuição do NOI foram o swap de ativos, que determinou a venda das participações nas Torres JK, e a transação dos shoppings com o Fundo Imobiliário XP Malls, que afetaram os resultados dos últimos dois meses do trimestre.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Receita Líquida de Locação ¹	42.104	50.730	-17,0%	98.876	97.595	1,3%
Cessão de Direito de Uso	638	621	2,8%	1.359	1.265	7,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-6.262	-7.462	-16,1%	-12.883	-15.200	-15,2%
(+) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(+) PDD	176	593	-70,3%	-1.881	2.613	-172,0%
NOI	41.042	48.302	-15,0%	91.946	95.852	-4,1%
NOI Edifícios Corporativos	6.026	8.452	-28,7%	15.180	16.206	-6,3%
NOI Shoppings	33.939	39.229	-13,5%	74.805	78.381	-4,6%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	638	621	2,8%	1.359	1.265	7,4%
NOI Galpões Logísticos	439	0	N.A.	602	0	N.A.
Margem NOI ex CDU	82,8%	82,4%	0,4 pp.	82,8%	81,6%	1,2 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	75,3%	79,3%	-4,1 pp.	80,9%	77,0%	3,9 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	84,1%	83,1%	1,0 pp.	83,2%	82,6%	0,6 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 16.

Comentário do Desempenho

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T24 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 34,4 milhões, valor 11,9% menor em relação ao 2T23, impacto combinado da redução da taxa Selic no período. A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 22% no 2T24 em relação ao segundo trimestre de 2023, enquanto a despesa das dívidas atreladas ao IPCA diminuiu 8% no mesmo período.

O resultado financeiro do segundo trimestre de 2024 é 20,4% melhor comparado ao mesmo período de 2023.

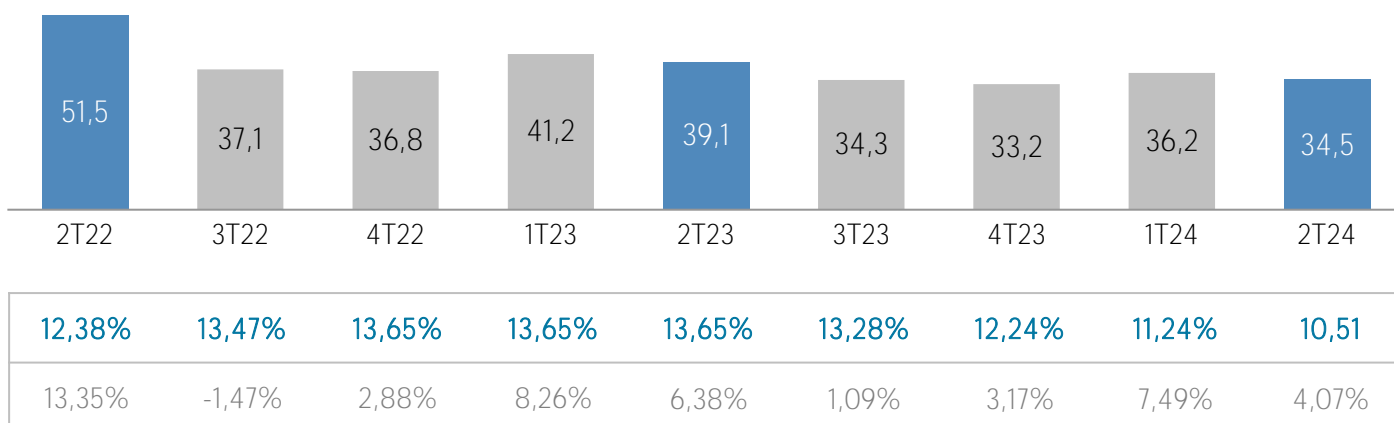
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Despesas Financeiras	-34.453	-39.121	-11,9%	-70.632	-80.324	-12,1%
Receita Financeira	17.709	18.097	-2,1%	32.009	28.553	12,1%
Resultado Financeiro	-16.743	-21.023	-20,4%	-38.623	-51.772	-25,4%
(-) Ajustes ¹	-2.135	2.935	-172,8%	-1.222	4.335	-128,2%
Resultado Financeiro Ajustado	-14.608	-23.959	-39,0%	-37.401	-56.106	-33,3%

¹ Efeito contábil de atualização monetária de parcelas a receber de vendas realizadas anteriormente.

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

Comentário do Desempenho

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 457,1 milhões no segundo trimestre de 2024, impactado positivamente pelo resultado financeiro, pelo desempenho operacional e pelas transações realizadas no trimestre. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes, inclusive as transações do trimestre) foi de R\$ 2,4 milhões, correspondente a R\$ 0,016 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Lucro / Prejuízo do Período	458.669	-4.126	-11217,0%	465.364	-18.998	-2549,5%
(+) Participação dos sócios minoritários	-1.561	-8	18924,3%	-1.570	-16	9494,2%
Lucro / Prejuízo do período	457.108	-4.134	-11157,2%	463.794	-19.015	-2539,1%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-317.298	-195	162242,6%	-318.733	-725	43876,5%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-274.501	2.621	-10573,8%	-274.547	3.127	-8878,5%
(-) Juros Capitalizados	106.484	983	10736,0%	107.467	1.965	5368,0%
(-) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(-) Outros ¹	26.243	-184	-14366,5%	25.389	-1.338	-1998,0%
Lucro Líquido Ajustado	2.422	2.910	-16,8%	9.845	-6.406	-253,7%
Receita Líquida Ajustada	75.699	82.800	-8,6%	163.672	161.885	1,1%
Margem Líquida Ajustada	3,2%	3,5%	-0,3 pp.	6,0%	-4,0%	10,0 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,016	0,019	-16,8%	0,064	-0,042	-253,7%

¹ Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.



Comentário do Desempenho

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 2T24 foi de R\$ 480,0 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 10,5 milhões. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre.

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Lucro / Prejuízo do Período	458.669	-4.126	-11217,0%	465.364	-18.998	-2549,5%
(+) Depreciação e Amortização	21.358	9.184	132,5%	29.398	18.361	60,1%
FFO	480.027	5.058	9389,8%	494.762	-637	-77715,0%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-317.298	-195	162242,6%	-318.733	-725	43876,5%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-274.501	2.621	-10573,8%	-274.547	3.127	-8878,5%
(-) Juros Capitalizados	106.484	983	10736,0%	107.467	1.965	5368,0%
(-) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(-) Outros ¹	11.364	-184	-6277,9%	10.510	-1.338	-885,7%
AFFO	10.461	12.102	-13,6%	25.934	11.972	116,6%
Receita Líquida Ajustada	75.699	82.800	-8,6%	163.672	161.885	1,1%
Margem FFO Ajustado	13,8%	14,6%	-0,8 pp.	15,8%	7,4%	8,5 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.

Comentário do Desempenho

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T24, o EBITDA foi de R\$ 601,4 milhões. Já o EBITDA Ajustado, excluindo os efeitos das transações do trimestre, foi de R\$ 32,7 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 55,4%, representando aumento de 12,2 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Lucro / Prejuízo do Período	458.669	-4.126	-11217,0%	465.364	-18.998	-2549,5%
(+) IRPJ e CSSL	104.595	7.492	1296,2%	111.276	14.521	666,3%
(+) Resultado Financeiro	16.743	21.023	-20,4%	38.623	51.772	-25,4%
(+) Depreciação e Amortização	21.358	9.184	132,5%	29.398	18.361	60,1%
EBITDA	601.365	33.573	1691,2%	644.662	65.655	881,9%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-317.298	-195	162242,6%	-318.733	-725	43876,5%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-371.468	1.226	-30396,8%	-371.516	1.733	-21540,8%
(-) Juros Capitalizados	106.484	983	10736,0%	107.467	1.965	5368,0%
(-) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(-) Outros ¹	9.229	2.751	235,4%	9.288	2.997	209,9%
EBITDA Ajustado	32.697	42.157	-22,4%	77.643	81.204	-4,4%
Receita Líquida Ajustada	75.699	82.800	-8,6%	163.672	161.885	1,1%
Margem EBITDA Ajustada	43,2%	50,9%	-7,7 pp.	47,4%	50,2%	-2,7 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	55,4%	63,4%	23,0 pp.	60,6%	62,0%	22,4 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 2T24 com uma dívida bruta de R\$ 1,0 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 1,2 bilhão, representando 37,2% dos ativos totais.

4.2 ENDIVIDAMENTO

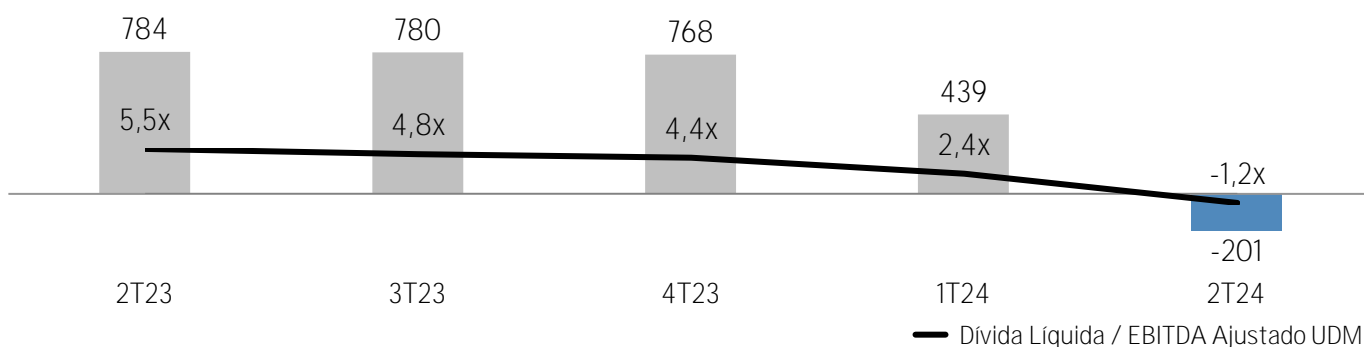
Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN ficou abaixo de zero, o que significa um caixa líquido de R\$ 200,8 milhões ao final do 2T24. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 25,4 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de R\$ 926,8 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 0,03 x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T24	1T24	2T23
Financiamentos e Empréstimos	39.630	118.894	118.999
Debêntures e Notas Promissórias	979.310	943.279	956.958
Endividamento	1.018.940	1.062.173	1.075.957
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários ¹	1.219.751	623.257	292.324
Dívida Líquida Total	-200.811	438.916	783.633
EBITDA Ajustado UDM	170.245	179.705	142.752
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	-1,18x	2,44x	5,49x

¹ 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, a SYN possui posição de caixa de líquido de R\$ 559,6 milhões (equivalente a uma alavancagem de -3,29x com base no EBITDA ajustado UDM).

