

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 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	57
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	117
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	119
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	120
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	121
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	122
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
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 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.767.096	2.452.616
1.01	Ativo Circulante	521.094	205.169
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	324.502	26.311
1.01.01.01	Caixa e Bancos	3.253	420
1.01.01.02	Aplicações financeiras	321.249	25.891
1.01.02	Aplicações Financeiras	143.156	139.645
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	143.156	139.645
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	143.156	139.645
1.01.03	Contas a Receber	74	231
1.01.03.01	Clientes	74	231
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.290	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.290	4.365
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	7.290	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	46.072	34.617
1.01.08.03	Outros	46.072	34.617
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	27.135	16.135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	18.937	18.334
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	148
1.02	Ativo Não Circulante	2.246.002	2.247.447
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	972.832	116.199
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	168	216
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	168	216
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	972.664	115.983
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	63.330	65.478
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	29.847	50.505
1.02.01.10.10	Ativos Não-Correntes a Venda	879.487	0
1.02.02	Investimentos	1.268.707	2.126.523
1.02.02.01	Participações Societárias	1.268.707	2.126.523
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.244.533	2.126.523
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	3.437	3.682
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.437	3.682
1.02.04	Intangível	1.026	1.043
1.02.04.01	Intangíveis	1.026	1.043
1.02.04.01.02	Softwares	1.026	1.043

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.767.096	2.452.616
2.01	Passivo Circulante	400.124	23.750
2.01.02	Fornecedores	751	1.433
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	751	1.433
2.01.03	Obrigações Fiscais	603	567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	471	445
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	37	46
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	434	399
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	132	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	89.857	9.611
2.01.04.02	Debêntures	89.857	9.611
2.01.05	Outras Obrigações	308.913	12.139
2.01.05.02	Outros	308.913	12.139
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	42
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	7.947	11.159
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	300.000	0
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	924	938
2.02	Passivo Não Circulante	843.848	912.589
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	840.611	908.991
2.02.01.02	Debêntures	840.611	908.991
2.02.02	Outras Obrigações	2.992	3.360
2.02.02.02	Outros	2.992	3.360
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	941	1.083
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.051	2.277
2.02.04	Provisões	245	238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	245	238
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	245	238
2.03	Patrimônio Líquido	1.523.124	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	18.888	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.888	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	6.686	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.759	10.599

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.848	1.758
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-487	-610
3.03	Resultado Bruto	6.361	1.148
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	23.134	14.655
3.04.01	Despesas com Vendas	-314	-47
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.189	-7.261
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.699	-4.382
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-2.133	-1.656
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-357	-1.223
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.281	412
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	1.281	412
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.356	21.551
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.495	15.803
3.06	Resultado Financeiro	-22.809	-30.626
3.06.01	Receitas Financeiras	10.309	6.317
3.06.02	Despesas Financeiras	-33.118	-36.943
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.686	-14.823
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-58
3.08.01	Corrente	0	-58
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.686	-14.881
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	6.686	-14.881
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	-0,09749
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0	-0,09749

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	6.686	-14.881
4.02	Outros Resultados Abrangentes	160	-173
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	160	-173
4.03	Resultado Abrangente do Período	6.846	-15.054

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 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.065	-24.199
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	8.792	-4.562
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	6.686	-14.823
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	262	267
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-29.356	-21.551
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	34.771	35.497
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	274	256
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	94	33
6.01.01.09	Amortizações	140	138
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7	1
6.01.01.11	Juros capitalizado	983	983
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.498	-711
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-3.571	-4.652
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.217	-6.306
6.01.02.01	Contas a receber	157	-16
6.01.02.02	Impostos a compensar	-777	1.202
6.01.02.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	48	2
6.01.02.06	Demais ativos	-11.793	-4.118
6.01.02.07	Fornecedores	-682	-102
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	36	-480
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-3.354	-2.971
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	148	177
6.01.03	Outros	-14.640	-13.331
6.01.03.01	Juros pagos	-19.686	-21.251
6.01.03.02	Dividendos recebidos	5.046	7.920
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	323.924	21.315
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	60	15.775
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	0	-3
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	23.864	5.543
6.02.08	Adiantamento de clientes por venda participação societária	300.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.667	-460
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-3.493	0
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	160	-173
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-334	-287
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	298.192	-3.344
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26.311	20.411
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	324.503	17.067

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	0	0	6.686	160	6.846
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.686	0	6.686
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	160	160
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	160	160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	6.686	10.759	1.523.125

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	-14.881	-173	-15.054
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.881	0	-14.881
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-173	-173
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-173	-173
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-64.840	10.563	1.511.401

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	7.874	1.955
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.874	1.955
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.611	-2.734
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.146	-2.488
7.02.04	Outros	-465	-246
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.263	-779
7.04	Retenções	-262	-267
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-262	-267
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.001	-1.046
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.078	28.420
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.356	21.551
7.06.02	Receitas Financeiras	10.309	6.317
7.06.03	Outros	1.413	552
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	46.079	27.374
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	46.079	27.374
7.08.01	Pessoal	5.065	5.024
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.406	3.613
7.08.01.02	Benefícios	659	1.411
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.223	308
7.08.02.01	Federais	645	177
7.08.02.03	Municipais	578	131
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	33.105	36.923
7.08.03.01	Juros	30.172	35.497
7.08.03.03	Outras	2.933	1.426
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	6.686	-14.881
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.686	-14.881

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.135.497	4.004.467
1.01	Ativo Circulante	653.114	416.431
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	437.333	165.346
1.01.01.01	Caixa e Bancos	22.755	25.304
1.01.01.02	Aplicações financeiras	414.578	140.042
1.01.02	Aplicações Financeiras	143.156	148.119
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	143.156	148.119
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	143.156	148.119
1.01.03	Contas a Receber	39.547	67.681
1.01.03.01	Clientes	39.547	67.681
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.150	8.660
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.150	8.660
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	12.150	8.660
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.465	26.162
1.01.08.03	Outros	20.465	26.162
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	20.264	25.724
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	201	438
1.02	Ativo Não Circulante	3.482.383	3.588.036
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.894.085	230.981
1.02.01.04	Contas a Receber	22.409	27.187
1.02.01.04.01	Clientes	22.409	27.187
1.02.01.05	Estoques	52.835	52.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.153	1.096
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.153	1.096
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.817.688	150.165
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	62.385	71.430
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	36.470	75.269
1.02.01.10.10	Ativos Não-Correntes a Venda	1.715.367	0
1.02.02	Investimentos	1.582.597	3.345.426
1.02.02.01	Participações Societárias	200.404	197.765
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	176.230	173.591
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.382.193	3.147.661
1.02.03	Imobilizado	4.073	4.433
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.073	4.433
1.02.04	Intangível	1.628	7.196
1.02.04.01	Intangíveis	1.628	7.196
1.02.04.01.02	Softwares	1.628	7.196

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.135.497	4.004.467
2.01	Passivo Circulante	472.596	78.883
2.01.02	Fornecedores	8.646	11.890
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.646	11.890
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.771	17.222
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.197	16.502
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.059	13.830
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	471	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.390	2.264
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	177	260
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	100	105
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	574	720
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	103.710	23.484
2.01.04.02	Debêntures	103.710	23.484
2.01.05	Outras Obrigações	352.469	26.287
2.01.05.02	Outros	352.469	26.287
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	280	42
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	538	580
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	300.620	652
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	924	938
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	13.492	21.137
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	2.867	2.938
2.01.05.02.10	Passivos diretamente associados a ativos não circulantes classificados como mantidos para venda	33.748	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.286.546	1.360.208
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	878.000	949.788
2.02.01.02	Debêntures	878.000	949.788
2.02.02	Outras Obrigações	402.486	403.437
2.02.02.02	Outros	402.486	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	942	1.083
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	3.717	4.301
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.051	2.277
2.02.03	Tributos Diferidos	1.119	1.183
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.119	1.183
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.119	1.183
2.02.04	Provisões	4.941	5.800
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.941	5.800
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	4.941	5.800
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.376.355	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	18.888	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.888	18.887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
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	6.686	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.759	10.599
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	853.231	1.049.099

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	112.407	99.249
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-45.796	-49.891
3.03	Resultado Bruto	66.611	49.358
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.606	-12.315
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.232	-591
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.283	-11.662
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.970	-7.563
3.04.02.02	Remuneração da administração	-2.400	-2.000
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-913	-2.099
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.425	529
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	1.425	529
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-516	-591
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.005	37.043
3.06	Resultado Financeiro	-30.866	-40.793
3.06.01	Receitas Financeiras	14.742	12.285
3.06.02	Despesas Financeiras	-45.608	-53.078
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.139	-3.750
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.274	-8.565
3.08.01	Corrente	-8.276	-8.586
3.08.02	Diferido	2	21
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.865	-12.315
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	12.865	-12.315
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.686	-14.881
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.179	2.566
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	-0,09749
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0	-0,09749

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	12.865	-12.315
4.02	Outros Resultados Abrangentes	160	-173
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	160	-173
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	13.025	-12.488
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.846	-15.054
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.179	2.566

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 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	42.387	22.488
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	82.368	62.938
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	21.139	-3.750
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	303	623
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	12.353	14.548
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	312	292
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	47.882	51.865
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	94	33
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	2.364	-2.435
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	806	608
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	312	-97
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	516	591
6.01.01.16	Juros Capitalizados	983	983
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-2.286	-1.368
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	2.880	6.408
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.498	-711
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-3.792	-4.652
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.696	8.132
6.01.02.01	Contas a receber	10.322	12.787
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	4.610	5.075
6.01.02.03	Estoques	-2.802	-174
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	-47	1.043
6.01.02.07	Demais ativos	-1.753	4.950
6.01.02.08	Fornecedores	-228	-4.712
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	0	116
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-254	353
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	42	7
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	20	-548
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-2.422	-11.116
6.01.02.17	Créditos com Outras Partes Relacionadas	-57	351
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	-735	0
6.01.03	Outros	-46.677	-48.582
6.01.03.01	Juros pagos	-32.868	-37.602
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-13.825	-11.101
6.01.03.03	Dividendos recebidos	16	121
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	257.010	14.916
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	132	15.775
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-287	-265
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-1.785	-9.787
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	19.177	9.193
6.02.08	Adiantamento de clientes por venda participação societária	300.000	0
6.02.09	Efeito no caixa dos ativos não circulantes disponíveis para venda	-60.227	0

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 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-27.410	-4.244
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-6.930	-3.437
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-20.306	-347
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	160	-173
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-334	-287
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	271.987	33.160
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	165.346	132.395
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	437.333	165.555

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	54.737	0	10.599	1.516.279	1.049.099	2.565.378
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279	1.049.099	2.565.378
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-202.047	-202.047
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-202.047	-202.047
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.686	160	6.846	6.179	13.025
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.686	0	6.686	6.179	12.865
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	160	160	0	160
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	160	160	0	160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	6.686	10.759	1.523.125	853.231	2.376.356

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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	-347	-347
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-347	-347
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.881	-173	-15.054	2.566	-12.488
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.881	0	-14.881	2.566	-12.315
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-173	-173	0	-173
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-173	-173	0	-173
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	-64.840	10.563	1.511.401	1.050.238	2.561.639

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	116.194	104.565
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	118.558	104.565
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.364	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.889	-34.984
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-30.282	-30.880
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.318	-4.453
7.02.04	Outros	-1.289	349
7.03	Valor Adicionado Bruto	80.305	69.581
7.04	Retenções	-12.656	-15.171
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12.656	-15.171
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	67.649	54.410
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.338	12.319
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-516	-591
7.06.02	Receitas Financeiras	14.742	12.285
7.06.03	Outros	1.112	625
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	82.987	66.729
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	82.987	66.729
7.08.01	Pessoal	9.905	12.049
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.557	7.641
7.08.01.02	Benefícios	1.565	2.623
7.08.01.04	Outros	1.783	1.785
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.654	13.990
7.08.02.01	Federais	12.810	12.455
7.08.02.03	Municipais	1.844	1.535
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	45.563	53.005
7.08.03.01	Juros	31.705	37.845
7.08.03.03	Outras	13.858	15.160
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.865	-12.315
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.686	-14.881
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.179	2.566

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T24

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



SUMÁRIO INDICADORES

Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Receita Líquida (ex vendas)	85,9	74,0	16,1%
EBITDA Ajustado	44,9	39,0	15,1%
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	64,9%	60,6%	4,3 pp.
NOI	50,9	47,6	7,1%
Margem NOI (ex CDU)	82,9%	80,8%	2,1 pp.
FFO Ajustado	15,5	-0,1	-11964,7%
Margem FFO Ajustado	17,6%	-0,2%	17,8 pp.
Lucro Líquido Ajustado	7,4	-9,3	-179,7%
Margem Líquida Ajustada	8,4%	-11,8%	20,2 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	92,5%	92,3%	0,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	92,6%	92,7%	0,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²) ¹	170,6	173,0	-1,4%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	397,5	397,5	0,0%

¹ Desconsiderando os ativos CLD e ITM.

Comentário do Desempenho

REALIZAÇÕES

TRANSAÇÃO SHOPPINGS

Em fevereiro assinamos Memorando de Entendimentos vinculante com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11) que estabelece a venda de parte dos nossos 6 shoppings pelo valor de R\$ 1,85 bilhão. Veja mais detalhes na [página 13](#).

EVENTOS SUBSEQUENTES

SWAP DE ATIVOS

Em fevereiro assinamos 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, haverá uma redução de aproximadamente R\$ 60 milhões na dívida bruta da SYN e pagamento em dinheiro de cerca de R\$ 57 milhões. O swap foi efetivamente concluído em 6 de maio. Veja mais detalhes na [página 13](#).

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 detêm 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.