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

IFRS R\$ mil	2T24	1T24	2T23
Dívida Líquida Total	25.441	797.535	1.086.450
EBITDA UDM	926.820	248.404	201.661
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	0,03x	3,21x	5,39x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	N.A. ²	5,03x	3,38x

² Esse indicador não deve ser considerado para a verificação de covenant no 2T24 porque o resultado é menor que zero.

Comentário do Desempenho



Ao final do 2T24, a SYN possuía quatro dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.019 mil.

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 junho:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	409.771	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	381.161	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	158.490	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
Marfim	1ª Debênture	27.500	29.889	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		887.500	979.310			

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	28.436	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	39.650			

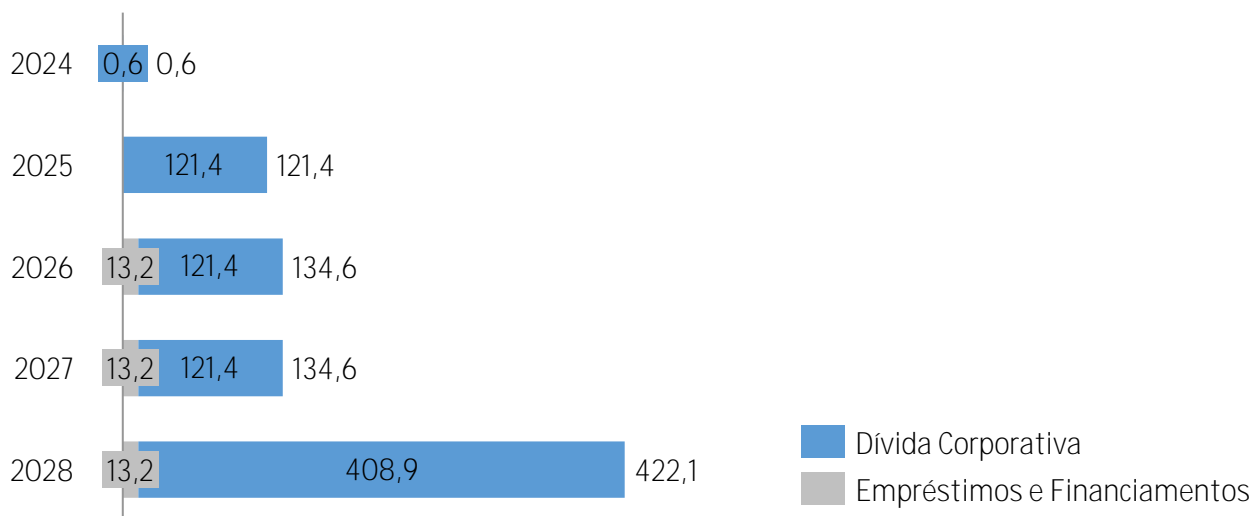
Comentário do Desempenho

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM) ¹

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 em 2025, no último trimestre do ano. 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.

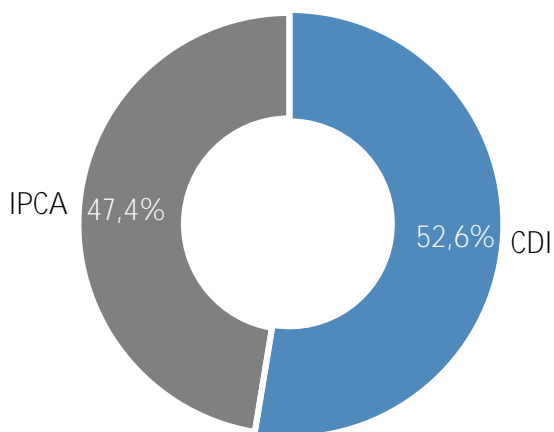
Em julho de 2024, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada da segunda série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 160,7 milhões. O vencimento original da operação era em mar/26.

O cronograma de amortizações abaixo considera o cenário após o pré-pagamento da 13ª debênture, data base 31/07/2024:

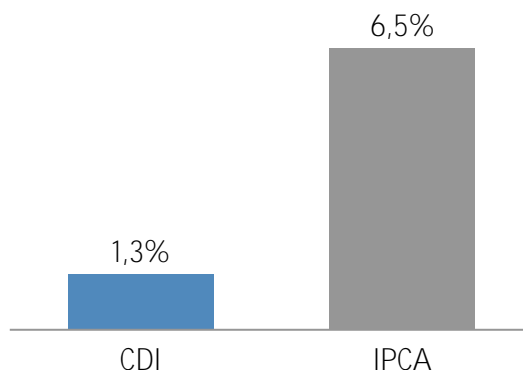


INDEXADORES ¹

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



¹ Considera a data base 31/07/2024, após o pré-pagamento da 13ª debênture.



05

DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Comentário de Desempenho

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Edifícios Corporativos	8.008	10.653	-24,8%	18.761	21.033	-10,8%
Shopping Centers	40.980	47.823	-14,3%	91.288	96.167	-5,1%
Galpões Logísticos	468	0	N.A.	721	0	N.A.
Prestação de Serviços de Administração	33.890	32.972	2,8%	67.849	64.155	5,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação	751.095	-1.226	-61378,6%	751.144	-990	-75968,8%
Receita Bruta	834.440	90.222	824,9%	929.042	180.365	415,1%
Deduções da Receita Bruta	-39.447	-12.468	216,4%	-48.840	-28.412	71,9%
Receita Líquida	794.994	77.755	922,4%	880.202	151.953	479,3%
Custo Imóveis vendidos	-353.095	0	N.A.	-353.095	-661	53289,0%
Custo Imóveis locados	-133.207	-17.008	683,2%	-148.547	-34.283	333,3%
Custo Prestação de serviços	-21.291	-20.508	3,8%	-43.576	-43.043	1,2%
Custo de locação, vendas e serviços	-507.593	-37.516	1253,0%	-545.218	-77.987	599,1%
Lucro Bruto	287.401	40.238	614,2%	334.984	73.966	352,9%
Margem Bruta	36,2%	51,8%	-15,6 pp.	38,1%	48,7%	-10,6 pp.
Despesas Comerciais	-5.416	-1.627	232,8%	-9.731	-1.660	486,1%
Despesas Gerais e Administrativas	-12.870	-7.750	66,1%	-19.619	-14.990	30,9%
Despesas de Remuneração da administração	-1.280	-1.060	20,8%	-3.680	-3.060	20,3%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-9.675	-2.191	341,6%	-10.588	-4.290	146,8%
Despesas de Equivalência patrimonial	-821	-537	52,8%	-915	-517	76,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	322.669	-2.684	-12122,8%	324.091	-2.154	-15142,7%
Despesas/Receitas Operacionais	292.607	-15.849	-1946,2%	279.558	-26.671	-1148,2%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	580.007	24.389	2278,1%	614.542	47.295	1199,4%
Despesas financeiras	-34.453	-39.121	-11,9%	-70.632	-80.324	-12,1%
Receitas financeiras	17.709	18.097	-2,1%	32.009	28.553	12,1%
Resultado Financeiro	-16.743	-21.023	-20,4%	-38.623	-51.772	-25,4%
Lucro Antes de IR e CS	563.264	3.366	16634,7%	575.919	-4.477	-12964,2%
Diferidos	-63	-23	168,1%	-105	-49	114,1%
Correntes	-104.532	-7.468	1299,7%	-111.172	-14.472	668,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-104.595	-7.492	1296,2%	-111.276	-14.521	666,3%
Lucro antes da participação dos minoritários	458.669	-4.126	-11217,2%	464.643	-18.998	-2545,7%
(+) Participação dos sócios minoritários	-1.561	-8	18924,3%	-1.570	-16	9494,2%
Lucro/Prejuízo do Período	457.108	-4.134	-11157,2%	463.794	-19.015	-2539,1%
Margem Líquida	57,5%	-5,3%	-1181,5%	52,7%	-12,5%	-521,1%
Lucro Líquido por ação	2,995	-0,027	-11157,2%	3,038	-0,125	-2539,1%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Comentário do Desempenho

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2024	30/06/2023	Análise Vertical (%)	2024 x 2023
Caixa e equivalentes de caixa	1.065.629	145.871	32,9%	630,5%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	155.957	150.764	4,8%	3,4%
Contas a receber	573.388	29.438	17,7%	1847,8%
Estoques	24.229	25.324	0,7%	-4,3%
Impostos a compensar	14.918	13.810	0,5%	8,0%
Adiantamento a fornecedores	10	2.687	0,0%	-99,6%
Dividendos a receber	172	0	0,0%	N.A.
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	277.484	24.762	8,6%	1020,6%
Ativo Circulante	2.111.787	392.656	65,2%	437,8%
Contas a receber	36.074	35.699	1,1%	1,1%
Estoques	30.468	45.885	0,9%	-33,6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	230	1.074	0,0%	-78,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.069	8.533	0,1%	-75,8%
Impostos a compensar	58.251	60.228	1,8%	-3,3%
Depósitos judiciais	3.352	3.313	0,1%	1,2%
Demais contas a receber	136.476	62.896	4,2%	117,0%
Investimentos	95.381	94.030	2,9%	1,4%
Propriedades para investimento	753.867	1.933.622	23,3%	-61,0%
Imobilizado	1.108	205	0,0%	440,5%
Intangíveis	8.448	12.943	0,3%	-34,7%
Ativo Não Circulante	1.125.724	2.258.428	34,8%	-50,2%
Total de Ativos	3.237.511	2.651.084	100,0%	22,1%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Comentário do Desempenho