DESEMPENHO OPERACIONAL



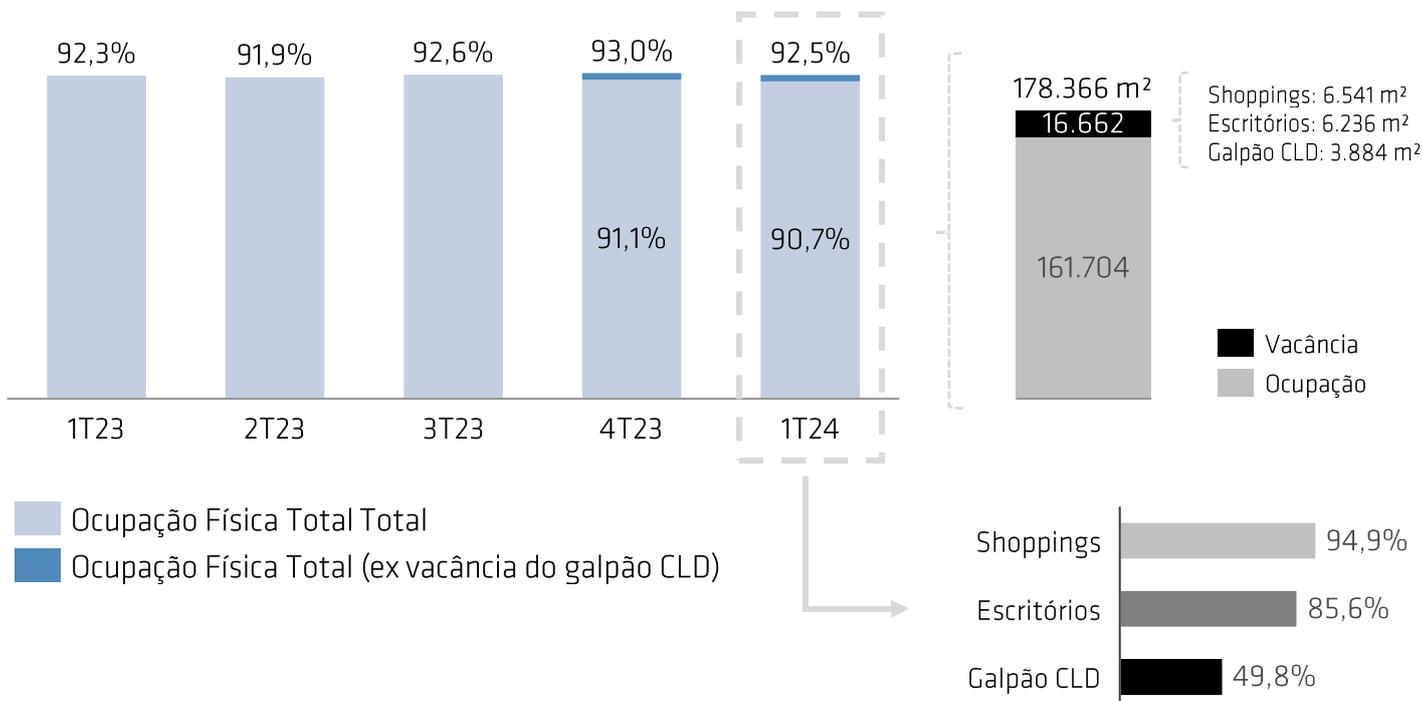
02

Comentário do Desempenho

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

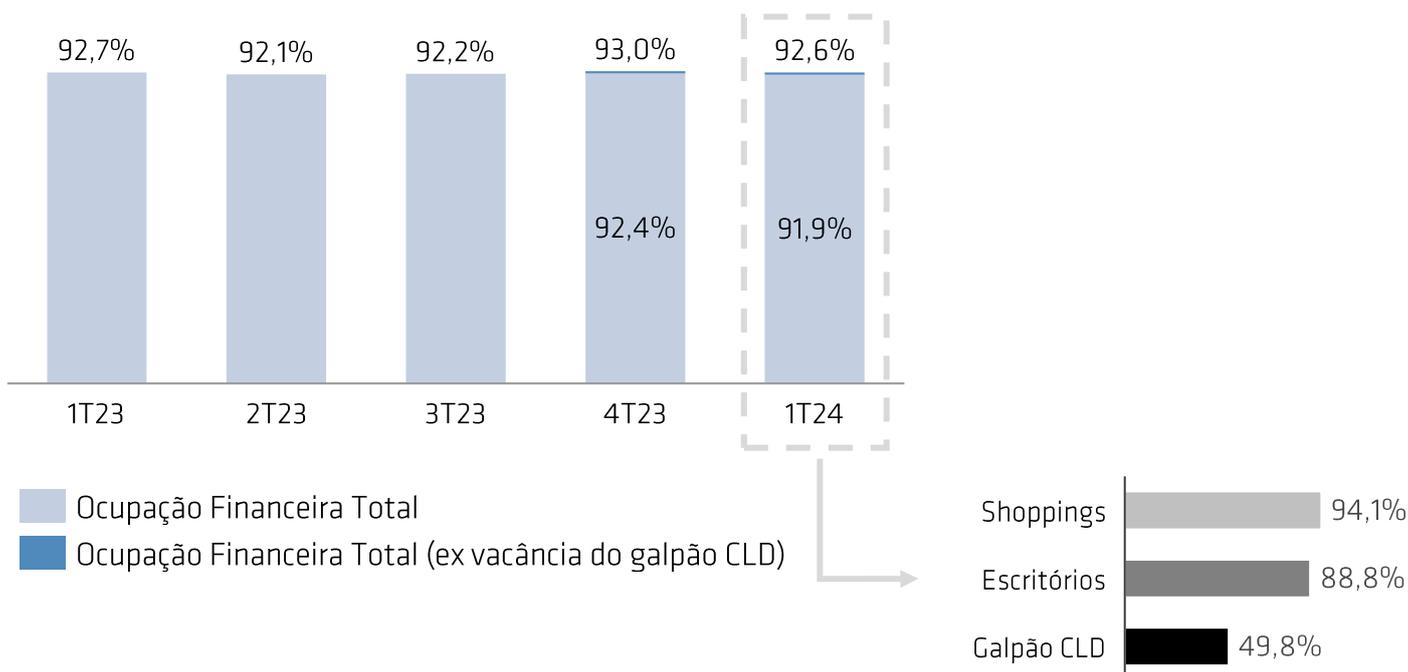
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 90,7% no 1T24. A diminuição da ocupação física em relação aos trimestres anteriores se deve por conta da vacância do galpão CLD, que teve o início das operações em outubro/23. Excluindo esta vacância, a ocupação física do portfólio no primeiro trimestre de 2024 fica em 92,5%.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

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 1T24 em 91,9%. Excluindo a vacância do CLD, a ocupação financeira do portfólio fica em 92,6%.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

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

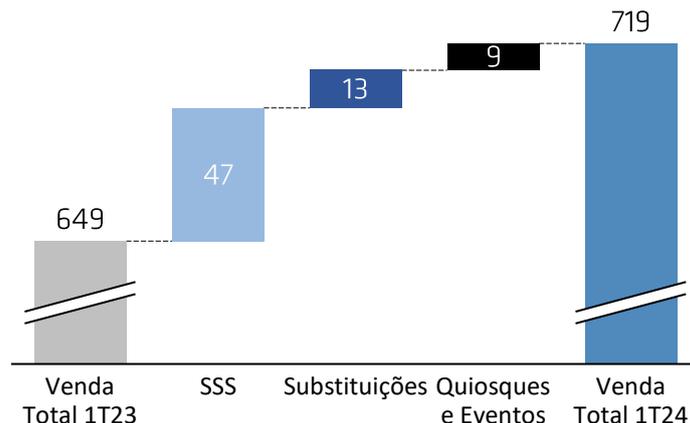
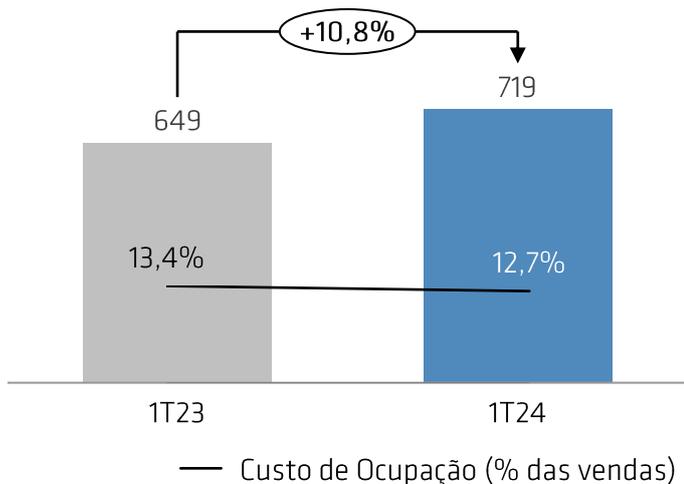
Comentário do Desempenho 2.2 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

A SYN manteve o desempenho operacional favorável nos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 10,8% nas vendas totais, atingindo R\$ 719 milhões no 1T24.

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\$ 13 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 9 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

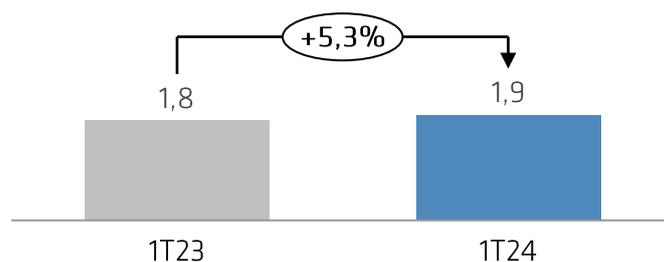
VENDAS (R\$ MM)



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,9 milhão de veículos no trimestre, um aumento de 5,3% em relação ao mesmo trimestre de 2023.

Destaque para o Grand Plaza, que aumentou em 13,6% as vendas totais em relação ao 1T23. O Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, também teve bom desempenho no trimestre, com um aumento de 12,3% nas vendas totais em relação ao mesmo trimestre de 2023.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



O custo de ocupação dos shoppings no primeiro trimestre de 2024 foi de 12,7%. O Shopping D, em ritmo crescente na performance de vendas, segue otimizando suas operações e reduziu o custo de ocupação em 0,3 p.p. em relação ao 4T23.

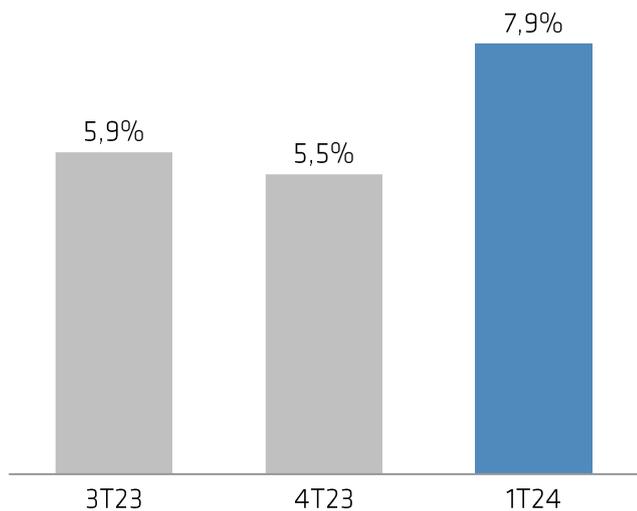


Comentário do Desempenho 2.2 SHOPPING CENTERS

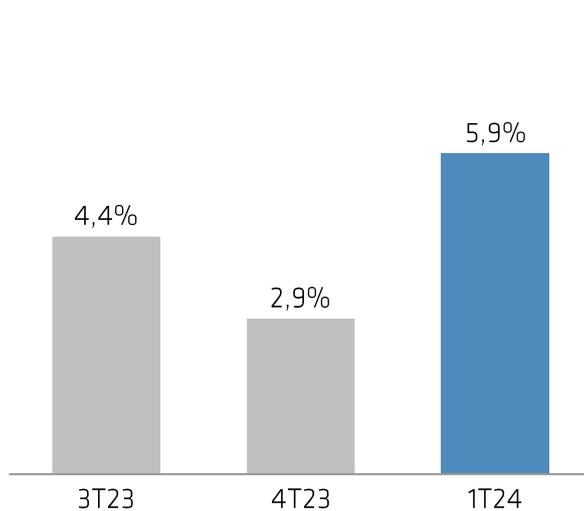
INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 1T24 apresentaram crescimento de 7,9% em relação ao 1T23 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 5,9%.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)

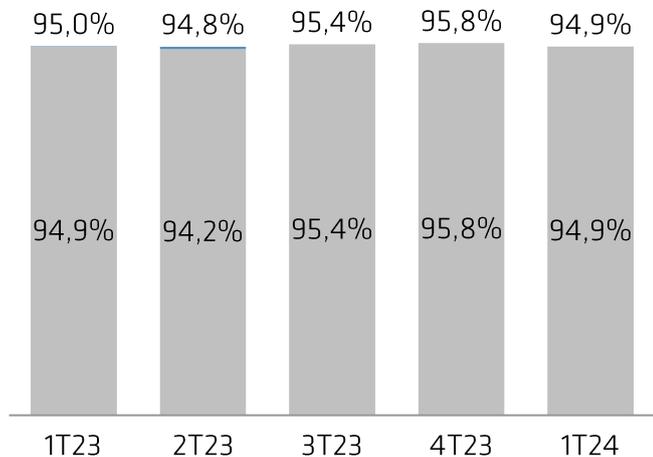


OCUPAÇÃO

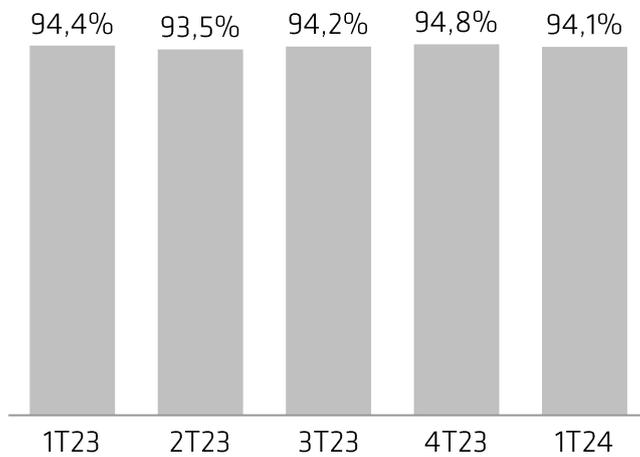
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 1T24 em 94,9% e 94,1%, respectivamente.

No mês de agosto de 2023 foi concluída a locação de 100% da área do prédio comercial localizado no complexo do Grand Plaza, o que estava impactando o indicador de taxa de ocupação dos shopping nos trimestres anteriores.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



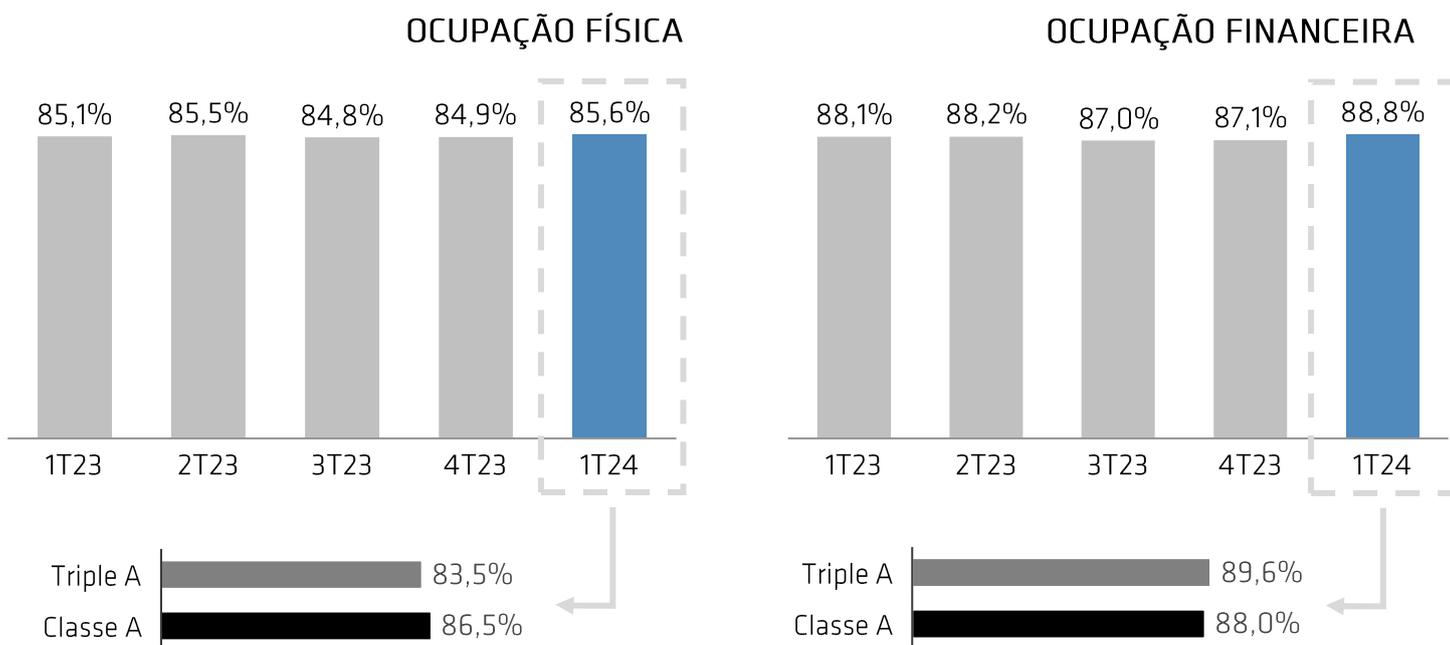
- Ocupação total
- Ocupação total (ex vacância do edifício comercial do Grand Plaza)

Comentário do Desempenho

2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 1T24 em 85,6% e 88,8% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 83,5% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,5%.

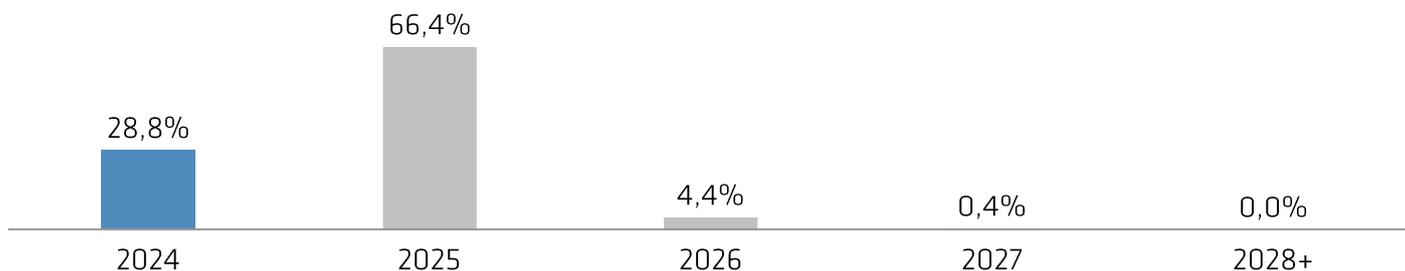
OCUPAÇÃO ¹



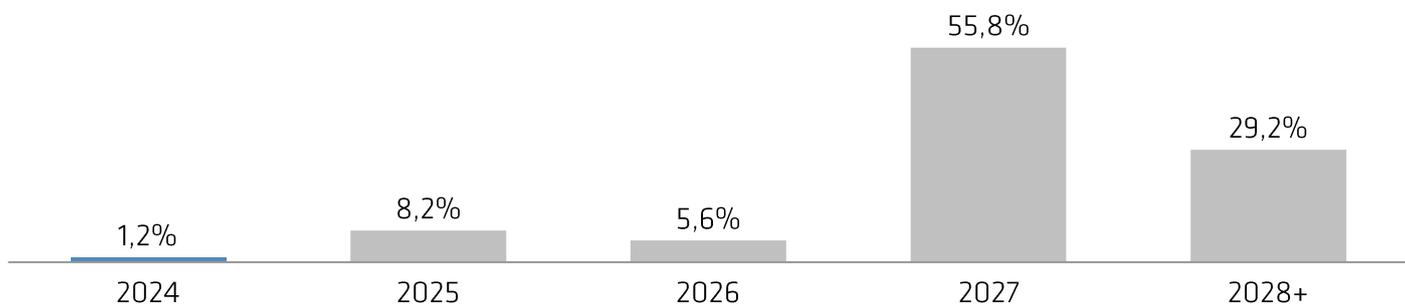
¹ A análise não considera o ativo ITM.

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 e resultando em uma taxa de ocupação de 49,8% no final do primeiro trimestre de 2024. Essa fase tem 45.425 m² de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m². 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*

49,8%

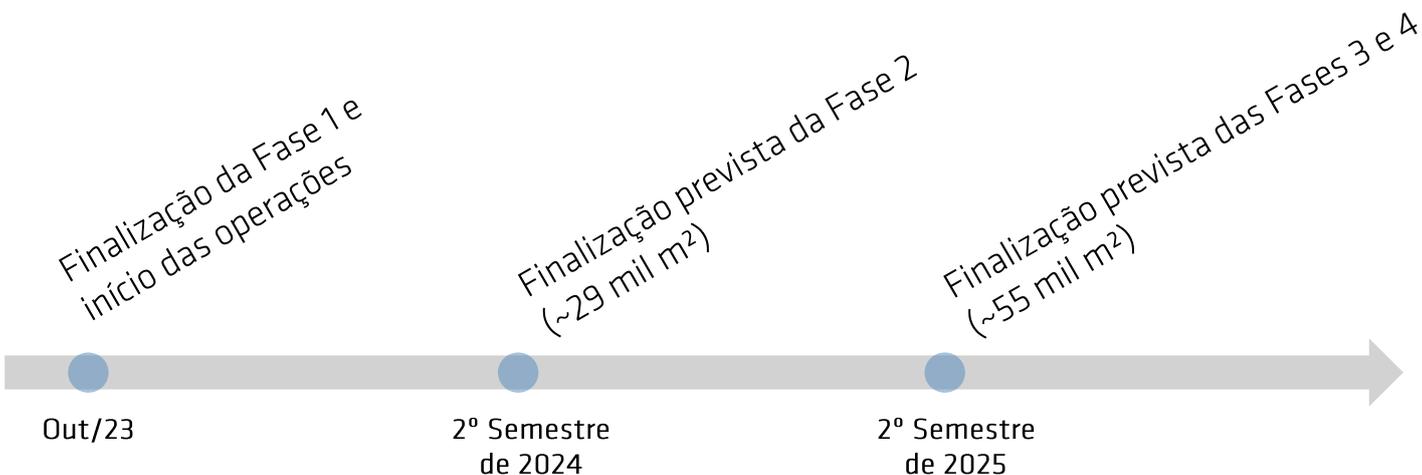
Ocupação Física



* 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 62% 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

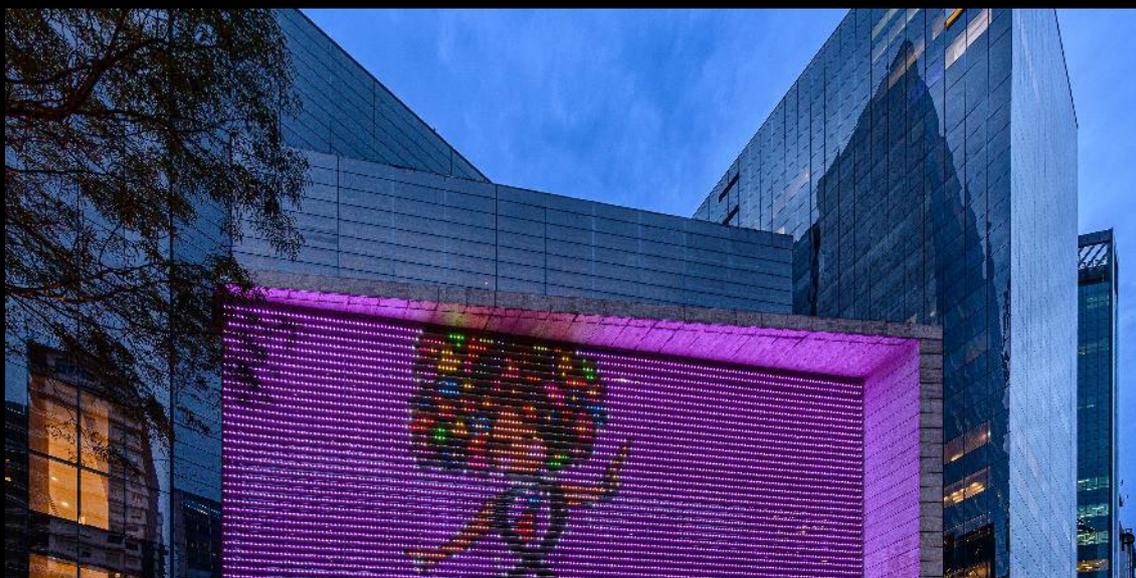
- 20% das Torres JK D e E (via cotas de fundos)
- ~R\$ 79 milhões em Dívida destes fundos
- ~R\$ 57 milhões em dinheiro

TRANSAÇÃO FUNDO XP MALLS

Após o “swap” de ativos, anunciado em 27 de Fevereiro de 2024, a SYN divulgou em [Fato Relevante](#) que assinou com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11, na bolsa) um Memorando de Entendimentos vinculante, relacionado à venda das participações abaixo em seus 6 shoppings, pelo valor de R\$ 1.850 milhões:

- 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

É importante ressaltar que a SYN continuará realizando a administração dos ativos envolvidos na transação.





RESUMO DAS TRANSAÇÕES

A transação com o fundo XP Malls está sujeita a condições precedentes comuns a transações desta natureza e a Companhia segue comprometida com o fechamentos do negócio, bem como, em manter seus acionistas e o mercado em geral informados das atualizações relevantes, à medida que as etapas avançarem.

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

	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 Metropolitano 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	31,59%	31,59%	↓ 8,59%
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 1T24 (m²)	ABL após transações (m²)	Var. (m²)	Var. (%)
Shoppings	127.167	28.087	-99.080	-78%
Edifícios Corporativos	64.869	58.573	-6.296	-10%
Triple A	12.166	5.870	-6.296	-52%
Classe A	52.703	52.703	0	0%
Galpão	9.085	9.085	0	0%
Total	201.121	95.745	-105.376	-52%

03



DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

Comentário da Administração

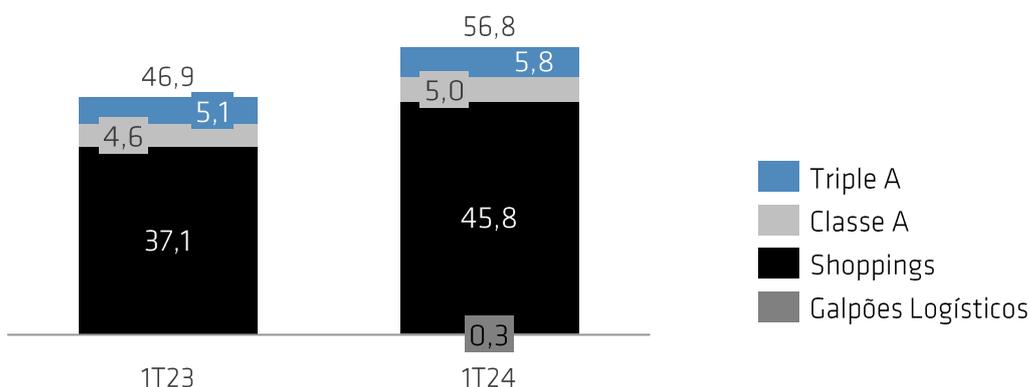
RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 91,4 milhões no 1T24, um aumento de 16,2% em comparação com o mesmo trimestre de 2023. No geral, a receita de locação no trimestre foi 21,1% maior que o valor do 1T23, principalmente devido ao menor impacto dos descontos em todos os shoppings, em comparação ao ano anterior. Destaque para o Grand Plaza e o Shopping Cidade São Paulo, juntos responsáveis por 67,7% da receita líquida de locação de shopping centers da Companhia no 1T24. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 8,8% maior no 1T24 em relação ao 1T23.