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2024	30/06/2023	Análise Vertical (%)	2024 x 2023
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	137.292	41.597	4,24%	230,1%
Fornecedores	21.425	11.112	0,66%	92,8%
Impostos e contribuições a recolher	133.127	11.214	4,11%	1087,1%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	416	2.646	0,01%	-84,3%
Impostos e contribuições diferidos	35	35	0,00%	0,0%
Adiantamentos de clientes	60	0	0,00%	N.A.
Adiantamentos de clientes - permuta	0	557	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	575	50	0,02%	1050,0%
Receita res-sperata a apropriar	1.386	2.905	0,04%	-52,3%
Dividendos a pagar	280	43	0,01%	551,2%
Demais contas a pagar	31.403	24.058	0,97%	30,5%
Passivo de arrendamento	910	966	0,03%	-5,8%
Passivo Circulante	326.909	95.183	10,10%	243,5%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	842.018	915.361	26,01%	-8,0%
Obrigações por aquisição de imóvel	39.630	118.999	1,22%	-66,7%
Impostos e contribuições diferidos	633	1.071	0,02%	-40,9%
Receita res-sperata a apropriar	7.220	4.461	0,22%	61,8%
Demais contas a pagar	122	0	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.979	5.008	0,15%	-0,6%
Passivo de arrendamento	1.829	2.739	0,06%	-33,2%
Passivo Não Circulante	896.431	1.047.639	27,69%	-14,4%
Patrimônio Líquido	2.005.942	1.507.066	61,96%	33,1%
Participação de não controladores	8.229	1196	0,25%	588,0%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.237.511	2.651.084	100,00%	22,1%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

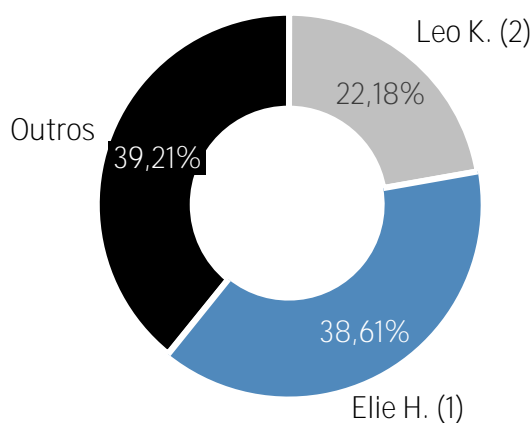


Comentário do Desempenho**CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Em 30 de junho 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 segundo trimestre em R\$ 2.005,9 milhões.

SYNE3	2T24		2T24	2T23	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	9,15	SYNE3*	9,15	3,85	137,7%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	124.308	116.681	6,5%
Market Cap (R\$ milhões)	1.396,7	IMOB	854,63	881,24	-3,0%
Free Float	38,90%	SMLL	2.027	2.204	-8,0%
		IFIX	3.328	3.120	6,7%



(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.

JOINT VENTURE
SPX SYN

07



Comentário do Desempenho

JOINT VENTURE SPX

FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA





Participação SYN 23,9%

Fundo de desenvolvimento imobiliário constituído em 2021 com foco nos segmentos logístico e residencial na região da Grande São Paulo.

O Fundo encontra-se 100% comprometido em 4 ativos totalizando mais de 62.000 m² de ABL, sendo 3 imóveis residenciais para público de alta renda e 1 galpão logístico.

O objetivo do fundo é proporcionar retorno de longo prazo através de ganho de capital aos seus investidores.

Visão geral do fundo	
Tipo	Desenvolvimento
Data de Início	20/10/2021
Status	Em investimento
GP Commitment	R\$ 178,6M
Capital Integralizado	R\$ 227,3 M
Prazo	7+3 anos

Portfólio do fundo			
<p>SKR - Latitude 50% FIP</p>  <p>Área comercializável¹ 4.558 m²</p>	<p>SKR - Leaf 35% FIP</p>  <p>Área comercializável¹ 4.775 m²</p>	<p>SKR - Ayya 50% FIP</p>  <p>Área comercializável¹ 4.288 m²</p>	<p>Sanca - CLD 45% FIP 20% SYN</p>  <p>Área comercializável¹ 49.244 m²</p>

¹ Informações de área comercializável de cada empreendimento consideram apenas a participação do fundo nos ativos.

Comentário do Desempenho

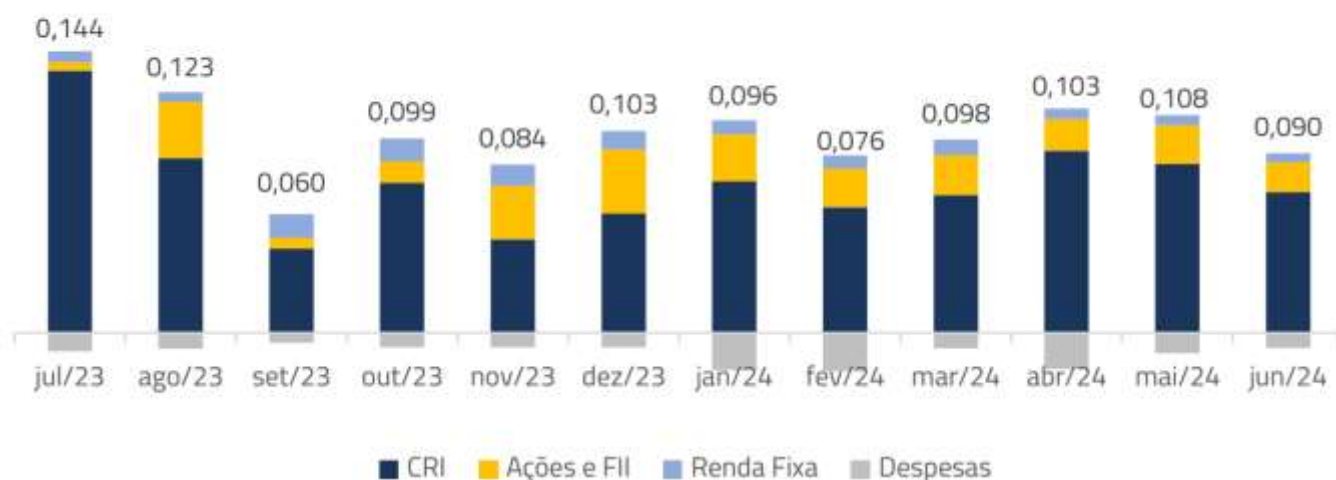
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN (SPXS11)

Participação SYN 3,1%

Visão geral do fundo	
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Preço da emissão	R\$ 100,00
Valor da Cota Patrimonial ¹	R\$ 9,40
Valor da Cota de Mercado ¹	R\$ 9,31
Patrimônio Líquido	R\$ 189.723.892
Taxa de administração	0,80% a.a.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

¹ Em 23/10/2023 houve o desdobramento das cotas na proporção de 1:10.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



Abril/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,096/cota (Dividend Yield¹: 1,0% a.m. ou 12,6% a.a.);
- 4.572 novos cotistas, totalizando 14.357;
- Alocação no FII BTG Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário;
- Venda de parte da posição no FII VGIP com retorno de 195% do CDI (0,7% do PL do fundo).

Mai/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,097/cota (Dividend Yield¹: 1,0% a.m. ou 12,5% a.a.);
- 4.887 novos cotistas, totalizando 19.244;
- Reserva de resultados de R\$ 429.603 equivalente a R\$ 0,021/cota;
- Venda de parte da posição no FII BTCI com retorno de 163% do CDI (0,5% do PL do fundo).

Junho/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,098/cota (Dividend Yield¹: 1,1% a.m. ou 13,4% a.a.);
- Reserva de resultados de R\$ 271.705, equivalente a R\$ 0,013/cota;
- Venda da posição do FII MANA11 (que representava 0,3% do PL do fundo) com retorno de 270% do CDI;
- Compra do CRI Varandas Park com taxa de aquisição de CDI + 5,5% a.a.

¹ Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota no último dia do mês de referência.

Para mais detalhes, acesse a [página do fundo](#).

Comentário do Desempenho

08

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 (m²)
Triple A		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	1.206
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	1.942
Classe A		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	22.738
Brasília Machado	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D	SP - São Paulo	3.863
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.170
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	4.404
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	3.691
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	10.143
Galpões		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736

São Paulo, SP - Edifícios

- JK Torre D
- JK Torre E
- Nova São Paulo
- Verbo Divino
- ITM
- Brasília Machado
- Birmann 10

São Paulo, SP - Galpões

- CLD



Santo André, SP

- Grand Plaza Shopping

Rio de Janeiro, RJ

- Shopping Metropolitano Barra
- Leblon Corporate
- CEO

São Paulo, SP - Shoppings

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

Comentário do Desempenho

OCUPAÇÃO ¹

Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ²	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ³	Vacância Financeira ³	
Shopping Center						
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	10.767	3.863	11,3%	21,6%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	68.873	42.295	7.170	2,3%	5,3%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	4,4%	6,6%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	4,5%	5,5%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	2,2%	3,0%
Total Shoppings		196.743	102.124	29.271	4,0%	4,3%
Edifícios						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	62,5%	62,5%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	1.206	13,2%	13,2%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.450	42.368	5.870	31,7%	21,9%
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	22.738	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%
Classe A		92.549	77.743	54.028	49,4%	40,3%
Classe A (ex ITM)		46.740	43.386	31.290	13,5%	12,6%
Total Edifícios		138.998	120.111	59.897	47,7%	35,8%
Total Edifícios (ex ITM)		93.190	85.754	37.160	16,4%	15,6%
Galpão						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	33,6%	33,6%
Total Portfólio SYN		381.166	260.914	96.904	33,4%	19,9%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		335.358	226.557	74.167	13,3%	9,8%

1. Por conta das transações realizadas no trimestre, os indicadores de área e vacância do 2T24 consideram a visão foto, com data base 30/06/2024.

2. Referente a área de consolidação.

3. Referente a área da SYN

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN S/A.

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

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

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Relatório sobre a Revisão de
Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas do
Trimestre Findo em 30 de Junho de 2024

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

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 junho de 2024, que compreendem os balanços patrimoniais individual e consolidado em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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.

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

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

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.

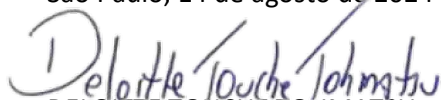
Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas


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 seis meses findo em 30 de junho 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 agosto 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

Notas Explicativas

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 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	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 30/06/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	19
--------------------------------	----

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

Notas Explicativas**Dados da Empresa / Composição do Capital**

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
Total	152.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Notas Explicativas

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.061.394	2.452.616
1.01	Ativo Circulante	1.173.877	205.169
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	734.341	26.311
1.01.01.01	Caixa e Bancos	3.684	420
1.01.01.02	Aplicações financeiras	730.657	25.891
1.01.02	Aplicações Financeiras	154.479	139.645
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	154.479	139.645
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	154.479	139.645
1.01.03	Contas a Receber	74	231
1.01.03.01	Clientes	74	231
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.126	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.126	4.365
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	10.126	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	274.857	34.617
1.01.08.03	Outros	274.857	34.617
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	135	16.135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	274.721	18.334
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1	148
1.02	Ativo Não Circulante	1.887.517	2.247.447
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	205.039	116.199
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.610	216
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	25.610	216
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	179.429	115.983
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	58.803	65.478
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	120.626	50.505
1.02.02	Investimentos	1.678.821	2.126.523
1.02.02.01	Participações Societárias	1.678.821	2.126.523
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.654.647	2.126.523
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	3.532	3.682
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.532	3.682
1.02.04	Intangível	125	1.043
1.02.04.01	Intangíveis	125	1.043
1.02.04.01.02	Softwares	125	1.043

Notas Explicativas

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.061.394	2.452.616
2.01	Passivo Circulante	207.557	23.750
2.01.02	Fornecedores	13.727	1.433
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.727	1.433
2.01.03	Obrigações Fiscais	74.415	567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	74.243	445
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	73.833	0
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	49	46
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	361	399
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	172	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	105.218	9.611
2.01.04.02	Debêntures	105.218	9.611
2.01.05	Outras Obrigações	14.197	12.139
2.01.05.02	Outros	14.197	12.139
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	42
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	13.245	11.159
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	910	938
2.02	Passivo Não Circulante	847.895	912.589
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	844.203	908.991
2.02.01.02	Debêntures	844.203	908.991
2.02.02	Outras Obrigações	3.656	3.360
2.02.02.02	Outros	3.656	3.360
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	1.827	1.083
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.829	2.277
2.02.04	Provisões	36	238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	36	238
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	36	238
2.03	Patrimônio Líquido	2.005.942	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	44.014	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	44.014	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	54.735	54.735
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	54.735
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	463.794	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.343	10.599

Notas Explicativas

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.491	13.339	4.884	6.642
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.194	-1.681	-287	-897
3.03	Resultado Bruto	5.297	11.658	4.597	5.745
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	542.054	565.187	13.784	28.439
3.04.01	Despesas com Vendas	-352	-666	-346	-393
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.187	-26.377	-7.113	-14.374
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8.818	-13.518	-3.948	-8.330
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.112	-3.245	-999	-2.655
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-9.257	-9.614	-2.166	-3.389
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	205.359	206.640	-2.990	-2.578
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	205.359	206.640	-2.990	-2.578
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	356.234	385.590	24.233	45.784
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	547.351	576.845	18.381	34.184
3.06	Resultado Financeiro	-16.409	-39.218	-22.573	-53.199
3.06.01	Receitas Financeiras	13.130	23.439	10.075	16.392
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.539	-62.657	-32.648	-69.591
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	530.942	537.627	-4.192	-19.015
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-73.833	-73.833	58	0
3.08.01	Corrente	-73.833	-73.833	58	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	457.109	463.794	-4.134	-19.015
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	457.109	463.794	-4.134	-19.015
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457

Notas Explicativas

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	457.108	463.794	-4.134	-19.015
4.02	Outros Resultados Abrangentes	584	744	-201	-374
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	584	744	-201	-374
4.03	Resultado Abrangente do Período	457.692	464.538	-4.335	-19.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	39.668	-29.520
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.485	-7.925
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	537.627	-19.015
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	532	532
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-385.590	-45.784
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	55.346	65.087
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	476	512
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	8	69
6.01.01.09	Amortizações	13.598	280
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-202	-23
6.01.01.11	Juros capitalizado	107.478	1.965
6.01.01.12	Resultado na venda de participações	-328.427	0
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.424	-727
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-6.907	-10.821
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.135	-17.477
6.01.02.01	Contas a receber	157	10
6.01.02.02	Impostos a compensar	914	277
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	53	-34
6.01.02.06	Demais ativos	-1.276	-1.591
6.01.02.07	Fornecedores	12.294	-13.500
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	15	-32
6.01.02.09	Demais contas a pagar	2.830	-2.535
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	148	-72
6.01.03	Outros	32.018	-4.118
6.01.03.01	Juros pagos	-26.109	-27.337
6.01.03.02	Dividendos recebidos	58.127	23.219
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	670.102	57.411
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-7.927	66.481
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-347	-3
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-68.846	-9.067
6.02.05	Venda de investimento	772.669	0
6.02.07	Partes relacionadas	-25.447	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.740	-47.744
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-2.000	-46.797
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	744	-374
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-484	-573
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	708.030	-19.853
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26.311	20.411
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	734.341	558

Notas Explicativas**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	25.126	0	463.794	744	489.664
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	463.794	0	463.794
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	25.126	0	0	744	25.870
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	744	744
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	25.126	0	0	0	25.126
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	44.013	54.737	463.794	11.343	2.005.943

Notas Explicativas**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(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
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	-19.015	-374	-19.389
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.015	0	-19.015
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-374	-374
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-374	-374
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-68.974	10.362	1.507.066

Notas Explicativas

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	343.811	7.549
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.384	7.549
7.01.02	Outras Receitas	328.427	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-131.344	-4.846
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-884	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.093	-4.391
7.02.04	Outros	-108.367	-455
7.03	Valor Adicionado Bruto	212.467	2.703
7.04	Retenções	-532	-532
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-532	-532
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	211.935	2.171
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	408.520	59.901
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	385.590	45.784
7.06.02	Receitas Financeiras	23.439	16.392
7.06.03	Outros	-509	-2.275
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	620.455	62.072
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	620.455	62.072
7.08.01	Pessoal	18.033	10.555
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.708	6.668
7.08.01.02	Benefícios	10.192	3.887
7.08.01.04	Outros	133	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	76.753	992
7.08.02.01	Federais	75.843	565
7.08.02.03	Municipais	910	427
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	61.875	69.540
7.08.03.01	Juros	58.459	65.087
7.08.03.03	Outras	3.416	4.453
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	463.794	-19.015
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	463.794	-19.015

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.529.388	4.004.467
1.01	Ativo Circulante	1.849.055	416.431
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.212.517	165.346
1.01.01.01	Caixa e Bancos	15.490	25.304
1.01.01.02	Aplicações financeiras	1.197.027	140.042
1.01.02	Aplicações Financeiras	155.589	148.119
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	155.589	148.119
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	155.589	148.119
1.01.03	Contas a Receber	189.090	67.681
1.01.03.01	Clientes	189.090	67.681
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.04.01	Estoques	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.918	8.660
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.918	8.660
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	14.918	8.660
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	276.478	26.162
1.01.08.03	Outros	276.478	26.162
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	276.473	25.724
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	5	438
1.02	Ativo Não Circulante	2.680.333	3.588.036
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	797.904	230.981
1.02.01.04	Contas a Receber	554.991	27.187
1.02.01.04.01	Clientes	554.991	27.187
1.02.01.05	Estoques	53.059	52.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	274	1.096
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	274	1.096
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	189.580	150.165
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	58.744	71.430
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	127.370	75.269
1.02.02	Investimentos	1.872.859	3.345.426
1.02.02.01	Participações Societárias	202.386	197.765
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	178.212	173.591
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.670.473	3.147.661
1.02.03	Imobilizado	4.139	4.433
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.139	4.433
1.02.04	Intangível	5.431	7.196
1.02.04.01	Intangíveis	5.431	7.196
1.02.04.01.02	Softwares	5.431	7.196

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.529.388	4.004.467
2.01	Passivo Circulante	322.109	78.883
2.01.02	Fornecedores	21.249	11.890
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.249	11.890
2.01.03	Obrigações Fiscais	150.426	17.222
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	149.630	16.502
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	110.691	13.830
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	345	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	38.282	2.264
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	216	260
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	96	105
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	796	720
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	119.057	23.484
2.01.04.02	Debêntures	119.057	23.484
2.01.05	Outras Obrigações	31.377	26.287
2.01.05.02	Outros	31.377	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	527	580
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	510	652
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	910	938
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	27.775	21.137
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	1.375	2.938
2.02	Passivo Não Circulante	1.284.865	1.360.208
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	878.185	949.788
2.02.01.02	Debêntures	878.185	949.788
2.02.02	Outras Obrigações	401.047	403.437
2.02.02.02	Outros	401.047	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	1.298	1.083
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	2.144	4.301
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	1.829	2.277
2.02.03	Tributos Diferidos	591	1.183
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	591	1.183
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	591	1.183
2.02.04	Provisões	5.042	5.800
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.042	5.800
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	5.042	5.800
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.922.414	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	44.014	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	44.014	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	54.735	54.735
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	54.735

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	463.794	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	11.343	10.599
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	916.472	1.049.099