PROFORMA R\$ mil	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	10.734	9.728	10,3%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	45.784	37.137	23,3%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	253	0	0,0%
Subtotal Locação de Imóveis	56.771	46.865	21,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	721	644	11,9%
Locação de Imóveis + CDU	57.492	47.509	21,0%
Prestação de Serviços	12.254	11.822	3,7%
Estacionamento	21.705	19.361	12,1%
Subtotal Receitas Recorrentes	91.451	78.692	16,2%
Vendas e Incorporação	50	236	-78,9%
Dedução de impostos	-5.571	-4.729	17,8%
Receita Líquida	85.930	74.198	15,8%

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.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



Comentário do Desempenho

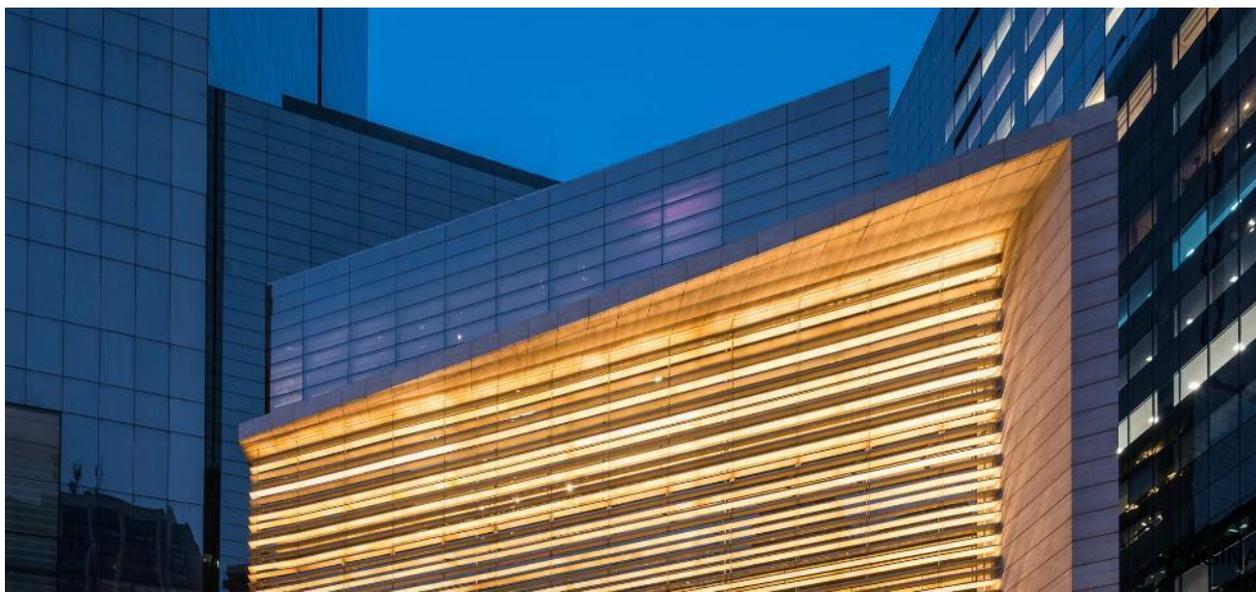
3.2 CUSTO

Os custos recorrentes da SYN no primeiro trimestre de 2024 foram de R\$ 37,6 milhões, valor 5,5% menor em comparação ao 1T23. No segmento de shopping centers, houve queda do custo de condomínio em razão do aumento da ocupação. No total, o segmento apresentou uma redução de custos de 12,9% em relação ao 1T23.

Nos edifícios corporativo, os custos foram 8,6% menores que o mesmo trimestre no ano anterior.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Edifícios Corporativos	4.226	4.623	-8,6%
Shopping Centers	11.024	12.652	-12,9%
Galpões Logísticos	91	0	0,0%
Subtotal Imóveis	15.341	17.275	-11,2%
Prestação de Serviços	3.211	6.740	-52,4%
Estacionamento	19.073	15.794	20,8%
Subtotal Custos ex Vendas	37.625	39.809	-5,5%
Vendas de Propriedades	0	661	-100,0%
TOTAL	37.625	40.471	-7,0%



Comentário do Desempenho



3.3 NOI

O NOI da SYN no 1T24 foi de R\$ 50,9 milhões, 7,1% maior em relação ao 1T23. O NOI dos shoppings, que representa 85,8% do total, apresentou crescimento de 4,4% em relação ao mesmo trimestre de 2023. No segmento de escritórios corporativos, o NOI aumentou 18,1% em comparação ao 1T23. O NOI dos edifícios Triple A, que representa 58,3% do NOI de edifícios corporativos, apresentou aumento de 13,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Receita Líquida de Locação ¹	56.771	46.865	21,1%
Cessão de Direito de Uso	721	644	11,9%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-6.622	-7.738	-14,4%
(+) Linearização dos descontos	2.091	5.759	-63,7%
(+) PDD	-2.057	2.020	-201,8%
NOI	50.904	47.550	7,1%
NOI Edifícios Corporativos	9.154	7.754	18,1%
NOI Shoppings	40.866	39.153	4,4%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	721	644	11,9%
NOI Galpões Logísticos	163	0	0
Margem NOI ex CDU	82,9%	80,8%	2,1 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	85,1%	74,7%	10,4 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	82,4%	82,1%	0,3 pp.

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

Comentário do Desempenho

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T24 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 36,2 milhões, valor 12,2% menor em relação ao 1T23, impacto combinado da redução da taxa Selic no período. O resultado financeiro do primeiro trimestre de 2024 é 28,8% melhor comparado ao mesmo período de 2023.

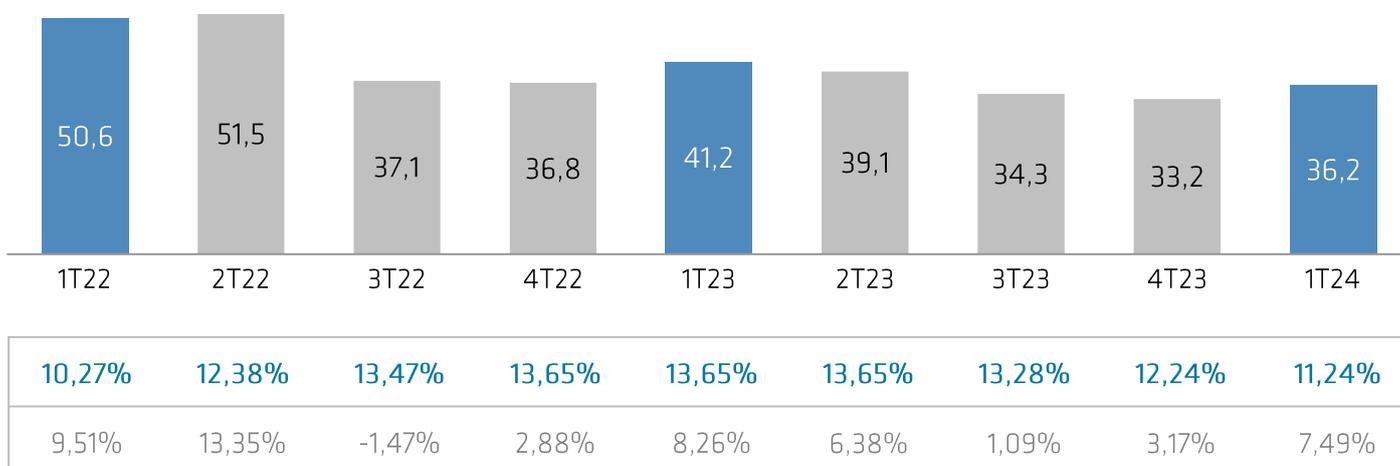
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Despesas Financeiras	-36.179	-41.204	-12,2%
Receita Financeira	14.299	10.455	36,8%
Resultado Financeiro	-21.880	-30.748	-28,8%
(-) Ajustes ¹	913	1.400	-34,7%
Resultado Financeiro Ajustado	-22.793	-32.148	-29,1%

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

As operações da SYN registraram lucro de R\$ 6,7 milhões no primeiro trimestre de 2024. Um impacto positivo no resultado financeiro e a continuidade da boa performance operacional dos ativos contribuíram para a geração de lucro neste trimestre. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes, conforme tabela abaixo) foi de R\$ 7,4 milhões, correspondente a R\$ 0,049 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Lucro / Prejuízo do Período	6.695	-14.873	-145,0%
(+) Participação dos sócios minoritários	-8	-8	2,9%
Lucro / Prejuízo do período	6.686	-14.881	-144,9%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.435	-529	171,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-46	507	-109,1%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.091	5.759	-63,7%
(-) Outros ¹	-854	-1.154	-25,9%
Lucro Líquido Ajustado	7.424	-9.315	-179,7%
Receita Líquida Ajustada	87.973	79.084	11,2%
Margem Líquida Ajustada	8,4%	-11,8%	20,2 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,049	-0,061	-179,7%

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 1T24 foi de R\$ 14,7 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 15,5 milhões. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

PROFORMA R\$ mil	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Lucro / Prejuízo do Período	6.695	-14.873	-145,0%
(+) Depreciação e Amortização	8.041	9.177	-12,4%
FFO	14.735	-5.696	-358,7%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.435	-529	171,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-46	507	-109,1%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.091	5.759	-63,7%
(-) Outros ¹	-854	-1.154	-25,9%
AFFO	15.473	-130	-11964,7%
Receita Líquida Ajustada	87.973	79.084	11,2%
Margem FFO Ajustado	17,6%	-0,2%	17,8 pp.

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

Comentário do Desempenho

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T24, o EBITDA foi de R\$ 43,3 milhões, 35,0% maior em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 44,9 milhões, uma performance 15,1% maior do que o 1T23.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 64,9%, representando aumento de 13,8 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	1T24	1T23	1T24 x 1T23
Lucro / Prejuízo do Período	6.695	-14.873	-145,0%
(+) IRPJ e CSSL	6.682	7.030	-5,0%
(+) Resultado Financeiro	21.880	30.748	-28,8%
(+) Depreciação e Amortização	8.041	9.177	-12,4%
EBITDA	43.297	32.082	35,0%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.435	-529	171,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-48	507	-109,4%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.091	5.759	-63,7%
(-) Outros ¹	59	246	-76,0%
EBITDA Ajustado	44.946	39.047	15,1%
Receita Líquida Ajustada	87.973	79.084	11,2%
Margem EBITDA Ajustada	51,1%	49,4%	1,7 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	64,9%	60,6%	4,3 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 1T24 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 555,1 milhões, representando 18,9% dos ativos totais.

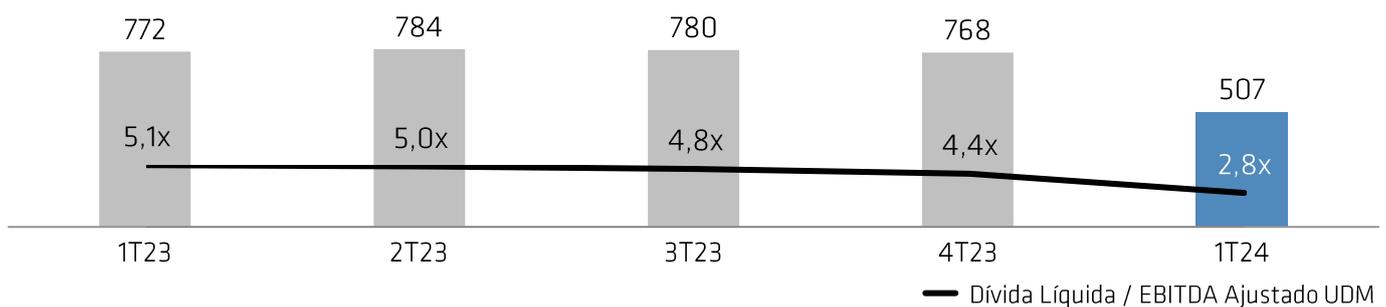
4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 507,0 milhões ao final do 1T24. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 797,5 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de R\$ 248,4 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 3,21 x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T24	4T23	1T23
Financiamentos e Empréstimos	118.894	118.907	118.999
Debêntures e Notas Promissórias	943.279	932.269	980.860
Endividamento	1.062.173	1.051.176	1.099.859
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	555.149	282.781	327.710
Dívida Líquida Total	507.024	768.395	772.149
EBITDA Ajustado UDM	179.705	173.806	150.331
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	2,82x	4,42x	5,14x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

IFRS R\$ mil	1T24	4T23	1T23
Dívida Líquida Total	797.535	1.055.583	1.074.190
EBITDA UDM	248.404	235.759	196.698
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	3,21x	4,48x	5,46x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	5,03x	3,06x	3,44x

Comentário do Desempenho



Ao final do 1T24, a SYN possuía quatro dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.062 mil. Em março, a SYN terminou a amortização total da 1ª série da 13ª debênture, no fluxo normal da dívida. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	406.373	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	370.396	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	153.699	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
Marfim	1ª Debênture	27.500	12.811	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		887.500	943.279			

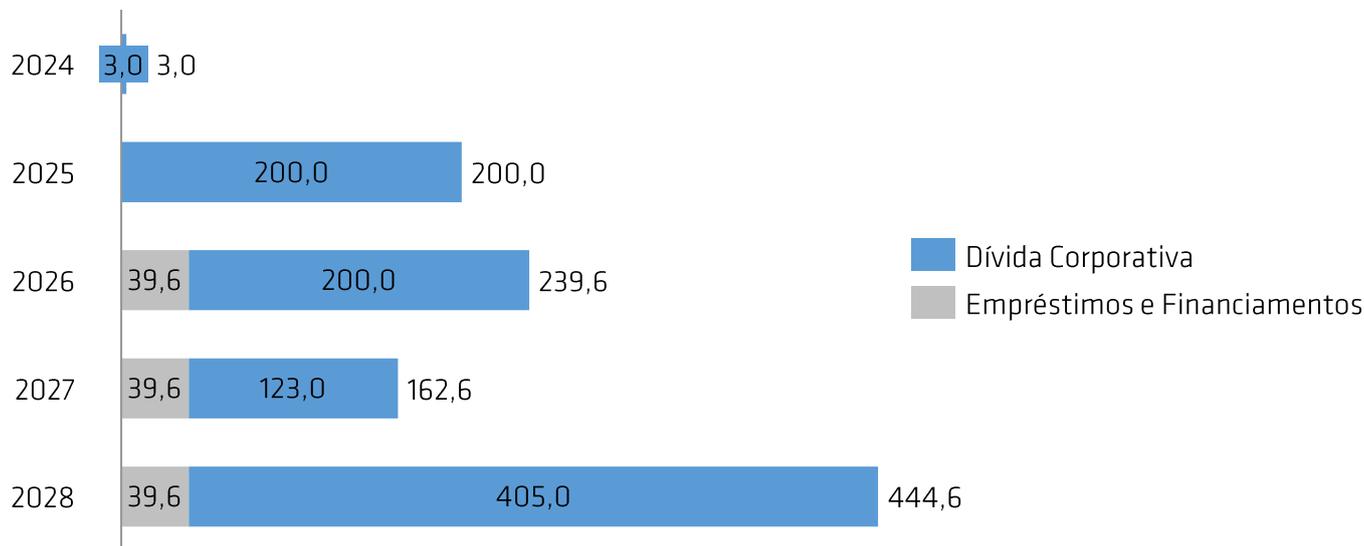
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.643	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.251	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		109.172	118.894			

Comentário do Desempenho

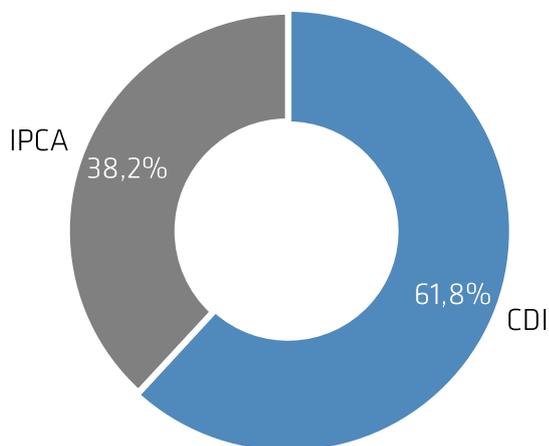
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da SYN é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é apenas 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.

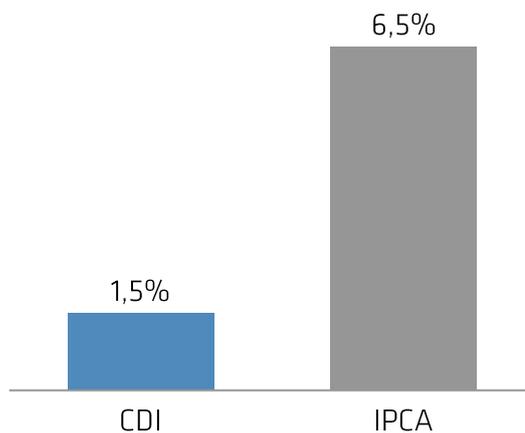


INDEXADORES

Aproximadamente 62% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 38% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

05



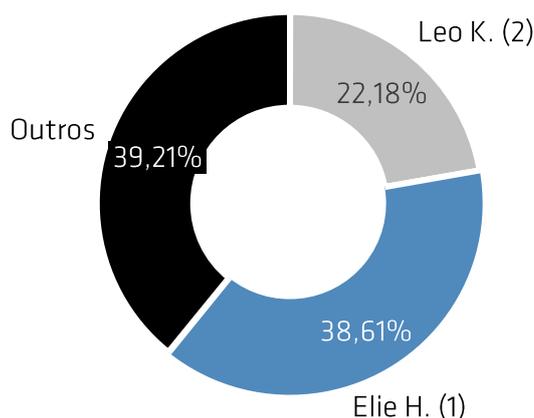
Comentário do Desempenho

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2024, o capital social era de R\$ 1.432,1 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 primeiro trimestre em R\$ 1.523,1 milhões.

SYNE3	1T24		1T24	1T23	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	8,78	SYNE3*	8,78	3,03	189,8%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	128.106	101.793	25,9%
Market Cap (R\$)	1340,2	IMOB	947,23	665,08	42,4%
Free Float	38,90%	SMLL	2.257	1.808	24,8%
		IFIX	3.408	2.744	24,2%



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

SYNE3*

R\$ 8,78
1T24

R\$ 3,19
1T23

*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

06



Comentário do Desempenho

JOINT VENTURE SPX

FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA

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

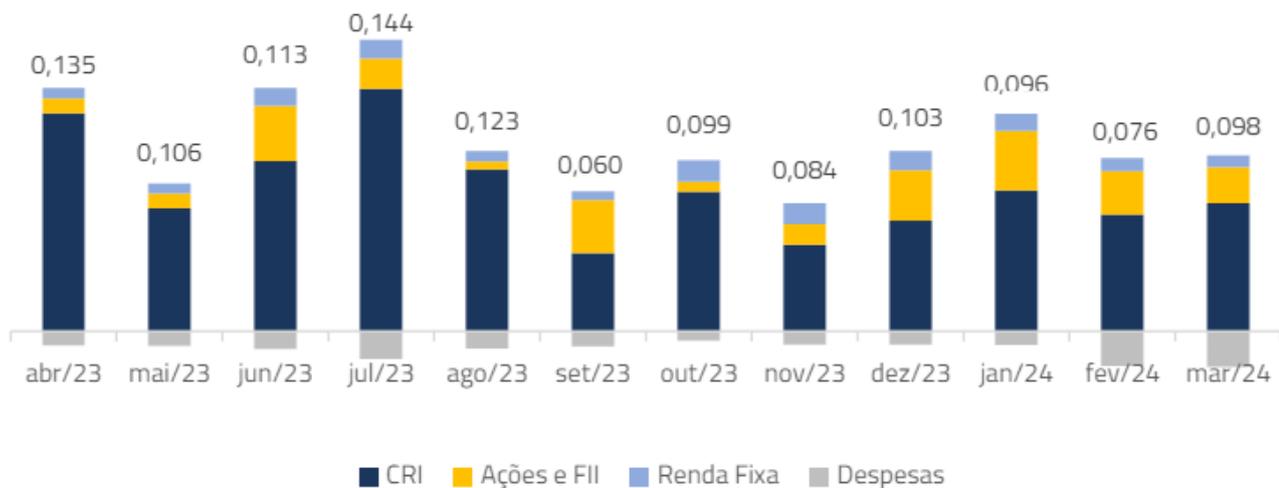
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN (SPXS11)

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\$ 9,66
Valor da Cota de Mercado ¹	R\$ 9,69
Patrimônio Líquido	R\$ 195.604.792
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\$)



Janeiro/2024

- Distribuição de R\$ 0,093/cota (Dividend Yield¹: 1,00% a.m. ou 12,68% a.a.), sendo a 2ª alta consecutiva de dividendos;
- 856 novos cotistas, totalizando 8.809;
- Reserva de resultados de R\$ 362.770, equivalente a R\$ 0,018/cota;
- Alocação no CRI Convisa, com taxa de aquisição de IPCA + 10% a.a.;
- Venda de R\$ 7,3 Mi do FII KNIP11, com um resultado de 167% do CDI no período.

Fevereiro/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,094/cota (Dividend Yield¹: 0,97% a.m. ou 12,28% a.a.);
- 511 novos cotistas, totalizando 9.320;
- Aumento da alocação no CRI Helbor, com taxa de aquisição de CDI+2,4% a.a.;
- Venda de parte da posição no FII KNIP com retorno de 160% do CDI no período (2,5% do PL do fundo).

Março/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,095/cota (Dividend Yield¹: 1,00% a.m. ou 12,72% a.a.);
- 465 novos cotistas, totalizando 9.785;
- Aumento da alocação em FII, chegando a 14% do PL do Fundo;
- Venda de posição da carteira de ações com retorno bruto de 18,7% e TIR de 45% a.a. (0,5% do PL do fundo | R\$ 0,009/cota).

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

07

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	3.619
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	22.740
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	9.482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42.895
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	15.553
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	14.787
Galpões		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736



Comentário do Desempenho

OCUPAÇÃO

Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²	
Shopping Center						
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	9.482	9.482	15,2%	24,7%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.851	42.895	42.895	3,0%	6,3%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	35.228	3,9%	7,8%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	4,9%	5,5%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	15.553	15.553	1,0%	1,5%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.834	27.834	14.787	12,3%	38,8%
Total Shoppings		225.555	167.906	127.174	5,1%	5,9%
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	3.619	8,4%	8,4%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%
Triple A		46.450	42.368	12.166	16,5%	10,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	22.740	98,9%	98,9%
Brasília 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	54.031	49,4%	39,4%
Classe A (ex ITM)		46.740	43.386	31.290	13,5%	12,0%
Total Edifícios		138.998	120.111	66.197	43,4%	26,8%
Total Edifícios (ex ITM)		93.190	85.754	43.456	14,4%	11,2%
Galpão						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	50,2%	50,2%
Total Portfólio SYN		409.978	326.696	201.106	19,5%	13,2%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		364.169	292.340	178.366	9,3%	8,1%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN S/A.

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), quando aplicável. Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, FFO e FFO Ajustado e Lucro Líquido Ajustado não foram alvo de auditoria por parte dos auditores independentes.

Este Relatório inclui/pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da SYN. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da SYN podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da SYN estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da SYN; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da SYN; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela SYN. A SYN não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Este Relatório não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da SYN. Ao decidir adquirir ações de emissão da SYN, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da SYN, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Relatório sobre a Revisão de
Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas do
Trimestre Findo em 31 de Março 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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 pronunciamento técnico 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 ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguuração, 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.

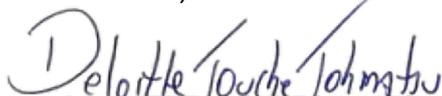
Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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 com 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 três meses findo em 31 de março 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, 9 de maio 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 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

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

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
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 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.767.096	2.452.616
1.01	Ativo Circulante	521.094	205.169
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	324.502	26.311
1.01.01.01	Caixa e Bancos	3.253	420
1.01.01.02	Aplicações financeiras	321.249	25.891
1.01.02	Aplicações Financeiras	143.156	139.645
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	143.156	139.645
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	143.156	139.645
1.01.03	Contas a Receber	74	231
1.01.03.01	Clientes	74	231
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.290	4.365
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.290	4.365
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	7.290	4.365
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	46.072	34.617
1.01.08.03	Outros	46.072	34.617
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	27.135	16.135
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	18.937	18.334
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	0	148
1.02	Ativo Não Circulante	2.246.002	2.247.447
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	972.832	116.199
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	168	216
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	168	216
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	972.664	115.983
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	63.330	65.478
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	29.847	50.505
1.02.01.10.10	Ativos Não-Correntes a Venda	879.487	0
1.02.02	Investimentos	1.268.707	2.126.523
1.02.02.01	Participações Societárias	1.268.707	2.126.523
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.244.533	2.126.523
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	24.174	0
1.02.03	Imobilizado	3.437	3.682
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.437	3.682
1.02.04	Intangível	1.026	1.043
1.02.04.01	Intangíveis	1.026	1.043
1.02.04.01.02	Softwares	1.026	1.043

Notas Explicativas

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.767.096	2.452.616
2.01	Passivo Circulante	400.124	23.750
2.01.02	Fornecedores	751	1.433
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	751	1.433
2.01.03	Obrigações Fiscais	603	567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	471	445
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	37	46
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	434	399
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	132	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	89.857	9.611
2.01.04.02	Debêntures	89.857	9.611
2.01.05	Outras Obrigações	308.913	12.139
2.01.05.02	Outros	308.913	12.139
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	42
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	7.947	11.159
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	300.000	0
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	924	938
2.02	Passivo Não Circulante	843.848	912.589
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	840.611	908.991
2.02.01.02	Debêntures	840.611	908.991
2.02.02	Outras Obrigações	2.992	3.360
2.02.02.02	Outros	2.992	3.360
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	941	1.083
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.051	2.277
2.02.04	Provisões	245	238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	245	238
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	245	238
2.03	Patrimônio Líquido	1.523.124	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	18.888	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.888	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	6.686	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.759	10.599

Notas Explicativas

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.848	1.758
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-487	-610
3.03	Resultado Bruto	6.361	1.148
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	23.134	14.655
3.04.01	Despesas com Vendas	-314	-47
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.189	-7.261
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.699	-4.382
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-2.133	-1.656
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-357	-1.223
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.281	412
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	1.281	412
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.356	21.551
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.495	15.803
3.06	Resultado Financeiro	-22.809	-30.626
3.06.01	Receitas Financeiras	10.309	6.317
3.06.02	Despesas Financeiras	-33.118	-36.943
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.686	-14.823
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-58
3.08.01	Corrente	0	-58
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.686	-14.881
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	6.686	-14.881
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	-0,09749
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0	-0,09749

Notas Explicativas

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	6.686	-14.881
4.02	Outros Resultados Abrangentes	160	-173
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	160	-173
4.03	Resultado Abrangente do Período	6.846	-15.054

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 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.065	-24.199
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	8.792	-4.562
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	6.686	-14.823
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	262	267
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-29.356	-21.551
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	34.771	35.497
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	274	256
6.01.01.07	Imposto diferido (pis e cofins)	94	33
6.01.01.09	Amortizações	140	138
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7	1
6.01.01.11	Juros capitalizado	983	983
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.498	-711
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-3.571	-4.652
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.217	-6.306
6.01.02.01	Contas a receber	157	-16
6.01.02.02	Impostos a compensar	-777	1.202
6.01.02.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	48	2
6.01.02.06	Demais ativos	-11.793	-4.118
6.01.02.07	Fornecedores	-682	-102
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	36	-480
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-3.354	-2.971
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	148	177
6.01.03	Outros	-14.640	-13.331
6.01.03.01	Juros pagos	-19.686	-21.251
6.01.03.02	Dividendos recebidos	5.046	7.920
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	323.924	21.315
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	60	15.775
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	0	-3
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	23.864	5.543
6.02.08	Adiantamento de clientes por venda participação societária	300.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.667	-460
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-3.493	0
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	160	-173
6.03.08	Aumento de capital por sócios	-334	-287
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	298.192	-3.344
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26.311	20.411
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	324.503	17.067

Notas Explicativas**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(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	0	0	6.686	160	6.846
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.686	0	6.686
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	160	160
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	160	160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	6.686	10.759	1.523.125

Notas Explicativas**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(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	-14.881	-173	-15.054
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.881	0	-14.881
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-173	-173
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-173	-173
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-64.840	10.563	1.511.401

Notas Explicativas

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	7.874	1.955
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.874	1.955
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.611	-2.734
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.146	-2.488
7.02.04	Outros	-465	-246
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.263	-779
7.04	Retenções	-262	-267
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-262	-267
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.001	-1.046
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.078	28.420
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.356	21.551
7.06.02	Receitas Financeiras	10.309	6.317
7.06.03	Outros	1.413	552
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	46.079	27.374
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	46.079	27.374
7.08.01	Pessoal	5.065	5.024
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.406	3.613
7.08.01.02	Benefícios	659	1.411
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.223	308
7.08.02.01	Federais	645	177
7.08.02.03	Municipais	578	131
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	33.105	36.923
7.08.03.01	Juros	30.172	35.497
7.08.03.03	Outras	2.933	1.426
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	6.686	-14.881
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.686	-14.881

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.135.497	4.004.467
1.01	Ativo Circulante	653.114	416.431
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	437.333	165.346
1.01.01.01	Caixa e Bancos	22.755	25.304
1.01.01.02	Aplicações financeiras	414.578	140.042
1.01.02	Aplicações Financeiras	143.156	148.119
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	143.156	148.119
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	143.156	148.119
1.01.03	Contas a Receber	39.547	67.681
1.01.03.01	Clientes	39.547	67.681
1.01.04	Estoques	463	463
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.150	8.660
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.150	8.660
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	12.150	8.660
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.465	26.162
1.01.08.03	Outros	20.465	26.162
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	20.264	25.724
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	201	438
1.02	Ativo Não Circulante	3.482.383	3.588.036
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.894.085	230.981
1.02.01.04	Contas a Receber	22.409	27.187
1.02.01.04.01	Clientes	22.409	27.187
1.02.01.05	Estoques	52.835	52.533
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.153	1.096
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.153	1.096
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.817.688	150.165
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	62.385	71.430
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	36.470	75.269
1.02.01.10.10	Ativos Não-Correntes a Venda	1.715.367	0
1.02.02	Investimentos	1.582.597	3.345.426
1.02.02.01	Participações Societárias	200.404	197.765
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	176.230	173.591
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	24.174
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.382.193	3.147.661
1.02.03	Imobilizado	4.073	4.433
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.073	4.433
1.02.04	Intangível	1.628	7.196
1.02.04.01	Intangíveis	1.628	7.196
1.02.04.01.02	Softwares	1.628	7.196

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.135.497	4.004.467
2.01	Passivo Circulante	472.596	78.883
2.01.02	Fornecedores	8.646	11.890
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.646	11.890
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.771	17.222
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.197	16.502
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.059	13.830
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	471	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	1.390	2.264
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	177	260
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	100	105
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	574	720
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	103.710	23.484
2.01.04.02	Debêntures	103.710	23.484
2.01.05	Outras Obrigações	352.469	26.287
2.01.05.02	Outros	352.469	26.287
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	280	42
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	538	580
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	300.620	652
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	924	938
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	13.492	21.137
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	2.867	2.938
2.01.05.02.10	Passivos diretamente associados a ativos não circulantes classificados como mantidos para venda	33.748	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.286.546	1.360.208
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	878.000	949.788
2.02.01.02	Debêntures	878.000	949.788
2.02.02	Outras Obrigações	402.486	403.437
2.02.02.02	Outros	402.486	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	942	1.083
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	3.717	4.301
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.051	2.277
2.02.03	Tributos Diferidos	1.119	1.183
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.119	1.183
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.119	1.183
2.02.04	Provisões	4.941	5.800
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.941	5.800
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	4.941	5.800
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.376.355	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	18.888	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.888	18.887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
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	6.686	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.759	10.599
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	853.231	1.049.099

Notas Explicativas

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	112.407	99.249
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-45.796	-49.891
3.03	Resultado Bruto	66.611	49.358
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.606	-12.315
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.232	-591
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.283	-11.662
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-6.970	-7.563
3.04.02.02	Remuneração da administração	-2.400	-2.000
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-913	-2.099
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.425	529
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	1.425	529
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-516	-591
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.005	37.043
3.06	Resultado Financeiro	-30.866	-40.793
3.06.01	Receitas Financeiras	14.742	12.285
3.06.02	Despesas Financeiras	-45.608	-53.078
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.139	-3.750
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.274	-8.565
3.08.01	Corrente	-8.276	-8.586
3.08.02	Diferido	2	21
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.865	-12.315
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	12.865	-12.315
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.686	-14.881
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.179	2.566
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	-0,09749
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0	-0,09749

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	12.865	-12.315
4.02	Outros Resultados Abrangentes	160	-173
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	160	-173
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	13.025	-12.488
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	6.846	-15.054
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.179	2.566

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 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	42.387	22.488
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	82.368	62.938
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	21.139	-3.750
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	303	623
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	12.353	14.548
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	312	292
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	47.882	51.865
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	94	33
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	2.364	-2.435
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	806	608
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	312	-97
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	516	591
6.01.01.16	Juros Capitalizados	983	983
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	-2.286	-1.368
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	2.880	6.408
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-1.498	-711
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-3.792	-4.652
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.696	8.132
6.01.02.01	Contas a receber	10.322	12.787
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	4.610	5.075
6.01.02.03	Estoques	-2.802	-174
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	-47	1.043
6.01.02.07	Demais ativos	-1.753	4.950
6.01.02.08	Fornecedores	-228	-4.712
6.01.02.10	Débitos com parceiros nos empreendimentos	0	116
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-254	353
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	42	7
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	20	-548
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-2.422	-11.116
6.01.02.17	Créditos com Outras Partes Relacionadas	-57	351
6.01.02.20	Ativos disponíveis para venda	-735	0
6.01.03	Outros	-46.677	-48.582
6.01.03.01	Juros pagos	-32.868	-37.602
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-13.825	-11.101
6.01.03.03	Dividendos recebidos	16	121
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	257.010	14.916
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	132	15.775
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-287	-265
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-1.785	-9.787
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	19.177	9.193
6.02.08	Adiantamento de clientes por venda participação societária	300.000	0
6.02.09	Efeito no caixa dos ativos não circulantes disponíveis para venda	-60.227	0

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 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-27.410	-4.244
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-6.930	-3.437
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-20.306	-347
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	160	-173
6.03.09	Cancelamento de Ações em tesouraria	-334	-287
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	271.987	33.160
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	165.346	132.395
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	437.333	165.555

Notas Explicativas**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(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	54.737	0	10.599	1.516.279	1.049.099	2.565.378
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279	1.049.099	2.565.378
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-202.047	-202.047
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-202.047	-202.047
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.686	160	6.846	6.179	13.025
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.686	0	6.686	6.179	12.865
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	160	160	0	160
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	160	160	0	160
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	6.686	10.759	1.523.125	853.231	2.376.356

Notas Explicativas**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(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	-347	-347
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-347	-347
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.881	-173	-15.054	2.566	-12.488
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.881	0	-14.881	2.566	-12.315
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-173	-173	0	-173
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-173	-173	0	-173
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	-64.840	10.563	1.511.401	1.050.238	2.561.639

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 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	116.194	104.565
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	118.558	104.565
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.364	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.889	-34.984
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-30.282	-30.880
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.318	-4.453
7.02.04	Outros	-1.289	349
7.03	Valor Adicionado Bruto	80.305	69.581
7.04	Retenções	-12.656	-15.171
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12.656	-15.171
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	67.649	54.410
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.338	12.319
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-516	-591
7.06.02	Receitas Financeiras	14.742	12.285
7.06.03	Outros	1.112	625
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	82.987	66.729
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	82.987	66.729
7.08.01	Pessoal	9.905	12.049
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.557	7.641
7.08.01.02	Benefícios	1.565	2.623
7.08.01.04	Outros	1.783	1.785
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.654	13.990
7.08.02.01	Federais	12.810	12.455
7.08.02.03	Municipais	1.844	1.535
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	45.563	53.005
7.08.03.01	Juros	31.705	37.845
7.08.03.03	Outras	13.858	15.160
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.865	-12.315
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.686	-14.881
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.179	2.566

Notas Explicativas

SYN PROP & TECH S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO 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 9 de maio 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 nas notas explicativas 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 31 de março 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 trimestre findo em 31 de março 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	3.254	420	22.753	25.304
CDB	321.249	25.891	414.578	140.042
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>324.503</u>	<u>26.311</u>	<u>437.331</u>	<u>165.346</u>

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Debêntures	50.129	53.444	50.129	53.444
CDB	5.506	5.357	5.506	5.357
Compromissadas	-	21.682	-	21.682
Letras Financeiras	18.317	19.605	18.317	19.605
Letras Financeiras do Tesouro	51.364	21.659	51.364	21.659
Fundos de Investimentos (a)	17.840	17.898	17.840	26.372
Total títulos e valores mobiliários	<u>143.156</u>	<u>139.645</u>	<u>143.156</u>	<u>148.119</u>

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

O saldo de títulos e valores mobiliários enquadram-se nas categorias de custo amortizado e valor justo por meio do resultado - VJR.

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Locações	-	-	35.681	75.435
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	5.105	9.573
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	753	760
Serviços de administração	74	231	6.715	8.211
Subtotal saldo a receber	74	231	48.254	93.979
Linearização (b)	-	-	19.640	18.400
Descontos a apropriar (c)	-	-	8.424	14.449
Provisão créditos liquidação duvidosa (d)	-	-	(14.362)	(31.960)
Total do grupo contas a receber	74	231	61.956	94.868
Circulante	74	231	39.547	67.681
Não circulante	-	-	22.409	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 o contas a receber referente a Shopping Centers a Companhia adota a perda esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa.

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

Notas Explicativas

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

Shopping	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias
Tietê Plaza Shopping	3,28%
Shopping Cerrado	1,52%
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 31 de março de 2024 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado 31/03/2024	Consolidado 31/12/2023
A vencer	59.783	91.393
Vencidos	16.535	35.435
0 a 30 dias	854	1.155
31 a 60 dias	684	866
61 a 90 dias	785	611
91 a 120 dias	339	483
121 a 360 dias	2.137	3.899
Mais de 360 dias	11.736	28.421
Total	76.318	126.828

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

2025	6.652
2026	4.999
2027	4.738
2028	4.963
2029	1.057
Saldo em 31 de março de 2024	22.409

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

7. ESTOQUES

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	463	463
Total circulante	<u>463</u>	<u>463</u>
Não circulante:		
Terrenos	52.835	52.533
Total não circulante	<u>52.835</u>	<u>52.533</u>

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

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

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	70.271	69.565	72.792	77.311
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	201	143	1.143	2.195
PIS e COFINS	132	119	571	557
Demais impostos a compensar	16	16	29	27
Total	<u>70.620</u>	<u>69.843</u>	<u>74.535</u>	<u>80.090</u>
Circulante	7.290	4.365	12.150	8.660
Não circulante	63.330	65.478	62.385	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.

9. ATIVOS NÃO CIRCULANTE DISPONÍVEIS PARA VENDA

Conforme divulgado nas notas explicativas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em 27 de fevereiro de 2024, a Companhia assinou com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11, na bolsa) um Memorando de Entendimentos de venda de parte do nosso portfólio de shoppings. Em 31 de março de 2024, em atendimento ao CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia reclassificou os saldos de propriedades para investimento e participações societárias das empresas mencionadas abaixo para rubrica de Ativos Não Circulante Disponíveis para Venda e Passivos diretamente associados a ativos não circulantes classificados como mantidos para venda, conforme quadro abaixo:

Notas Explicativas

<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Controladora</u> <u>31/03/2024</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/03/2024</u>
Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Metropolitano Barra Shopping Center	531.976	531.976
Caliandra Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cerrado	189.281	189.281
Laranjeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	Shopping Center D	34.679	34.679
Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II	Grand Plaza Shopping Shopping Cidade São Paulo	123.551	123.551
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Paulo	-	425.262
Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A.	Tietê Plaza Shopping	-	376.870
Total, líquido		879.487	1.681.619
Classificado como ativo não circulante		879.487	1.715.367
Classificado como passivo circulante		-	33.748

Notas Explicativas

10. INVESTIMENTOS

10.1. As principais informações das investidas em 31 de março 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Carcavelos	16	25	5.935	5.928	1	2	151	145	5.799	5.806
Cyrela CCP										
Canela	67	66	32.575	32.576	1	2	-	-	32.641	32.640
SYN Sândalo	25	33	84	84	2	3	-	-	107	114
CLD	10.082	11.762	291.714	279.345	4.478	2.620	57.451	57.483	239.867	231.004
Cyrela CCP										
Tururin	210	238	17	19	2	1	-	-	225	256
FII Brasília										
Machado	190	813	7.441	7.496	423	384	-	-	7.208	7.925
FIP SPX SYN	34.252	35.792	205.076	197.577	6.136	92	-	-	233.192	233.276

Coligadas	Receita líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Carcavelos	1	1	7	3.826	(6)	(3.825)
Cyrela CCP Canela	2	1	1	-	1	1
SYN Sândalo	1	23	9	24	(8)	(1)
CLD	1.462	440	1.831	155	(369)	285
Cyrela CCP Tururin	6	8	4	2	2	6
FII Brasília Machado	269	396	986	827	(717)	(431)
FIP SPX SYN	911	-	994	-	(83)	-

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Transferências	31/03/2024
	2023	2024								
Investimentos em Controladas										
SYN Acácia	100,00%	100,00%	9.222	-	-	-	35	-	-	9.257
SYN Açucena	66,57%	66,57%	10.394	-	-	-	710	-	-	11.104
SYN Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	9.631	-	-	-	266	-	-	9.897
Ágata	99,99%	99,99%	527	-	-	-	12	-	-	539
SYN Ambar	66,57%	66,57%	13.223	-	-	-	1.018	-	-	14.241
CCP Asset	100,00%	100,00%	5.022	161	-	-	641	-	-	5.824
Bromélia	25,00%	25,00%	22.530	-	-	-	(41)	(35)	-	22.454
Caliandra	62,50%	62,50%	190.408	353	-	-	(1.270)	(210)	(189.281)	-
SYN Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	-	-	-	3
SYN Citrino	99,99%	99,99%	3	-	-	-	-	-	-	3
Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	-	-	-	-	-	-	35.164
SYN Laranjeira	100,00%	100,00%	33.815	1.192	-	-	(328)	-	(34.679)	-
Lavanda	99,99%	99,99%	116.230	-	-	-	1.511	-	-	117.741
Leasing Malls	100,00%	100,00%	(236)	468	-	-	(509)	-	-	(277)
SYN Lilac	100,00%	100,00%	10.157	-	-	-	78	-	-	10.235
SYN Magnólia	100,00%	100,00%	529.177	-	-	-	3.085	(286)	(531.976)	-
Marfim	25,00%	25,00%	97.263	-	(5.029)	-	2.450	(53)	-	94.631
Mármore	66,56%	66,56%	3.533	-	-	-	394	-	-	3.927
SYN Mogno	99,90%	99,90%	39	-	-	-	1	-	-	40
CCP Participações	100,00%	100,00%	75	-	-	-	1	-	-	76
ON Digitais	99,99%	99,99%	641	-	-	-	22	-	-	663
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.674	-	-	-	(49)	-	-	3.625
FII CTI	62,33%	66,19%	17.724	4.234	-	-	(905)	-	-	21.053
Micônia	100,00%	100,00%	517.710	-	-	-	12.101	(392)	-	529.419
YM Investimentos	100,00%	100,00%	1.043	-	-	-	24	-	-	1.067
FII JK D a)	30,00%	30,00%	90.062	-	-	-	172	-	-	90.234
FII JK E a)	30,00%	30,00%	110.364	-	-	-	(415)	-	-	109.949
Nebraska	100,00%	100,00%	0	-	-	-	-	-	-	-
Kansas	100,00%	100,00%	4	-	-	-	-	-	-	4
Condado	100,00%	100,00%	1	-	-	-	-	-	-	1
Califórnia	100,00%	100,00%	874	-	-	-	(157)	-	-	717
Montana	100,00%	100,00%	1	-	-	-	-	-	-	1
API SPE 88	100,00%	100,00%	9.308	223	-	-	176	-	-	9.707
FII Grand Plaza II	100,00%	100,00%	123.455	(10.999)	-	-	11.103	(7)	(123.551)	-
Ágio na aquisição de participações a)			16.988	(140)	-	-	-	-	-	16.848
Subtotal - investidas controladas			<u>1.978.205</u>	<u>(4.509)</u>	<u>(5.029)</u>	<u>-</u>	<u>30.126</u>	<u>(983)</u>	<u>(879.487)</u>	<u>1.118.146</u>

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Transferências	31/03/2024
	2023	2024								
<u>Investimentos em Coligadas</u>										
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	534	1.006	-	-	(138)	-	-	1.402
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	55.800	-	-	-	(20)	-	-	55.780
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	-	-	-	-	-	-	733
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.663	-	-	-	(2)	-	-	16.661
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	57	-	-	-	(3)	-	-	54
CLD	20,00%	20,00%	46.266	1.847	-	-	(72)	-	-	48.041
Cyrela CCP Tururim	50,00%	50,00%	130	-	(17)	-	-	-	-	113
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	3.962	-	-	-	(358)	-	-	3.604
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			148.318	2.853	(17)	-	(593)	-	-	150.561
Total de investimentos			<u>2.126.523</u>	<u>(1.656)</u>	<u>(5.046)</u>	<u>-</u>	<u>29.533</u>	<u>(983)</u>	<u>(879.487)</u>	<u>1.268.707</u>

	Controladora	
	31/03/2024	31/12/2023
FII CTI	675	679
FII Grand Plaza II	16.172	16.308
Total (a)	<u>16.847</u>	<u>16.987</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 mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

10.2. Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2023	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/03/2024
	2024	2023						
Carcavelos	12,64%	12,64%	733	-	-	(1)	-	732
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.664	-	-	-	-	16.664
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	57	-	-	(4)	-	53
CLD	20,00%	20,00%	46.266	1.847	-	(74)	-	48.039
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.659	172	-	34	-	1.865
Cyrela CCP Tururin	50,00%	50,00%	129	-	(17)	1	-	114
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	3.962	-	-	(359)	-	3.603
Parallel	0,20%	0,20%	2.143	-	-	-	69	2.212
Texas (b)	30,00%	30,00%	15.114	-	-	-	-	15.114
Oklahoma (c)	30,00%	30,00%	24.274	-	-	-	-	24.274
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	534	1.006	-	(138)	-	1.403
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	55.800	-	-	(20)	-	55.780
Outros Investimentos (a)	-	-	5.937	-	-	43	67	6.048
Ágio na aquisição de participações	-	-	320	-	-	-	10	330
Total investimentos			<u>197.765</u>	<u>3.025</u>	<u>(17)</u>	<u>(516)</u>	<u>146</u>	<u>200.404</u>

- 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 participação em sociedade controlada no Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E - FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/03/2024	31/12/2023
	2024	2023		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	<u>24.174</u>	<u>24.174</u>
Total investimentos a valor justo			<u>24.174</u>	<u>24.174</u>

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

	% Depreciação	Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	1.416.115	3.313.243
Terrenos	-	78.629	172.306
Benfeitorias em imóveis	2%	47.632	65.922
Total custo		1.542.376	3.551.471
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(160.183)	(403.810)
Total das propriedades para investimento		<u>1.382.193</u>	<u>3.147.661</u>

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui o montante de R\$1.472.606 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas (b)	Amortização de mais-valia	Depreciação	Transferências (a)	Outras	Capitalização	Saldo em 31/03/2024
Edifícios e construções	2.918.261	650	(87.240)	(806)	(12.061)	(1.557.177)	(2.251)	(983)	1.258.393
Terrenos	172.306	-	(1.218)	-	-	(92.534)	75	-	78.629
Benfeitorias em imóveis	57.094	1.552	(1.411)	-	(292)	(11.772)	-	-	45.171
Total	<u>3.147.661</u>	<u>2.202</u>	<u>(89.869)</u>	<u>(806)</u>	<u>(12.353)</u>	<u>(1.661.483)</u>	<u>(2.176)</u>	<u>(983)</u>	<u>1.382.193</u>

- a) As transferências acima destacadas referem-se a ativos reclassificados da rubrica de “Propriedades para Investimento” para “Ativos não circulante mantidos para venda”, conforme alienação de propriedades para investimento mencionadas na nota explicativa nº 9.
- b) Baixa no valor de R\$89.869 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.

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

Propriedades	Valor justo (a)	Valor contábil	Mais-valia bruta não registrada
Edifícios	1.601.000	1.203.944	397.056
Shoppings	-	150.139	(150.139)
Outros	148.985	28.111	120.874
Total	<u>1.749.895</u>	<u>1.382.193</u>	<u>367.791</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.

Notas Explicativas

- (b) Conforme divulgado em Fato Relevante no dia 27 de fevereiro de 2024, a Companhia assinou um Memorando de Entendimentos vinculante com o objetivo de alienar parte do portfólio de shoppings. Tal negociação se baseou em um preço global, não havendo até a data da aprovação das demonstrações financeiras o indicativo de valor por propriedade para investimento. Em adição, a Companhia estima que a transação, se concluída em consonância com o MOU, gerará ganho nas Demonstrações Financeiras da Companhia e a Companhia entende, com base nas informações disponíveis na data da aprovação das demonstrações financeiras, que não há fatos que indiquem perda nas propriedades que serão vendidas. Pelos motivos expostos anteriormente, a Companhia não utilizou o valor da transação como base para a avaliação a valor justo das propriedades para investimento.

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

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

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

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

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

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

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

- 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	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	136	136	137	138
Equipamentos de processamento dados	20%	858	858	1.857	2.051
Benfeitorias	10%	5	5	409	409
Direito de uso (a)	-	3.265	3.498	3.265	3.498
Total custo		4.264	4.497	5.668	6.096
(-) Depreciação acumulada		(827)	(815)	(1.595)	(1.663)
Imobilizado líquido		3.437	3.682	4.073	4.433
Intangível					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	1.302	1.382
Projetos em andamento (b)		885	885	1.284	6.834
Total custo		1.318	1.318	2.586	8.216
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(292)	(275)	(958)	(1.020)
Intangível líquido		1.026	1.043	1.628	7.196

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

(b) Refere-se aos gastos de implantação de novos sistemas ERPs.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de três meses findo em 31 de março de 2024 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adição/baixa	Depreciação e Amortização	Transferências (a)	Saldo em 31/03/2024
Imobilizado					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	71	-	(3)	-	68
Equipamentos processamento de dados	857	(1)	(49)	(74)	733
Benfeitorias	5	-	-	-	5
Direito de uso	3.498	-	(233)	-	3.265
Total	4.433	(1)	(285)	(74)	4.073

Notas Explicativas

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adição/ baixa	Depreciação e Amortização	Transferências (a)	Saldo em 31/03/2024
Intangível					
Software	363	-	(18)	-	345
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	-	-
Projetos em andamento	6.833	288	-	(5.838)	1.283
Total	7.196	288	(18)	(5.838)	1.628

- (a) As transferências acima destacadas referem-se a ativos reclassificados na rubrica de “Imobilizados e Intangíveis” para “Ativos não circulante mantidos para venda”, nos termos do CPC 31. A diferença de R\$795.559 entre o valor contido na nota explicativa nº 10 e o valor das transferências contidos nesta nota, refere-se a edifícios e construções, terrenos e benfeitorias em imóveis conforme demonstrado na nota explicativa nº 12.

13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

13.1. Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
				31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	406.373	397.995	406.373	397.995
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	370.396	359.630	370.396	359.630
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	51.242	54.670
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2022	CDI	(d)	153.699	160.977	153.699	160.977
Total				930.468	918.602	981.710	973.272
Passivo circulante				89.857	9.611	103.710	23.484
Passivo não circulante				840.611	908.991	878.000	949.788

- (a) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2024 é de R\$406.373 (R\$397.995 em 31 de dezembro de 2023).

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

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2024 é de R\$370.396 (R\$359.630 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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

O saldo destas debêntures em 31 de março de 2024 é de R\$51.242 (R\$54.670 em 31 de dezembro de 2023).

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

A 13ª emissão possui 2 (duas) séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente. O saldo destas debêntures em 31 de março de 2024 é de R\$153.699 (R\$160.977 em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, 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 trimestre findo em 31 de março de 2024 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	918.602	973.272
Pagamentos juros	(19.686)	(21.249)
Pagamento de principal	(2.000)	(5.437)
Juros provisionados	31.665	33.199
Amortização dos custos de captação	274	312
Recompra de Debêntures	(1.493)	(1.493)
Atualização Debêntures Recompra	3.106	3.106
Saldo em 31 de março de 2024	930.468	981.710

Notas Explicativas

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<u>Ano</u>		
2025	107.612	117.817
2026	207.906	221.548
2027	119.633	133.283
2028	405.460	405.352
Saldo em 31 de março de 2024	<u>840.611</u>	<u>878.000</u>

13ª emissão - "Covenants"

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres 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>31/03/2024</u> <u>Posição atual</u>
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (b)	7x	3,21
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	5,03

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 31 de março 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 respectivas 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.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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 CCP Marfim - Garantias

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos do Contrato de Garantia.

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

Securitizedora	Data da contratação	Encargos	Ref.	Consolidado	
				31/03/2024	31/12/2023
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.144	112.156
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.170	284.200
Total				<u>396.314</u>	<u>396.356</u>
Passivo circulante				538	580
Passivo não circulante				395.776	395.776

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	396.356
Pagamento de juros	(11.619)
Juros provisionados	11.577
Saldo em 31 de março de 2024	<u>396.314</u>

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de março de 2024 é de R\$284.170 (R\$284.200 em 31 de dezembro de 2023).

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
PIS	69	63	239	395
COFINS	364	336	1.151	1.869
ISS	132	122	574	720
IRPJ	-	-	3.701	10.033
CSLL	-	-	1.358	3.797
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	37	46	258	260
Demais	-	-	390	43
Total	603	567	7.671	17.117

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes (a)	300.000	-	300.620	652
Total	300.000	-	300.620	652

a) Em 27 de fevereiro de 2024, a Companhia assinou com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11, na bolsa) um Memorando de Entendimentos (“MOU”), para alienação direta ou indireta, de participação nos empreendimentos se seguir listados e detidos direta ou indiretamente pela Companhia. O valor apresentado representa o sinal de R\$300.000, em função da assinatura do MOU.

- 51% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP.
- 32% do Shopping Cidade São Paulo, localizado em São Paulo/SP.
- 70% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ.
- 52.5% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP.
- 85% do Shopping Cerrado, localizado em Goiânia/GO.
- 23% do Shopping D; localizado em São Paulo/SP.

16. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Base de apuração		
Contas a receber – locação	1.886	1.928
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	7.426	8.144
Total	9.312	10.072

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Imposto Diferido		
Contas a receber – locação	100	105
Total circulante	100	105
“Res sperata” (cessão de direito de uso)	1.119	1.183
Total não circulante	1.119	1.183
Total dos impostos diferidos	1.219	1.288

Notas Explicativas

<u>Imposto Diferido</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
PIS	59	62
COFINS	276	291
IRPJ	646	683
CSLL	238	252

17. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<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 CCP Administração de Propriedades.

18. PARTES RELACIONADAS

a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

<u>Ativo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Partes relacionadas</u>				
CLD (a)	15	15	10	10
Total partes relacionadas	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

b) Mútuos

Mútuo

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Shopping D (a)	-	201
Total partes relacionadas	-	201

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

c) Nota de Débito

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

<u>Ativo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Partes relacionadas</u>				
SYN Administração de Propriedades Ltda.	7	47	-	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23	24	-	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	109	119	-	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.085	1.085
Demais empresas	14	11	58	1
Total partes relacionadas	153	201	1.143	1.086
Total partes relacionadas (a) + (c)	168	216	1.153	1.096

d) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de março de 2024 e de 2022 são compostas da seguinte forma:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Remuneração aos administradores	7.136	5.296	7.924	6.490
Remuneração aos conselheiros	180	216	180	216
Total	7.316	5.512	8.104	6.706

Notas Explicativas

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).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$4.941 (R\$5.800 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado e R\$245 em 31 de março 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\$49.784 em 31 de março de 2024 (R\$303.392 em 31 de dezembro de 2023), no consolidado e R\$134.162 na controladora (R\$36.716 em 31 de dezembro de 2023).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora 31/03/2024	Consolidado 31/03/2024
<u>Prováveis</u>		
Cível	-	274
Trabalhista	245	4.667
Total	245	4.941
<u>Possíveis</u>	Controladora 31/03/2024	Consolidado 31/03/2024
Tributária (*)	37.162	55.341
Cível	-	72.430
Trabalhista	446	6.157
Total	37.608	134.162

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 31 de março de 2024 soma o montante de R\$29.913 (R\$29.318 em 31 de dezembro de 2023), sendo o mesmo no valor de R\$19.799 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.

20. “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.

<u>Empreendimento</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Tietê Plaza Shopping	496	562
Shopping Metropolitano Barra	-	154
Shopping Cidade São Paulo	6.088	6.240
Shopping Cerrado	-	5
Grand Plaza Shopping	-	278
Total	6.584	7.239
Total circulante	2.867	2.938
Total não circulante	3.717	4.301

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

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

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de março 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 31 de março 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.

Em 31 de março de 2024 o saldo de reserva de capital é de R\$18.887.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

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

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda. e ON Digitais Serviços e Participações Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2024 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$2.014 (R\$2.033 em 31 de março de 2023), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Riscos de crédito

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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

A Companhia constituiu provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise de riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício, veja nota 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 13).

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

Em 31 de março de 2024	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
<u>Passivos financeiros</u>				
Fornecedores	751	-	-	751
Passivo de arrendamento	924	1.691	360	2.975
Debêntures	89.857	315.518	525.093	930.468
Total dos passivos financeiros	91.532	317.209	525.453	934.194
Em 31 de março de 2024	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Fornecedores	8.646	-	-	8.646
Passivo de arrendamento	924	1.691	360	2.975
Obrigações por aquisição de imóvel	538	263.851	131.925	396.314
Debêntures	103.710	339.365	538.635	981.710
	113.818	604.907	670.920	1.389.645

Notas Explicativas

c) Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na Nota 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas 4 e 5.

d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de março de 2024, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	324.503	26.311	437.333	165.346	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	143.156	139.645	143.156	148.119	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	74	231	61.956	94.868	Custo amortizado
Demais contas a receber	48.783	68.839	56.734	100.993	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>516.516</u>	<u>235.026</u>	<u>699.179</u>	<u>509.326</u>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	930.468	918.602	981.710	973.272	Custo amortizado
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.314	396.356	Custo amortizado
Passivo de arrendamento	2.975	3.215	2.975	3.215	
Fornecedores	751	1.433	8.646	11.890	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros	<u>934.194</u>	<u>923.250</u>	<u>1.389.645</u>	<u>1.384.733</u>	

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/03/2024	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Ativo</u>			9,00%	6,75%	4,50%
CDI	Decréscimo do Índice	464.405	41.796	31.347	20.898
<u>Passivo</u>			9,00%	11,25%	13,50%
CDI	Acréscimo do Índice	(524.095)	(47.169)	(58.961)	(70.753)
IPCA	Acréscimo do Índice	(406.373)	(15.239)	(19.059)	(22.879)
Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/03/2024	Cenário provável	Cenário possível - "stress" 25%	Cenário remoto - "stress" 50%
<u>Ativo</u>			9,00%	6,75%	4,50%
CDI	Decréscimo do Índice	557.734	50.196	37.647	25.098
<u>Passivo</u>			9,00%	11,25%	13,50%
CDI	Acréscimo do Índice	(575.337)	(51.780)	(64.725)	(77.670)
IPCA	Acréscimo do Índice	(406.373)	(15.239)	(19.059)	(22.879)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 9,00% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 3,75% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

24. 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 trimestre findo em 31 de março de 2024 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Dívida bruta				
Debêntures	930.468	918.602	981.710	973.272
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.314	396.356
Obrigação com investidores	42	42	-	42
Total da dívida bruta	930.510	918.644	1.378.024	1.369.670
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(467.659)	(165.956)	(580.489)	(313.465)
Dívida líquida	462.852	752.688	797.536	1.056.205
Patrimônio líquido	1.523.124	1.516.277	2.376.355	2.565.376
Dívida líquida/PL	30,39%	49,64%	32,31%	41,17%

25. RECEITA LÍQUIDA

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita bruta	7.874	1.955	123.032	118.787
Locação de imóveis	-	-	89.073	87.605
Prestação de serviços	7.874	1.955	33.959	31.182
Descontos Concedidos	-	-	(2.212)	(6.936)
Descontos Linearizados (Covid)	-	-	(2.262)	(7.287)
Descontos Concedidos (a)	-	-	(4.474)	(14.223)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(1.026)	(197)	(6.151)	(5.315)
Deduções	(1.026)	(197)	(10.625)	(19.538)
Receita líquida	6.848	1.758	112.407	99.249

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

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

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

26. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Custos de Locação	-	-	(23.510)	(27.357)
Custos Diretos:				
Área Vagas	-	-	(6.285)	(6.701)
Manutenção	-	-	(1.484)	(3.200)
Demais Custos	-	-	(2.605)	(1.317)
Depreciação e Amortização	-	-	(12.153)	(15.156)
Juros Capitalizados	-	-	(983)	(983)
Custos de Prestação de Serviços	(487)	(610)	(22.285)	(22.534)
Custos de Estacionamento	-	-	(19.072)	(15.794)
Custos de Pessoal	-	-	(171)	(212)
Demais Custos	-	-	(18.901)	(15.582)
Custos de Serviços de Gestão	(487)	(610)	(3.213)	(6.740)
Custos de Pessoal	(487)	(610)	(2.184)	(3.642)
Demais Custos	-	-	(1.029)	(3.098)
Total Custos	(487)	(610)	(45.796)	(49.891)
Despesas Comerciais	(314)	(47)	(5.234)	(591)
Comissões	-	-	(1.803)	(1.785)
“Allowance”	-	-	(769)	(1.154)
Despesas com Pessoal	(314)	(72)	(314)	(110)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.364)	2.435
Demais Despesas Comerciais	-	25	16	23
Despesas Gerais e Administrativas	(4.699)	(4.382)	(6.970)	(7.563)
Despesas com Pessoal	(1.775)	(1.462)	(2.141)	(2.200)
Depreciação e Amortização	(262)	(266)	(304)	(623)
Aluguéis e Condomínios	66	131	66	164
Serviços Profissionais e Contratados	(2.096)	(2.207)	(3.649)	(3.796)
Outras Despesas	(632)	(578)	(941)	(1.107)
Remuneração da Administração	(2.133)	(1.656)	(2.400)	(2.000)
Despesas com Pessoal	(2.133)	(1.656)	(2.400)	(2.000)
Participação de Empregados e Administradores	(357)	(1.223)	(913)	(2.099)
Provisão PLR	(1.597)	(1.223)	(2.015)	(2.099)
Reversão da provisão PLR	1.240	-	1.102	-
Total Despesas	(7.503)	(7.308)	(15.516)	(12.253)
Total Custos e Despesas	(7.990)	(7.918)	(61.311)	(62.144)

Notas Explicativas**27. RESULTADO FINANCEIRO**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	7.086	5.316	10.449	9.152
Outras receitas financeiras	3.223	1.001	4.293	3.133
Total receitas financeiras	10.309	6.317	14.742	12.285
Despesas financeiras:				
Juros e atualização sobre debêntures	(30.172)	(35.497)	(43.281)	(51.505)
Custos sobre debêntures	(274)	(256)	(312)	(292)
Outras despesas financeiras	(2.672)	(1.190)	(2.015)	(1.281)
Total despesas financeiras	(33.118)	(36.943)	(45.608)	(53.078)
Total do resultado financeiro	(22.809)	(30.626)	(30.866)	(40.793)

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:

	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	6.686	21.139
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(2.273)	(7.187)
<u>Diferenças permanentes</u>		
Equivalência Patrimonial	9.981	(175)
Outras diferenças permanentes	(116)	(240)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) /Utilizado	(7.592)	(8.312)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	8.312
Adicional IRPJ	-	(60)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	15.879
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(8.276)
Alíquota efetiva	-	39,15%

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de março de 2024, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de março de 2024 o saldo de prejuízo fiscal é R\$768.413 (R\$691.931 em 31 de dezembro de 2023).

- A Companhia, com auxílio de seus consultores tributários, avaliou tratamentos tributáveis incertos de imposto de renda e contribuição social totalizando o montante de risco estimado em R\$72.670. O risco atribuído a esses eventos foi considerado como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída.

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

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

Descrição	Informação por Segmento -Março/2024				
	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	25.479	63.540	-	54	89.073
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	33.959	-	33.959
Total	25.479	63.540	33.959	54	123.032
Deduções da receita					
Locação	(317)	(6.735)	-	(2)	(7.054)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(3.571)	-	(3.571)
Total	(317)	(6.735)	(3.571)	(2)	(10.625)
Receita Líquida	25.162	56.805	30.388	52	112.407
Custo					
Locação	(9.780)	(13.724)	-	(7)	(23.511)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(22.285)	-	(22.285)
Total	(9.780)	(13.724)	(22.285)	(7)	(45.796)
Lucro bruto	15.382	43.081	8.103	45	66.611
Ativos operacionais	1.273.536	1.017.822	10.717	1.599	2.303.674

Notas Explicativas

Descrição	Informação por Segmento -Março/2024				Total
	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	
Locação	25.479	63.540	-	54	89.073
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	33.959	-	33.959
Total	25.479	63.540	33.959	54	123.032
Deduções da receita					
Locação	(317)	(6.735)	-	(2)	(7.054)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(3.571)	-	(3.571)
Total	(317)	(6.735)	(3.571)	(2)	(10.625)
Receita líquida	25.162	56.805	30.388	52	112.407
Custo					
Locação	(9.780)	(13.724)	-	(7)	(23.511)
Venda	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(22.285)	-	(22.285)
Total	(9.780)	(13.724)	(22.285)	(7)	(45.796)
Lucro bruto	15.382	43.081	8.103	45	66.611
Ativos operacionais	1.273.536	1.017.822	10.717	1.599	2.303.674
Informações por região - Março/2024					
Descrição	SP	RJ	Outros	Total	
Receita Bruta	112.464	9.928	640	123.032	
Deduções da receita	(9.239)	(1.386)	-	(10.625)	
Receita líquida	103.225	8.542	640	112.407	
Custos	(41.717)	(4.079)	-	(45.796)	
Lucro Bruto	61.508	4.463	640	66.611	
Ativos Operacionais	1.820.959	482.715	-	2.303.674	

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

Informações por segmento de atividade - Março/2023

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	23.573	63.972	-	60	87.605
Prestação de serviços	-	-	31.182	-	31.182
Total	23.573	63.972	31.182	60	118.787
Deduções da receita:					
Locação	(1.070)	(15.522)	-	-	(16.592)
Prestação de serviços	-	-	(2.946)	-	(2.946)
Total	(1.070)	(15.522)	(2.946)	-	(19.538)
Receita líquida	22.503	48.450	28.236	60	99.249
Custo:					
Locação	(10.688)	(16.662)	-	(7)	(27.357)
Prestação de serviços	-	-	(22.534)	-	(22.534)
Total	(10.688)	(16.662)	(22.534)	(7)	(49.891)
Lucro bruto	11.815	31.788	5.702	53	49.358
Ativos Operacionais	1.294.417	1.920.253	9.339	2.229	3.226.238

Informações por região - Março/2023

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita bruta	105.896	12.004	239	648	118.787
Deduções da receita	(14.898)	(4.631)	(9)	-	(19.538)
Receita líquida	90.998	7.373	230	648	99.249
Custos	(46.034)	(3.662)	(195)	-	(49.891)
Lucro bruto	44.964	3.711	35	648	49.358
Ativos Operacionais	2.638.465	580.750	7.023	-	3.226.238

30. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 março de 2024 e de 2023.

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

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

Notas Explicativas

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

<u>Lucro (prejuízo) por Ação</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Prejuízo líquido	6.686	(14.881)
Quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Prejuízo por ação	0,044	(0,097)

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\$3.172.491.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$2.669.806.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Venda FII Brasília Machado

Em 4 de abril de 2024, a Companhia, assinou Memorando de Entendimentos para a alienação, em conjunto com os demais cotistas do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário ("FII-BM"), da totalidade de sua fração ideal nos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do edifício Brasília Machado, para o BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário ("FII-BRC").

O preço de transação é de R\$32.000, referente aos imóveis correspondentes à totalidade da participação da SYN no FII-BM, e os valores pagos em moeda corrente, em 6 parcelas em meses alienados.

A consumação da transação está condicionada à celebração dos documentos definitivos e ao cumprimento de condições precedentes usuais para operações dessa natureza.

Fechamento da transação de SWAP de Ativos

Em 07 de maio de 2024, a Companhia concluiu a transação de SWAP de Ativos com a CCP/CP Parallel Holding Cajamar I LLC, envolvendo aumento de participação no Tietê Plaza Shopping para 52,5% e redução de participação para 10% das Torres JK D e E do Condomínio Wtorre JK, bem como, a transação com a CCP 18 de Holding IV LLC, envolvendo o aumento de participação no Shopping Cerrado para 85% nos termos e condições previamente acordados.

Notas Explicativas

Syn Prop & Tech S.A.

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 31/03/2024 (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	14.559.780	9,54%	14.559.780	9,54%
Outros	45.300.257	29,68%	45.300.257	29,68%
Total	152.644.445	100,00%	152.644.445	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2024						
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 31/03/2024 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2023						
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	33.854.222	22,18%	-	-	33.854.222	22,18%
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	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	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%
Total	152.644.445	100,00%	-	-	152.644.445	100,00%
Ações em Circulação	59.857.989	39,21%	-	-	59.857.989	39,21%

Em 31/03/2023 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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 pronunciamento técnico 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 com 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 três meses findo em 31 de março 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, 09 de maio 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 1º trimestre de 2024.

São Paulo, 09 de maio 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 1º trimestre de 2024.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão
Diretor Financeiro.