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.081.430	1.193.837	103.973	203.222
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-661.312	-707.107	-48.230	-98.121
3.03	Resultado Bruto	420.118	486.730	55.743	105.101
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	284.981	270.375	-17.656	-29.971
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.989	-13.221	-2.960	-3.551
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.914	-34.197	-10.734	-22.396
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-12.959	-19.929	-7.483	-15.046
3.04.02.02	Remuneração da administração	-1.280	-3.680	-1.060	-3.060
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-9.675	-10.588	-2.191	-4.290
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	318.209	319.634	-2.852	-2.323
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	318.209	319.634	-2.852	-2.323
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.325	-1.841	-1.110	-1.701
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	705.099	757.105	38.087	75.130
3.06	Resultado Financeiro	-25.623	-56.490	-30.605	-71.398
3.06.01	Receitas Financeiras	22.086	36.828	17.264	29.549
3.06.02	Despesas Financeiras	-47.709	-93.318	-47.869	-100.947
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	679.476	700.615	7.482	3.732
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-113.032	-121.306	-9.100	-17.665
3.08.01	Corrente	-113.034	-121.310	-9.097	-17.683
3.08.02	Diferido	2	4	-3	18
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	566.444	579.309	-1.618	-13.933
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	566.444	579.309	-1.618	-13.933
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	457.108	463.794	-4.134	-19.015
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	109.336	115.515	2.516	5.082
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	2,99459	3,03839	-0,02708	-0,12457

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	566.444	579.309	-1.618	-13.933
4.02	Outros Resultados Abrangentes	584	744	-201	-374
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	584	744	-201	-374
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	567.028	580.053	-1.819	-14.307
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	457.692	464.538	-4.335	-19.389
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	109.336	115.515	2.516	5.082

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	195.944	54.029
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	113.125	131.071
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	700.615	3.732
6.01.01.02	Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	616	1.245
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	56.581	29.102
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	551	587
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	58.273	97.180
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	8	69
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	2.024	-2.501
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	235	1.216
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-758	913
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	1.841	1.701
6.01.01.13	Resultado na venda de propriedades para investimento	-506.358	0
6.01.01.14	Juros, variações monetárias sobre CRI's	22.803	0
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	-328.427	0
6.01.01.16	Juros Capitalizados	107.478	1.965
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-3.902	-3.010
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	10.287	11.318
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.424	-727
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-7.318	-11.719
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	134.717	-6.611
6.01.02.01	Contas a receber	39.862	13.304
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	6.428	2.680
6.01.02.03	Estoques	-526	197
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	432	567
6.01.02.07	Demais ativos	19.155	7.271
6.01.02.08	Fornecedores	9.359	-19.101
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	55.956	-6.943
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-142	491
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-3.720	-606
6.01.02.14	Demais contas a pagar	7.091	-4.786
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	822	315
6.01.03	Outros	-51.898	-70.431
6.01.03.01	Juros pagos	-29.086	-59.471
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	0	-11.101
6.01.03.03	Dividendos recebidos	44	141
6.01.03.04	Juros pagos CRI's	-22.856	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.082.857	28.712
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-152	45.644
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-347	-563
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-6.296	-21.110
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-6.506	4.741

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.02.05	Venda de investimento	772.669	0
6.02.06	Venda de propriedades para investimento	323.489	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-231.630	-65.532
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-8.874	-53.672
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-223.016	-10.913
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	744	-374
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-484	-573
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.047.171	17.209
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	165.346	132.395
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.212.517	149.604

Notas Explicativas**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(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	0	0	0	-248.142	-248.142
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-248.142	-248.142
5.05	Resultado Abrangente Total	0	25.127	0	463.794	744	489.665	115.515	605.180
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	463.794	0	463.794	115.515	579.309
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	25.127	0	0	744	25.871	0	25.871
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	744	744	0	744
5.05.02.05	Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período	0	25.127	0	0	0	25.127	0	25.127
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	44.014	54.735	463.794	11.343	2.005.942	916.472	2.922.414

Notas Explicativas**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(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	-10.913	-10.913
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-10.913	-10.913
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.015	-374	-19.389	5.082	-14.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.015	0	-19.015	5.082	-13.933
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-374	-374	0	-374
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	-68.974	10.362	1.507.066	1.042.188	2.549.254

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	1.569.453	216.976
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.243.050	214.475
7.01.02	Outras Receitas	328.427	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.024	2.501
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-666.370	-73.599
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-645.678	-61.764
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.295	-8.039
7.02.04	Outros	-7.397	-3.796
7.03	Valor Adicionado Bruto	903.083	143.377
7.04	Retenções	-57.197	-30.347
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-57.197	-30.347
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	845.886	113.030
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.980	24.611
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.841	-1.701
7.06.02	Receitas Financeiras	36.828	29.549
7.06.03	Outros	-9.007	-3.237
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	871.866	137.641
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	871.866	137.641
7.08.01	Pessoal	28.627	21.671
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.274	12.623
7.08.01.02	Benefícios	11.787	5.554
7.08.01.04	Outros	4.566	3.494
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	171.445	29.082
7.08.02.01	Federais	167.994	25.921
7.08.02.03	Municipais	3.451	3.161
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	92.485	100.821
7.08.03.01	Juros	61.547	69.587
7.08.03.03	Outras	30.938	31.234
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	579.309	-13.933
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	463.794	-19.015
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	115.515	5.082

Notas Explicativas

SYN PROP & TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO 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 agosto 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, www.bmfbovespa.com.br e ri.syn.com.br.

2.2. Base de elaboração

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

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

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de junho 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 & 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 9, 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 junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	3.684	420	15.490	25.304
CDB	730.657	25.891	1.197.027	140.042
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>734.341</u>	<u>26.311</u>	<u>1.212.517</u>	<u>165.346</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Debêntures	27.396	53.444	27.396	53.444
CDB	-	5.357	-	5.357
Compromissadas	13.239	21.682	13.239	21.682
Letras Financeiras	17.449	19.605	17.449	19.605
Letras Financeiras do Tesouro	78.855	21.659	78.855	21.659
Fundos de Investimentos (a)	17.540	17.898	18.650	26.372
Total títulos e valores mobiliários	<u>154.479</u>	<u>139.645</u>	<u>155.589</u>	<u>148.119</u>

(a) Refere-se a operações compromissadas e fundos 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 & Tech S.A.

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Locações	74	-	26.948	75.435
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	5.288	9.573
Venda direta e indireta de imóveis (e)	-	-	695.459	-
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	768	760
Serviços de administração	-	231	6.945	8.211
Subtotal saldo a receber	74	231	735.408	93.979
Linearização (b)	-	-	20.606	18.400
Descontos a apropriar (c)	-	-	4.162	14.449
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(16.095)	(31.960)
Total do grupo contas a receber	74	231	744.081	94.868
Circulante	74	231	189.090	67.681
Não circulante	-	-	554.991	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.

As 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 as 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 Metropolitan 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 junho de 2024 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A vencer	750.472	91.393
Vencidos	9.704	35.435
0 a 30 dias	294	1.155
31 a 60 dias	360	866
61 a 90 dias	365	611
91 a 120 dias	154	483
121 a 360 dias	1.159	3.899
Mais de 360 dias	7.372	28.421
Total	<u>773.695</u>	<u>126.828</u>

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

2025	542.407
2026	3.554
2027	3.442
2028	3.400
2029	2.188
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>554.991</u>

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Venda de participações societárias (a)	395.347	68.839	395.437	72.246
Comissões a apropriar	-	-	6.004	8.090
Outras despesas a apropriar	-	-	2.402	20.657
Total	395.347	68.839	403.843	100.993
Circulante	274.721	18.334	276.473	25.724
Não circulante	120.626	50.505	127.370	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

	30/06/2024	31/12/2023
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	463	463
Total circulante	463	463
Não circulante:		
Terrenos	53.059	52.533
Total não circulante	53.059	52.533

Em 30 de junho 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 junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	68.535	69.565	71.843	77.311
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	255	143	1.219	2.195
PIS e COFINS	123	119	573	557
Demais impostos a compensar	16	16	27	27
Total	68.929	69.843	73.662	80.090
Circulante	10.126	4.365	14.918	8.660
Não circulante	58.803	65.478	58.744	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.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

10. INVESTIMENTOS

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

Coligadas	Ativo total				Passivo total						
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	
Carcavelos	2	25	5.950	5.928	2	2	959	145	4.991	5.806	
Cyrela CCP Canela	67	66	32.575	32.576	2	2	-	-	32.640	32.640	
SYN Sândalo	23	33	83	84	1	3	117	-	(14)	114	
CLD	9.664	11.762	303.585	279.345	4.110	2.620	57.483	57.483	251.650	231.004	
Cyrela CCP Tururin	212	238	1	19	1	1	-	-	212	256	
FII Brasília											
Machado	1.000	813	7.387	7.496	504	384	-	-	7.883	7.925	
FIP SPX SYN	28.369	35.792	205.075	197.577	960	92	-	-	232.484	233.276	
Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos						
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023					
Carcavelos			1	244	815	3.827	(814)	(3.583)			
Cyrela CCP Canela			3	3	3	1	-	2			
SYN Sândalo			2	35	131	248	(129)	(213)			
CLD				3.863	793	3.083	340	780	453		
Cyrela CCP Tururin				11	15	22	4	(11)	11		
FII Brasília Machado				537	1.115	2.108	1.705	(1.571)	(590)		
FIP SPX SYN				2.016	11.840	2.807	13.711	(791)	(1.871)		

Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Venda de participação (b)	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de juros	30/06/2024
	2023	2024								
Investimentos em Controladas										
CCP Acácia	100,00%	100,00%	9.222	-	-	-	-	80	-	9.302
CCP Açucena	66,57%	66,57%	10.394	-	-	(3.213)	-	1.450	-	8.631
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	9.631	-	-	-	-	1.215	-	10.846
CCP Agata	99,99%	99,99%	527	-	-	-	-	19	-	546
CCP Ambar	66,57%	66,57%	13.223	-	-	(4.443)	-	1.907	-	10.687
CCP Asset	100,00%	100,00%	5.022	744	-	-	-	(2.640)	-	3.126
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	22.530	-	-	-	-	(206)	(70)	22.254
CCP Caliandra	62,50%	0,00%	190.408	93.140	(243.889)	-	-	(3.286)	(36.373)	-
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	-	-	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	3	-	-	-	-	(1)	-	2
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	-	-	-	-	-	-	35.164
CCP Laranjeira	100,00%	35,88%	33.815	3.642	(24.018)	-	-	(648)	-	12.791
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	116.229	-	-	(598)	-	3.041	-	118.672
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(236)	857	-	-	-	(1.071)	-	(450)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	10.156	-	-	-	-	(503)	-	9.653
CCP Magnólia	100,00%	12,50%	529.177	-	(414.984)	(8.043)	-	173	(41.079)	65.244
CCP Marfim	25,00%	62,50%	97.443	125.600	-	(5.029)	-	165.101	(7.825)	375.290
CCP Marmore	66,56%	66,56%	3.533	-	-	(1.898)	-	813	-	2.448
CCP Mogno	99,90%	99,90%	39	-	-	-	-	1	-	40
CCP Participações	100,00%	100,00%	75	-	-	-	-	2	-	77
ON Digitais	99,99%	99,99%	641	-	-	-	-	45	-	686
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.674	-	-	-	-	(88)	-	3.586
Fundo CTI	62,33%	66,19%	17.724	4.083	-	-	-	(2.176)	-	19.631
Micônia	100,00%	100,00%	517.710	-	-	-	-	220.395	(21.577)	716.528
YM Investimentos	100,00%	100,00%	1.043	-	-	(693)	-	40	-	390
JK D - FII	30,00%	10,00%	90.062	(60.041)	-	-	(932)	75	-	29.164
JK E - FII	30,00%	10,00%	110.364	(73.571)	-	-	(262)	(200)	-	36.331
Nebraska	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Kansas	100,00%	100,00%	4	-	-	-	-	(1)	-	3
Condado	100,00%	100,00%	1	-	-	-	-	-	-	1
California	100,00%	100,00%	874	-	-	-	-	(214)	-	660
Montana	100,00%	100,00%	1	-	-	-	-	(1)	-	-
API SPE 88	100,00%	100,00%	9.308	464	-	-	-	(4)	-	9.768
Fundo Grand Plaza II	100,00%	16,95%	123.453	16.001	(87.860)	-	(33.000)	3.608	(553)	21.649
Ágio na aquisição de participações (a)			16.988	(13.598)	-	-	-	-	-	3.390
Subtotal - investidas controladas			<u>1.978.205</u>	<u>97.321</u>	<u>(770.751)</u>	<u>(23.917)</u>	<u>(34.194)</u>	<u>386.925</u>	<u>(107.477)</u>	<u>1.526.112</u>

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

	% de Participação		31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Venda de participação (b)	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de juros	30/06/2024
	2023	2024								
Investimentos em Coligadas										
SPX SYN Participações (TCB)	50,00%	50,00%	534	1.006	-	-	-	(344)	-	1.196
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	55.800	-	-	-	-	(189)	-	55.611
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	-	-	-	-	(103)	-	630
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.663	-	-	-	-	-	-	16.663
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	57	-	-	-	-	(64)	-	(7)
CLD	20,00%	20,00%	46.266	3.973	-	-	-	156	-	50.395
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	129	-	-	(17)	-	(5)	-	107
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	3.962	764	-	-	-	(786)	-	3.940
Condoconta Financeira	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			<u>148.318</u>	<u>5.743</u>	<u>-</u>	<u>(17)</u>	<u>-</u>	<u>(1.335)</u>	<u>-</u>	<u>152.709</u>
Total de investimentos			2.126.523	103.064	(770.751)	(23.934)	(34.194)	385.590	(107.478)	1.678.821

Controladora

	30/06/2024	31/12/2023
FII CTI	672	679
FII Grand Plaza II	<u>2.718</u>	<u>16.308</u>
Total (a)	<u><u>3.390</u></u>	<u><u>16.987</u></u>

(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

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 30/06/2024
	2024	2023						
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	-	-	(103)	-	630
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	-	-	16.664
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	57	-	-	(64)	-	(7)
CLD	20,00%	20,00%	46.266	3.973	-	156	-	50.395
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.659	(218)	(27)	77	-	1.491
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	129	-	(17)	(5)	-	107
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	3.962	764	-	(786)	-	3.940
Parallel	0,20%	0,20%	2.143	-	-	-	318	2.461
Texas (b)	10,00%	30,00%	15.114	-	-	-	-	15.114
Oklahoma (c)	10,00%	30,00%	24.274	-	-	-	-	24.274
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	534	1.006	-	(344)	-	1.196
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	55.800	-	-	(189)	-	55.611
Outros Investimentos (a)	-	-	5.937	550	-	(583)	67	5.971
Ágio na aquisição de participações	-	-	320	-	-	-	46	366
Total investimentos			197.765	6.075	(44)	(1.841)	431	202.386

- (a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda., API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CHL LLXXVIII Incorporações Ltda., Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., 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.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação direta		30/06/2024	31/12/2023
	2024	2023		
Condoconta Ltda. (a)	10,00%	10,00%	24.174	24.174
Total investimentos a valor justo			24.174	24.174

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

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

	% Depreciação	Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.759.820	3.313.243
Terrenos	-	91.350	172.306
Benfeitorias em imóveis	2%	37.175	65.922
Total custo		1.888.345	3.551.471
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(217.872)	(403.810)
Total das propriedades para investimento		1.670.473	3.147.661

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

Notas Explicativas

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de seis meses findo em 30 de junho 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 30/06/2024
Edifícios e construções	2.918.261	3.609	(87.240)	(14.930)	(55.565)	(1.154.224)	(107.478)	1.502.433
Terrenos	172.306	-	-	-	-	(53.808)	-	118.498
Benfeitorias em imóveis	57.094	2.687	(2.126)	-	(1.016)	(7.097)	-	49.542
Total	3.147.661	6.296	(89.366)	(14.930)	(56.581)	(1.215.129)	(107.478)	1.160.473

- (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 à 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.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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:

<u>Propriedades</u>	<u>Valor justo (a)</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Mais-valia bruta não registrada</u>
Edifícios	1.601.000	1.196.924	404.076
Shoppings	938.545	445.542	493.003
Outros	111.739	28.007	83.732
Total	<u>2.651.284</u>	<u>1.670.473</u>	<u>980.811</u>

- (a) O valor justo acima divulgado está sendo apresentado de forma consolidada, considerando a participação integral das respectivas controladas sobre as propriedades classificadas como “propriedades para Investimento”, incluindo a participação de minoritários e alienação de propriedades para investimento no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024.

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:

<u>Indicadores</u>	<u>Média Ponderada</u>
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.

Notas Explicativas

- 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.

12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	231	136	232	138
Equipamentos de processamento dados	20%	860	858	1.882	2.051
Benfeitorias	10%	256	5	660	409
Direito de uso (a)	-	3.032	3.498	3.032	3.498
Total custo		4.379	4.497	5.806	6.096
(-) Depreciação acumulada		(847)	(815)	(1.667)	(1.663)
Imobilizado líquido		3.532	3.682	4.139	4.433
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	1.312	1.382
Projetos em andamento		1	885	5.105	6.834
Total custo		434	1.318	6.417	8.216
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(309)	(275)	(986)	(1.020)
Intangível líquido		125	1.043	5.431	7.196

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adição/ Baixa	Depreciação e amortização	Transferências	Saldo em 30/06/2024
Imobilizado					
Edifícios e construções	2	-	(1)	-	1
Móveis e utensílios	71	94	(8)	-	157
Equipamentos processamento de dados	857	3	(99)	(59)	702
Benfeitorias	5	250	(6)	-	249
Direito de uso	3.498	-	(466)	(2)	3.030
Total	4.433	347	(580)	(61)	4.139
Intangível					
Software	363	-	(36)	-	327
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	-	-
Projetos em andamento	6.833	(595)	-	(1.134)	5.104
Total	7.196	(595)	(36)	(1.134)	5.431

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	409.770	397.995	409.770	397.995
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	381.161	359.630	381.160	359.630
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	47.822	54.670
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2022	CDI	(d)	158.490	160.977	158.490	160.977
Total				949.421	918.602	997.242	973.272
Passivo circulante				105.218	9.611	119.057	23.484
Passivo não circulante				844.203	908.991	878.185	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 junho de 2024 é de R\$409.770 (R\$397.995 em 31 de dezembro de 2023).

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

O saldo destas debêntures em 30 de junho de 2024 é de R\$381.160 (R\$359.630 em 31 de dezembro de 2023).

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

O saldo destas debêntures em 30 de junho de 2024 é de R\$47.822 (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.

Notas Explicativas

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 em 30 de junho de 2024 é de R\$158.490 (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.

A movimentação das debêntures para o semestre findo em 30 de junho 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	(26.109)	(29.086)
Pagamento de principal	(2.000)	(8.875)
Juros provisionados	58.259	61.187
Amortização dos custos de captação	476	551
Recompra de Debêntures	3.106	3.106
Atualização Debêntures Recompra	(2.913)	(2.913)
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>949.421</u>	<u>997.243</u>

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Ano</u>		
2025	108.016	114.841
2026	207.826	221.476
2027	119.511	133.168
2028	480.850	408.700
Saldo em 30 de junho de 2024	<u>844.203</u>	<u>878.185</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>30/06/2024</u> <u>Posição atual</u>
Dívida Líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	0,01

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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 junho de 2024 e todas as debêntures dessa emissão que estavam vigentes nesta data, foram objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total em 25 de junho de 2024.

Sobre as Garantias*10ª emissão - Garantias*

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

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

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

12ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, 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

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				30/06/2024	31/12/2023
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.141	112.156
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.162	284.200
Total				<u>396.303</u>	<u>396.356</u>
Passivo circulante				527	580
Passivo não circulante				395.776	395.776

Notas Explicativas

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

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	396.356
Pagamento de juros	(22.856)
Juros provisionados	22.803
Saldo em 30 de junho de 2024	396.303

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

Ano	Consolidado
2026	131.926
2027	131.925
2028	131.925
Total	395.776

- 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 junho de 2024 é de R\$112.141 (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 & Tech S.A.

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 junho de 2024 é de R\$284.162 (R\$284.200 em 31 de dezembro de 2023).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
PIS	58	63	6.811	395
COFINS	303	336	31.471	1.869
ISS	170	122	635	720
IRPJ	54.286	-	78.661	10.033
CSLL	19.547	-	32.030	3.797
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	49	46	377	260
Demais	2	-	345	43
Total	74.415	567	150.330	17.117

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Contas a receber - locação	1.818	1.928
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	3.839	8.144
Total	5.657	10.072

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Contas a receber - locação	96	105
Total circulante	96	105
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	591	1.183
Total não circulante	591	1.183
Total dos impostos diferidos	687	1.288

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
PIS	37	62
COFINS	165	291
IRPJ	353	683
CSLL	132	252

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
<u>Ativo - Depósitos judiciais</u>		
Depósitos judiciais - IPTU	155	155
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
Total Ativo	<u>3.466</u>	<u>3.466</u>

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

17. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
<u>Partes relacionadas</u>				
CLD	15	15	10	10
Total partes relacionadas	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

b) Mútuos

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
<u>Partes relacionadas</u>		
Shopping D (a)	201	201
Total partes relacionadas	<u>201</u>	<u>201</u>

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

c) Nota de débito

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

Partes relacionadas	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
SYN Administração de Propriedades Ltda.	7	47	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22	24	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	106	119	-	-
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	25.447	-	-	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	116	1.085
Demais empresas	13	11	148	1
Total partes relacionadas	25.595	201	264	1.086
Total partes relacionadas (a) + (c)	25.610	216	274	1.096

d) 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.

e) 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 junho de 2024 e de 2023 são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Remuneração aos administradores	8.167	6.178	9.149	5.936
Remuneração aos conselheiros	361	409	361	216
Total	8.528	6.587	9.510	6.152

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).

Notas Explicativas

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\$5.042 (R\$5.800 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado e R\$36 em 30 de junho 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\$362.159 em 30 de junho de 2024 (R\$303.392 em 31 de dezembro de 2023), no consolidado e R\$263.721 na controladora (R\$36.716 em 31 de dezembro de 2023).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Prováveis</u>		
Cível	-	132
Trabalhista	36	4.910
Total	<u>36</u>	<u>5.042</u>
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Possíveis</u>		
Tributária (*)	263.379	278.679
Cível	-	76.299
Trabalhista	342	7.181
Total	<u>263.721</u>	<u>362.159</u>

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n. 16327.720191/2020-39, n.16327.720192/2020-83 e n.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 junho de 2024 soma o montante de R\$207.330 (R\$201.694 em 31 de dezembro de 2023), sendo o mesmo no valor de R\$35.142 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 n.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 junho de 2024 soma o montante de R\$30.842 (R\$29.318 em 31 de dezembro de 2023), sendo o mesmo no valor de R\$20.414 na proporção de 66,19% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional (R\$16.354 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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.

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Tietê Plaza Shopping	47	562
Shopping Metropolitan Barra	38	154
Shopping Cidade São Paulo	3.389	6.240
Shopping Cerrado	-	5
Grand Plaza Shopping	45	278
Total	3.519	7.239
Total circulante	1.375	2.938
Total não circulante	2.144	4.301

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

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

	Quantidade de ações	Capital social
Em 30 de junho 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 junho 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.

Notas Explicativas

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

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 Caliandra Empreendimentos Imobiliários S.A. para 100%.

Essas transações geraram um ganho líquido no valor de R\$25.127 no patrimônio líquido.

Em 30 de junho de 2024 o saldo de reserva de capital é de R\$44.014.

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 junho de 2024 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$4.029 (R\$2.033 em 30 de junho de 2023), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**a) Riscos de crédito**

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

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

A Companhia constituiu provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise de riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício, veja nota explicativa nº 6.d.

b) Riscos de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (nota explicativa nº 13).

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

<u>Em 30 de junho de 2024</u>	<u>Menos de</u> <u>1 ano</u>	<u>1 a 3 anos</u>	<u>4 a 5 anos</u>	<u>Total</u>
<u>Passivos financeiros</u>				
Fornecedores	13.727	-	-	13.727
Passivo de arrendamento	910	1.667	162	2.739
Debêntures	105.218	315.842	528.361	949.421
Total dos passivos financeiros	<u>119.855</u>	<u>317.509</u>	<u>528.523</u>	<u>965.887</u>

Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2024	Menos de			Total
	1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	
Fornecedores	21.49	-	-	21.49
Passivo de arrendamento	910	1.667	162	2.739
Obrigações por aquisição de imóvel	527	263.851	131.925	396.303
Debêntures	119.057	336.317	541.868	997.242
	<u>141.745</u>	<u>601.835</u>	<u>673.955</u>	<u>1.417.533</u>

c) Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na nota 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 junho 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.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	734.341	26.311	1.212.517	165.346	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	154.479	139.645	155.589	148.119	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	74	231	744.081	94.868	Custo amortizado
Demais contas a receber	395.347	68.839	403.843	100.993	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	1.284.241	235.026	2.516.030	509.326	
Passivos financeiros					
Debêntures	949.421	918.602	997.242	973.272	Custo amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.303	396.356	Custo amortizado
Passivo de arrendamento	2.739	3.215	2.739	3.215	
Fornecedores	13.727	1.433	21.249	11.890	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros	965.887	923.250	1.417.533	1.384.733	

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 30/06/2024	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
Ativo			10,50%	7,88%	5,25%
CDI	Decréscimo do Índice	885.136	92.939	69.749	46.470
Passivo			10,50%	13,13%	15,75%
CDI	Acréscimo do Índice	(539.651)	(56.663)	(70.856)	(84.995)
IPCA	Acréscimo do Índice	(409.770)	4,00% (16.391)	5,00% (20.489)	6,00% (24.586)
Operação	Risco	Consolidado			
		Base 30/06/2024	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
Ativo			10,50%	7,88%	5,25%
CDI	Decréscimo do Índice	1.352.616	142.025	106.586	71.012
Passivo			10,50%	13,13%	15,75%
CDI	Acréscimo do Índice	(587.473)	(61.685)	(77.135)	(95.527)
IPCA	Acréscimo do Índice	(409.769)	4,00% (16.391)	5,00% (20.488)	6,00% (24.586)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 10,50% 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 4,00% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Notas Explicativas

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 junho de 2024 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
<u>Dívida bruta</u>				
Debêntures	949.421	918.602	997.242	973.272
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.303	396.356
Obrigações com investidores	42	42	280	42
Total da dívida bruta	949.463	918.644	1.393.825	1.369.670
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(888.820)	(165.956)	(1.368.106)	(313.465)
Dívida líquida	60.643	752.688	25.719	1.056.205
Patrimônio líquido	2.005.942	1.516.277	2.922.414	2.565.376
Dívida líquida/PL	3,02%	49,64%	0,88%	41,17%

24. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	30/06/2023
Prestação de serviços	7.510	15.384	5.594	7.549
Locação de imóveis	-	-	-	-
Receita bruta	7.510	15.384	5.594	7.549
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.019)	(2.045)	(710)	(907)
Deduções	(1.019)	(2.045)	(710)	(907)
Receita líquida	6.491	13.339	4.884	6.642

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Descrição	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	30/06/2023
Prestação de serviços	33.899	67.858	32.973	64.155
Locação de imóveis	79.731	168.804	86.286	173.891
Receita bruta	113.630	236.662	119.959	238.046
Descontos concedidos	(4.281)	(6.493)	(4.438)	(11.374)
Descontos linearizados (Covid) (a)	(2.595)	(4.857)	(4.910)	(12.197)
Descontos concedidos	(6.876)	(11.350)	(9.348)	(23.571)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(7.091)	(13.242)	(5.938)	(11.253)
Deduções	(13.967)	(24.592)	(15.286)	(34.824)
Receita de venda de imóveis (c)	1.018.948	1.018.948	-	-
Impostos	(37.181)	(37.181)	-	-
Total	981.767	981.767	-	-
Receita líquida	1.081.430	1.193.837	103.973	203.222

(a) Os descontos concedidos em 30 de junho 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 Miconia foi no valor de R\$643.500 no qual o XPMalls adquiriu 90% da fração ideal do imóvel Tietê Plaza Shopping.

25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

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

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	30/06/2023
Custos diretos:				
Custos de pessoal	(310)	(797)	(287)	(897)
Custos de vendas de imóveis	(884)	(884)	-	-
Total Custos	(1.194)	(1.681)	(287)	(897)

Notas Explicativas

	Controladora			
	01/04/2024 a		01/04/2023 a	
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Despesas comerciais	(352)	(666)	(345)	(393)
Comissões	(133)	(133)	-	-
Despesas com pessoal	(219)	(533)	(321)	(393)
Despesas gerais e administrativas	(8.818)	(13.518)	(3.948)	(8.330)
Despesas com pessoal	(1.957)	(3.732)	(1.759)	(3.221)
Depreciação e amortização	(270)	(532)	(265)	(531)
Aluguéis e condomínios	65	132	139	270
Serviços profissionais e contratados	(6.656)	(8.756)	(1.454)	(3.661)
Outras despesas	-	(628)	(610)	(1.187)
Remuneração da Administração	(1.112)	(3.245)	(999)	(2.655)
Despesas com pessoal	(1.112)	(3.245)	(999)	(2.655)
Participação de empregados e administradores	(9.258)	(9.614)	(2.166)	(3.389)
Provisão PLR	(9.258)	(10.854)	(1.763)	(2.960)
Reversão da provisão PLR	-	1.240	(403)	(429)
Total Despesas	(19.540)	(27.043)	(7.459)	(14.767)
Total Custos e Despesas	(20.734)	(28.724)	(7.746)	(15.664)
	Consolidado			
	01/04/2024 a		01/04/2023 a	
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Custos de locação	(142.361)	(165.871)	(27.798)	(55.155)
Custos diretos:				
Área vagas	(5.632)	(11.917)	(7.530)	(14.231)
Manutenção	(2.122)	(3.606)	(2.622)	(5.822)
Demais custos	(1.237)	(2.836)	(1.502)	(2.819)
Depreciação e amortização	(26.875)	(40.034)	(15.162)	(30.318)
Juros capitalizados	(106.495)	(107.478)	(982)	(1.965)
Custos de prestação de serviços	(21.291)	(43.576)	(20.432)	(42.966)
Custos de estacionamentos	(17.786)	(36.858)	(17.273)	(33.067)
Custos de pessoal	(146)	(317)	(163)	(375)
Demais custos	(17.640)	(36.541)	(17.110)	(32.692)

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

	Consolidado			
	01/04/2024 a		01/04/2023 a	
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Custos de serviços de gestão	(3.195)	(5.921)	(2.872)	(9.002)
Custos de pessoal	(2.040)	(3.737)	(1.736)	(4.768)
Demais custos	(1.155)	(2.184)	(1.136)	(4.234)
Custos de pessoal	(310)	(1.188)	(287)	(897)
Custos de vendas	(497.660)	(497.660)	-	-
Total Custos	(661.312)	(707.107)	(48.230)	(98.121)
Despesas comerciais	(7.989)	(13.221)	(2.960)	(3.551)
Comissões	(2.783)	(4.584)	(1.709)	(3.494)
“Allowance”	(5.325)	(6.094)	(973)	(2.127)
Despesas com pessoal	(219)	(533)	(317)	(427)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	340	(2.024)	66	2.501
Demais despesas comerciais	(2)	14	(27)	(4)
Despesas gerais e administrativas	(12.959)	(19.929)	(7.483)	(15.046)
Despesas com pessoal	(2.289)	(4.430)	(2.161)	(4.361)
Depreciação e amortização	(313)	(617)	(623)	(1.246)
Aluguéis e condomínios	65	132	106	270
Serviços profissionais e contratados	(10.002)	(13.651)	(2.699)	(6.495)
Outras despesas	(420)	(1.361)	(2.106)	(3.214)
Remuneração da Administração	(1.280)	(3.680)	(1.060)	(3.060)
Despesas com pessoal	(1.280)	(3.680)	(1.060)	(3.060)
Participação de empregados e administradores	(9.675)	(10.588)	(2.191)	(4.290)
Provisão PLR	(9.675)	(11.690)	(1.797)	(3.593)
Reversão da provisão PLR	-	1.102	(394)	(697)
Total Despesas	(31.903)	(47.419)	(15.694)	(25.947)
Total Custos e Despesas	(693.215)	(754.525)	(61.924)	(124.068)

Notas Explicativas

26. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Resultado na alienação de investimentos (a)	328.427	-	328.427	-
Juros capitalizados	(107.478)	-	-	-
Amortização de ágio (b)	(13.598)	(280)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(711)	(2.298)	(8.793)	(2.323)
Total outras receitas (despesas)	<u>206.640</u>	<u>(2.578)</u>	<u>319.634</u>	<u>(2.323)</u>

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

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

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

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

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora			
	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	30/06/2023
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	10.584	17.670	6.574	11.890
Outras receitas financeiras	<u>2.546</u>	<u>5.769</u>	<u>3.501</u>	<u>4.502</u>
Total receitas financeiras	<u>13.130</u>	<u>23.439</u>	<u>10.075</u>	<u>16.392</u>
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(25.174)	(55.346)	(31.142)	(66.639)
Custos sobre debêntures	(202)	(476)	(256)	(512)
Outras despesas financeiras	<u>(4.163)</u>	<u>(6.835)</u>	<u>(1.250)</u>	<u>(2.440)</u>
Total despesas financeiras	<u>(29.539)</u>	<u>(62.657)</u>	<u>(32.648)</u>	<u>(69.591)</u>
Total do resultado financeiro	<u>(16.409)</u>	<u>(39.218)</u>	<u>(22.573)</u>	<u>(53.199)</u>

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	30/06/2023
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	14.437	24.796	11.155	20.307
Outras receitas financeiras	7.739	12.032	6.109	9.242
Total receitas financeiras	22.086	36.828	17.264	29.549
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(22.002)	(53.708)	(33.294)	(71.139)
Juros e atualizações sobre CRIs	(15.793)	(27.368)	(13.573)	(27.593)
Custos sobre debêntures	(239)	(552)	(295)	(587)
Outras despesas financeiras	(9.675)	(11.690)	(707)	(1.628)
Total despesas financeiras	(47.709)	(93.318)	(47.869)	(100.947)
Total do resultado financeiro	(25.623)	(56.489)	(30.605)	(71.398)

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	537.628	700.615
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(182.794)	(238.209)
<u>Diferenças permanentes</u>		
Equivalência patrimonial	131.101	(626)
Outras diferenças permanentes	(45.801)	(45.831)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) /Utilizado	93.083	92.844
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	(92.844)
Adicional IRPJ	-	(120)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	405.976
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	(73.833)	(121.310)
Alíquota efetiva	-13,73%	17,31%

Notas Explicativas

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 junho 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 junho de 2024 o saldo de prejuízo fiscal é R\$768.189 (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.

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

Descrição	Informação por Segmento - Junho/2024				
	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	49.785	118.938	-	81	168.804
Venda	-	1.018.948	-	-	1.018.948
Prestação de serviços	-	-	67.858	-	67.858
Total	49.785	1.137.886	67.858	81	1.255.610
Deduções da receita:					
Locação	(698)	(53.756)	-	(4)	(54.458)
Prestação de serviços	-	-	(7.315)	-	(7.315)
Total	(698)	(53.756)	(7.315)	(4)	(61.773)
Receita líquida	49.087	1.084.130	60.543	77	1.193.837
Custo:					
Locação	(20.115)	(145.744)	-	(13)	(165.872)
Venda	(884)	(496.776)	-	-	(497.660)
Prestação de serviços	-	-	(43.576)	-	(43.576)
Total	(20.999)	(642.520)	(43.576)	(13)	(707.107)
Lucro bruto	28.088	441.610	16.967	64	486.730
Ativos operacionais	1.266.418	445.542	10.441	1.594	1.723.995

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Informações por região - junho/2024

Descrição	SP	RJ	Outros	Total
Receita bruta	1.235.666	18.620	1.324	1.255.610
Deduções da receita	(59.105)	(2.668)	-	(61.773)
Receita líquida	1.176.561	15.952	1.324	1.193.837
Custos	(658.492)	(48.616)	-	(707.107)
Lucro bruto	<u>518.069</u>	<u>(32.664)</u>	<u>1.324</u>	<u>486.730</u>
Ativos operacionais	1.664.003	59.992	-	1.723.995

Informações por segmento de atividade - junho/2023

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	48.052	126.961	-	103	175.116
Venda	-	-	-	(1.225)	(1.225)
Prestação de serviços	-	-	64.155	-	64.155
Total	<u>48.052</u>	<u>126.961</u>	<u>64.155</u>	<u>(1.122)</u>	<u>238.046</u>
Deduções da receita:					
Locação	(1.743)	(26.693)	-	-	(28.436)
Prestação de serviços	-	-	(6.388)	-	(6.388)
Total	<u>(1.743)</u>	<u>(26.693)</u>	<u>(6.388)</u>	<u>-</u>	<u>(34.824)</u>
Receita líquida	<u>46.309</u>	<u>100.268</u>	<u>57.767</u>	<u>(1.122)</u>	<u>203.222</u>
Custo:					
Locação	(21.108)	(33.957)	-	(13)	(55.078)
Prestação de serviços	-	-	(43.043)	-	(43.043)
Total	<u>(21.108)</u>	<u>(33.957)</u>	<u>(43.043)</u>	<u>(13)</u>	<u>(98.121)</u>
Lucro bruto	<u>25.201</u>	<u>66.311</u>	<u>14.724</u>	<u>(1.135)</u>	<u>105.101</u>
Ativos - propriedades para investimentos e estoques	1.296.217	1.913.639	9.572	1.618	3.221.046

Informações por região - junho/2023

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	213.196	23.105	476	1.269	238.046
Deduções da receita	(27.204)	(7.603)	(17)	-	(34.824)
Receita líquida	185.992	15.502	459	1.269	203.222
Custos	(90.039)	(7.699)	(383)	-	(98.121)
Lucro bruto	<u>95.593</u>	<u>7.803</u>	<u>76</u>	<u>1.269</u>	<u>105.101</u>
Ativos - Propriedades para investimentos e Estoques	2.635.939	578.124	6.983	-	3.221.046

Notas Explicativas**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 junho 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.

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>	<u>Controladora</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Prejuízo líquido	463.794	(19.015)
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Prejuízo por ação	3,038	(0,125)

31. SEGUROS

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$3.041.724.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$2.756.127.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em julho de 2024, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada da segunda série da 13ª emissão de debêntures, no valor total de R\$208,9 milhões. O vencimento original da operação era em março de 2026.

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

Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães
Contador
CRC nº SP 291608/O-8

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: SYN prop e tech S.A			Posição em 30/06/2024 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
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%
Real Investor	14.719.780	9,64%	14.719.780	9,64%
Absolute Invest	11.115.186	7,28%	11.115.186	7,28%
Outros	34.025.071	22,29%	34.025.071	22,29%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/06/2024						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	38,61%	-	-	58.932.234	38,61%
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
Administradores	33.863.222	22,18%	-	-	33.863.222	22,18%
Conselho de Administração	33.861.174	22,18%	-	-	33.861.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	59.848.989	39,21%	-	-	59.848.989	39,21%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.848.989	39,21%	-	-	59.848.989	39,21%

Em 30/06/2024 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 junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 seis meses findo em 30 de junho 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 agosto 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 2º trimestre de 2024.

São Paulo, 14 de agosto 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 2º trimestre de 2024.

São Paulo, 14 de agosto de 2024.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro.