

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	21
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	25
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	26
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	27
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	28
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	30
---	----

Notas Explicativas	70
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	114
---	-----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	116
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	119
---	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	120
---	-----

## Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	121
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	122

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	152.644
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>152.644</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	2.452.616	2.524.762	3.236.560
1.01	Ativo Circulante	205.169	241.006	562.863
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	26.311	20.411	209.168
1.01.01.01	Caixa e Bancos	420	621	194
1.01.01.02	Aplicações financeiras	25.891	19.790	208.974
1.01.02	Aplicações Financeiras	139.645	196.811	293.012
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	139.645	196.811	293.012
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	139.645	196.811	293.012
1.01.03	Contas a Receber	231	165	168
1.01.03.01	Clientes	231	165	168
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.365	9.988	6.798
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.365	9.988	6.798
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	4.365	9.988	6.798
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34.617	13.631	53.717
1.01.08.03	Outros	34.617	13.631	53.717
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	16.135	655	9.602
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	18.334	12.751	31.240
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	148	225	12.875
1.02	Ativo Não Circulante	2.247.447	2.283.756	2.673.697
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	116.199	121.745	145.112
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	216	863	3.920
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	216	863	3.920
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	115.983	120.882	141.192
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	65.478	56.982	53.203
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	50.505	63.900	87.989
1.02.02	Investimentos	2.126.523	2.156.309	2.521.821
1.02.02.01	Participações Societárias	2.126.523	2.156.309	2.521.821
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.126.523	2.156.309	2.521.821

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1.02.03	Imobilizado	3.682	4.580	5.559
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.682	4.580	5.559
1.02.04	Intangível	1.043	1.122	1.205
1.02.04.01	Intangíveis	1.043	1.122	1.205
1.02.04.01.02	Softwares	1.043	1.122	1.205

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	2.452.616	2.524.762	3.236.560
2.01	Passivo Circulante	23.750	53.941	259.109
2.01.02	Fornecedores	1.433	14.435	3.790
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.433	14.435	3.790
2.01.03	Obrigações Fiscais	567	710	1.183
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	445	693	1.182
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	46	73	688
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	399	620	494
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	122	17	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.611	11.250	210.506
2.01.04.02	Debêntures	9.611	11.250	210.506
2.01.05	Outras Obrigações	12.139	27.546	43.630
2.01.05.02	Outros	12.139	27.546	43.630
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	46	45
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	11.159	25.550	43.585
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	938	1.950	0
2.02	Passivo Não Circulante	912.589	944.366	1.312.162
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	908.991	938.841	1.307.952
2.02.01.02	Debêntures	908.991	938.841	1.307.952
2.02.02	Outras Obrigações	3.360	5.473	4.210
2.02.02.02	Outros	3.360	5.473	4.210
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	1.083	3.214	4.210
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.277	2.259	0
2.02.04	Provisões	238	52	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	238	52	0
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	238	52	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.516.277	1.526.455	1.665.289
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056	1.432.056

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	54.735	121.777	-1.072.340
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042	-1.187.075
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-57.001	1.286.686
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.599	10.736	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	19.676	53.149	3.356
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.490	-55.464	0
3.03	Resultado Bruto	18.186	-2.315	3.356
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	67.652	57.273	1.407.358
3.04.01	Despesas com Vendas	-967	-428	-40.826
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.634	-34.859	-30.200
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-21.680	-27.080	-21.977
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-4.849	-5.689	-5.385
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-8.105	-2.090	-2.838
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.889	3.881	398.345
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	1.889	3.881	398.345
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	101.364	88.679	1.080.039
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	85.838	54.958	1.410.714
3.06	Resultado Financeiro	-95.880	-111.959	-124.028
3.06.01	Receitas Financeiras	34.006	49.253	22.225
3.06.02	Despesas Financeiras	-129.886	-161.212	-146.253
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.042	-57.001	1.286.686
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.042	-57.001	1.286.686
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.042	-57.001	1.286.686
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,06579	-0,37342	8,4293
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,06579	-0,37342	8,4293



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.042	-57.001	1.286.686
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-137	-1.833	956
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-137	-1.833	956
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.179	-58.834	1.287.642

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-78.499	9.969	1.229.822
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.436	-21.746	349.291
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-10.042	-57.001	1.286.686
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.057	1.065	513
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-101.364	-88.679	-1.080.039
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	125.971	148.030	121.535
6.01.01.06	Amortização da comissão sobre debêntures	1.023	4.244	1.890
6.01.01.07	Juros passivo de arrendamento	356	295	0
6.01.01.09	Amortizações Ágio	560	560	-5.072
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	186	52	-703
6.01.01.11	Juros capitalizado	3.931	3.929	20.818
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-339	625	3.663
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-18.903	-34.866	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-61.498	15.977	-148.443
6.01.02.01	Contas a receber	-66	3	-12
6.01.02.02	Impostos a compensar	-2.873	-6.968	-10.068
6.01.02.03	Dividendos a receber	0	0	-4.105
6.01.02.04	Créditos com parceiros nos empreendimentos	647	2.978	0
6.01.02.06	Demais ativos	-29.615	8.347	-122.265
6.01.02.07	Fornecedores	-13.002	10.645	2.475
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-143	-473	939
6.01.02.09	Demais contas a pagar	-16.523	-11.205	13.270
6.01.02.10	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	-3.761
6.01.02.11	Adiantamento a fornecedores	77	12.650	-12.875
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	0	-12.041
6.01.03	Outros	-19.437	15.738	1.028.974
6.01.03.01	Juros pagos	-108.335	-135.889	-73.106
6.01.03.02	Dividendos recebidos	88.898	151.627	1.102.080

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	136.035	471.771	27.371
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	76.069	131.067	-44.619
6.02.02	(Acréscimo) do imobilizado	-80	-3	-662
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	60.046	340.707	72.652
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-51.636	-670.497	-1.088.057
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	0	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-384	-2.556
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-50.148	-584.367	-136.497
6.03.04	Dividendos pagos	0	-79.999	-1.249.960
6.03.05	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-137	-1.833	956
6.03.08	Pagamento do principal do passivo de arrendamento	-1.351	-3.914	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.900	-188.757	169.136
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.411	209.168	40.032
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	26.311	20.411	209.168

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	-49.956	10.736	1.526.458
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	-49.956	10.736	1.526.458
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.042	-137	-10.179
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.042	0	-10.042
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-137	-137
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-137	-137
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-59.998	59.998	0	0
5.06.04	Compensação de prejuízos acumulados com reserva legal	0	0	-59.998	59.998	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.432.056	18.887	114.735	87.045	12.566	1.665.289
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-137.001	-1.833	-138.834
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.001	0	-57.001
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-80.000	-1.833	-81.833
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.833	-1.833
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-80.000	0	-80.000
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	-49.956	10.733	1.526.455

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-200.000	0	0	-27.649	0	-227.649
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-27.649	0	-27.649
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	64.335	1	956	265.292
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.286.686	0	1.286.686
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	64.335	-1.286.685	956	-1.021.394
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	956	956
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	64.335	-64.335	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-305.587	0	-305.587
5.05.02.09	Constituição da reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-916.763	0	-916.763
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	114.735	87.046	12.566	1.665.290

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.01	Receitas	27.209	60.259	87.934
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	22.524	60.259	3.558
7.01.02	Outras Receitas	4.685	0	84.376
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.293	-71.108	-14.767
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-53.539	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.456	-7.572	-13.114
7.02.04	Outros	-1.837	-9.997	-1.653
7.03	Valor Adicionado Bruto	12.916	-10.849	73.167
7.04	Retenções	-1.057	-4.996	-6.358
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.057	-4.996	-6.358
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	11.859	-15.845	66.809
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	132.949	142.323	1.422.006
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	101.364	88.679	1.080.039
7.06.02	Receitas Financeiras	34.006	49.253	22.226
7.06.03	Outros	-2.421	4.391	319.741
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	144.808	126.478	1.488.815
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	144.808	126.478	1.488.815
7.08.01	Pessoal	22.082	15.120	55.620
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.021	11.900	11.835
7.08.01.02	Benefícios	9.061	3.220	3.765
7.08.01.04	Outros	0	0	40.020
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.060	7.597	1.366
7.08.02.01	Federais	1.885	7.220	1.124
7.08.02.03	Municipais	1.175	377	242
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	129.708	160.762	145.145
7.08.03.01	Juros	125.971	148.030	142.564
7.08.03.03	Outras	3.737	12.732	2.581
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.042	-57.001	1.286.684

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-10.042	-57.001	1.286.684



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	4.004.467	4.075.078	4.892.885
1.01	Ativo Circulante	416.431	457.240	920.081
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	165.346	132.395	447.021
1.01.01.01	Caixa e Bancos	25.304	18.267	26.559
1.01.01.02	Aplicações financeiras	140.042	114.128	420.462
1.01.02	Aplicações Financeiras	148.119	196.811	293.287
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	148.119	196.811	293.287
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	148.119	196.811	293.287
1.01.03	Contas a Receber	67.681	72.594	89.477
1.01.03.01	Clientes	67.681	72.594	89.477
1.01.04	Estoques	463	1.066	1.066
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.660	14.308	9.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.660	14.308	9.765
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	8.660	14.308	9.765
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.162	40.066	79.465
1.01.08.03	Outros	26.162	40.066	79.465
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	0	2	2
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	25.724	36.911	64.600
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	438	3.153	14.863
1.02	Ativo Não Circulante	3.588.036	3.617.838	3.972.804
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	230.981	251.733	279.827
1.02.01.04	Contas a Receber	27.187	34.873	46.795
1.02.01.04.01	Clientes	27.187	34.873	46.795
1.02.01.05	Estoques	52.533	51.783	42.618
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.096	1.940	4.646
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.096	1.940	4.646
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	150.165	163.137	185.768
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	71.430	62.683	54.794

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	3.466	3.466	3.389
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	75.269	96.988	127.585
1.02.02	Investimentos	3.345.426	3.352.258	3.680.199
1.02.02.01	Participações Societárias	197.765	172.691	437.355
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	173.591	149.340	437.355
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	24.174	23.351	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.147.661	3.179.567	3.242.844
1.02.03	Imobilizado	4.433	4.683	5.711
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.433	4.683	5.711
1.02.04	Intangível	7.196	9.164	7.067
1.02.04.01	Intangíveis	7.196	9.164	7.067
1.02.04.01.02	Softwares	7.196	9.164	7.067

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	4.004.467	4.075.078	4.892.885
2.01	Passivo Circulante	78.883	94.551	331.232
2.01.02	Fornecedores	11.890	29.175	20.051
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.890	29.175	20.051
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.222	13.428	21.760
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.502	12.727	21.132
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.830	10.181	18.178
2.01.03.01.02	Demais Impostos a Recolher	43	43	43
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	2.264	1.942	1.850
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	260	415	941
2.01.03.01.05	Impostos e Contribuições diferidos	105	146	120
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	720	701	628
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	23.484	25.273	224.502
2.01.04.02	Debêntures	23.484	25.273	224.502
2.01.05	Outras Obrigações	26.287	26.675	64.919
2.01.05.02	Outros	26.287	26.675	64.919
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	42	46	45
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	580	886	0
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	652	203	183
2.01.05.02.07	Passivo de arrendamento	938	1.950	0
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	21.137	21.619	60.795
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	2.938	1.971	3.896
2.02	Passivo Não Circulante	1.360.208	1.406.053	1.787.157
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	949.788	993.267	1.375.976
2.02.01.02	Debêntures	949.788	993.267	1.375.976
2.02.02	Outras Obrigações	403.437	407.039	406.116
2.02.02.02	Outros	403.437	407.039	406.116
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	395.776	395.776	396.408

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2021</b>
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	1.083	3.214	4.209
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	4.301	5.790	5.499
2.02.02.02.08	Passivo de arrendamento	2.277	2.259	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.183	1.207	1.348
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.183	1.207	1.348
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	1.183	1.207	1.348
2.02.04	Provisões	5.800	4.540	3.717
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.800	4.540	3.717
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis	5.800	4.540	3.717
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.565.376	2.574.474	2.774.496
2.03.01	Capital Social Realizado	1.432.056	1.432.056	1.432.056
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.463.313	1.463.313	1.463.313
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-31.257	-31.257	-31.257
2.03.02	Reservas de Capital	18.887	18.887	18.887
2.03.02.08	Cancelamento de ações em tesouraria	18.887	18.887	18.887
2.03.04	Reservas de Lucros	54.735	121.777	-1.189.847
2.03.04.01	Reserva Legal	54.735	114.735	114.735
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	7.042	-1.304.582
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-57.001	1.404.193
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	10.599	10.736	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.049.099	1.048.019	1.109.207

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	424.708	474.499	2.306.112
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-189.942	-267.997	-641.148
3.03	Resultado Bruto	234.766	206.502	1.664.964
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-62.403	-63.566	-30.727
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.881	-15.304	-55.369
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-47.908	-50.087	-41.334
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-32.977	-41.344	-29.324
3.04.02.02	Remuneração da administração	-5.254	-6.504	-6.359
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-9.677	-2.239	-5.651
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-3.082	4.642	58.982
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidadas	-3.082	4.642	58.982
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.532	-2.817	6.994
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	172.363	142.936	1.634.237
3.06	Resultado Financeiro	-129.264	-149.045	-137.926
3.06.01	Receitas Financeiras	60.986	70.974	34.047
3.06.02	Despesas Financeiras	-190.250	-220.019	-171.973
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	43.099	-6.109	1.496.311
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37.553	-26.830	-92.118
3.08.01	Corrente	-37.572	-26.818	-92.182
3.08.02	Diferido	19	-12	64
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.546	-32.939	1.404.193
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.546	-32.939	1.404.193
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.042	-57.001	1.286.686
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.588	24.061	117.507
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,06579	-0,37342	8,4293
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
3.99.02.01	ON	-0,06579	-0,37342	8,4293

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.546	-32.939	1.404.193
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-137	-1.833	956
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	-137	-1.833	956
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.409	-34.772	1.405.149
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.179	-58.834	1.287.642
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.588	24.062	117.507

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	74.188	17.618	2.202.166
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	297.355	264.982	1.716.915
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	43.099	-6.109	1.496.311
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	2.538	2.363	1.832
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	58.281	59.427	66.923
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	1.174	4.392	4.535
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	188.265	157.701	132.732
6.01.01.06	Imposto diferido (pis e cofins)	356	295	0
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	-2.639	3.306	-3.859
6.01.01.08	Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	2.564	2.431	5.531
6.01.01.10	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.260	832	-6.046
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	2.532	2.817	-6.994
6.01.01.14	Juros, variações monetárias sobre CRI's	0	49.543	0
6.01.01.16	Juros Capitalizados	3.931	3.929	20.817
6.01.01.17	Linearização de Receitas Amortizadas	2.507	-9.484	14.386
6.01.01.18	Linearização dos descontos COVID-19	14.931	27.780	-12.916
6.01.01.19	Ajuste a valor presente	-339	625	3.663
6.01.01.20	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-21.105	-34.866	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-41.394	-29.387	-194.502
6.01.02.01	Contas a receber	-2.201	-984	9.511
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-3.099	-12.432	-10.943
6.01.02.03	Estoques	-147	-9.165	-122
6.01.02.04	Dividendos a receber	0	0	3.504
6.01.02.05	Depósitos judiciais	0	-77	-3.213
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	2.715	11.710	-12.875
6.01.02.07	Demais ativos	3.148	14.363	-139.355
6.01.02.08	Fornecedores	-17.285	9.639	9.242
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisições de imóveis	0	0	483



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-22.682	-11.834	-57.550
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	449	77	28
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-522	-1.217	-905
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-2.614	-32.014	23.492
6.01.02.15	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	-3.758
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	844	2.547	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	0	0	-12.041
6.01.03	Outros	-181.773	-217.977	679.753
6.01.03.01	Juros pagos	-171.117	-145.530	-84.349
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-11.101	-23.469	-24.818
6.01.03.03	Dividendos recebidos	445	311	788.920
6.01.03.04	Juros pagos CRI's	0	-49.289	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	38.655	359.315	-398.022
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	69.797	129.718	-33.146
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-320	-3.432	-2.638
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-25.056	-69.578	629.448
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-5.766	304.170	-991.686
6.02.08	(Acréscimo) decréscimo de caixa e equivalentes de caixa	0	-1.563	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-79.892	-691.559	-1.513.199
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	0	0	300.000
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	0	-384	-2.556
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-63.896	-598.117	-240.743
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	-14.508	-7.312	-320.896
6.03.05	Dividendos pagos	0	-79.999	-1.249.960
6.03.06	Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	-137	-1.833	956
6.03.09	Pagamento do principal do passivo de arrendamento	-1.351	-3.914	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	32.951	-314.626	290.945
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	132.395	447.021	156.076

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	165.346	132.395	447.021

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023****(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	-49.956	10.736	1.526.458	1.048.019	2.574.477
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	-49.956	10.736	1.526.458	1.048.019	2.574.477
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-14.508	-14.508
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-14.508	-14.508
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.042	-137	-10.179	15.588	5.409
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.042	0	-10.042	15.588	5.546
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-137	-137	0	-137
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-137	-137	0	-137
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-59.998	59.998	0	0	0	0
5.06.04	Compensação de prejuízos acumulados com reserva legal	0	0	-59.998	59.998	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.432.056	18.887	54.737	0	10.599	1.516.279	1.049.099	2.565.378

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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	87.045	12.566	1.665.289	1.109.207	2.774.496
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	87.045	12.566	1.665.289	1.109.207	2.774.496
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-80.000	0	-80.000	-85.249	-165.250
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-80.000	0	-80.000	0	-80.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-7.312	-7.313
5.04.09	Efeito dos acionistas não controladores em cisão	0	0	0	0	0	0	-77.937	-77.937
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-57.001	-1.833	-58.834	24.061	-34.772
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-57.001	0	-57.001	24.061	-32.939
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.833	-1.833	0	-1.833
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.833	-1.833	0	-1.833
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	-49.956	10.733	1.526.455	1.048.019	2.574.474

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(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	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.632.056	-181.113	50.400	114.694	11.610	1.627.647	1.312.596	2.940.243
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-200.000	0	0	-27.649	0	-227.649	-320.896	-548.545
5.04.01	Aumentos de Capital	-200.000	0	0	0	0	-200.000	0	-200.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-27.649	0	-27.649	0	-27.649
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-320.896	-320.896
5.05	Resultado Abrangente Total	0	200.000	64.335	1	956	265.292	117.507	382.799
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.286.686	0	1.286.686	117.507	1.404.193
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	200.000	64.335	-1.286.685	956	-1.021.394	0	-1.021.394
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	956	956	0	956
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	64.335	-64.335	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-305.587	0	-305.587	0	-305.587
5.05.02.09	Constituição de reserva de capital	0	200.000	0	0	0	200.000	0	200.000
5.05.02.10	Dividendos adicionais intercalares	0	0	0	-916.763	0	-916.763	0	-916.763
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	87.046	12.566	1.665.290	1.109.207	2.774.497

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.01	Receitas	456.408	500.474	2.475.034
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	449.084	500.474	2.390.658
7.01.02	Outras Receitas	4.685	0	84.376
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	2.639	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-146.072	-228.979	-583.060
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-118.137	-192.316	-558.736
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.045	-15.096	-18.617
7.02.04	Outros	-7.890	-21.567	-5.707
7.03	Valor Adicionado Bruto	310.336	271.495	1.891.974
7.04	Retenções	-60.819	-65.721	-75.965
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-60.819	-65.721	-75.965
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	249.517	205.774	1.816.009
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	50.575	71.952	19.529
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.532	-2.817	6.994
7.06.02	Receitas Financeiras	60.986	70.974	34.047
7.06.03	Outros	-7.879	3.795	-21.512
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	300.092	277.726	1.835.538
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	300.092	277.726	1.835.538
7.08.01	Pessoal	42.328	37.800	78.991
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.472	26.028	23.053
7.08.01.02	Benefícios	11.987	4.479	7.556
7.08.01.04	Outros	6.869	7.293	48.382
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	62.294	53.436	181.609
7.08.02.01	Federais	55.676	47.320	177.397
7.08.02.03	Municipais	6.618	6.116	4.212
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	189.924	219.429	170.748
7.08.03.01	Juros	134.314	157.701	137.025
7.08.03.03	Outras	55.610	61.728	33.723

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.546	-32.939	1.404.190
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-10.042	-57.001	1.286.683
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	15.588	24.062	117.507

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DE  
RESULTADOS 4T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 foi marcado pelos ótimos resultados operacionais, com crescimento de rentabilidade nos segmentos de shopping centers, edifícios corporativos e de prestação de serviços.

No segmento de shopping centers, que representou mais de 80% da nossa receita de aluguel anual, o foco foi dar continuidade ao aumento da produtividade operacional. Alcançamos uma ocupação física de 95,8% ao término do ano, um crescimento de 0,5 ponto percentual em relação a 2022. As vendas totais aumentaram 9,5% e o NOI Proforma aumentou 15,9% em relação ao ano anterior.

Pensando no futuro do setor de shoppings, priorizamos estratégias que vão além da receita de aluguel das lojas. Um exemplo é a exploração do potencial de nossos empreendimentos como pontos de mídia, conectando as grandes marcas (não somente aquelas que operam em shoppings) com os clientes que circulam em nossos espaços. Nossa receita de Mall & Mídia aumentou 11,8% em relação a 2022.

No segmento de edifícios corporativos, o destaque foi a performance dos edifícios Triple A de São Paulo, que terminaram o ano com uma ocupação de 93,6% e NOI 9,4% maior comparado a 2022.

No último trimestre tivemos também o início das operações no CLD, um galpão logístico na Rodovia Presidente Dutra, em São Paulo. Entregamos a 1ª fase, 35% da ABL total do empreendimento, com uma ocupação de 50%. A perspectiva é positiva para 2024, tendo em vista a demanda existente para empreendimentos bem localizados e de alta qualidade.

Em relação aos nossos serviços de administração e operação de propriedades, tivemos um aumento de 5,6% na receita em relação a 2022. Esse segmento representa 13% da nossa receita e inclui a gestão de 6 shoppings e de 10 edifícios corporativos, dos quais 4 são detidos integralmente por terceiros.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em relação à nossa alavancagem, finalizamos os últimos 12 meses com o indicador Dívida Líquida sobre Ebitda em 4,4x, melhora de 1,5x em relação a 2022. Tal melhora se deve pelo crescimento de 11,5% no Ebitda Proforma. Além da melhora na alavancagem, a despesa financeira apresentou queda de 16%, principalmente em razão das amortizações antecipadas realizadas ao longo de 2022 e 2023 e, ainda em menor escala, pelo início do corte da Selic no 2º semestre. Em 2024, teremos um ano sem amortizações contratuais relevantes e com baixo risco de necessidade de caixa.

Pela 4ª vez consecutiva, a SYN foi reconhecida pelo ranking brasileiro de empresas inovadoras. Em 2023 conquistamos o 3º lugar na categoria de “Serviços Imobiliários” no Ranking TOP 100 Open Corps, que destaca empresas atraentes que geram oportunidades. Outro destaque foi o Grand Plaza, que ganhou dois troféus Lobo de Ouro nas categorias “Melhor Estratégia de Reposicionamento de Marca” e “Melhor Estratégia de Presença Digital”. A premiação foi realizada pela ABCCOM, a principal premiação do segmento na região do grande ABC.

Continuamos atuando fortemente através do Instituto SYN em prol do desenvolvimento social no entorno dos nossos empreendimentos. O ISYN bateu recorde de investimento social em 2023, com mais de R\$ 4 milhões empregados nos pilares do Instituto: Empregabilidade, Empreendedorismo, Relacionamento & Cultura e Voluntariado. Além disso, cerca de 50% dos colaboradores da SYN estiveram envolvidos como voluntários nas ações do Instituto.

Por fim, o ano de 2024 começou bastante movimentado. Estamos sempre atentos às oportunidades de mercado em busca de geração de valor para os acionistas. Nesse sentido, em fevereiro, anunciamos duas transações relevantes: o “swap” de ativos, envolvendo os shoppings Tietê e Cerrado e as Torres JK, e a venda de participações de parte de nosso portfólio de shoppings, no valor de R\$1,85 bilhões. Ambas as transações ainda dependem do cumprimento de condições precedentes usuais, portanto ainda não foram concluídas, tampouco afetaram o resultado de 2023. Apresentamos maior detalhamento em seção específica deste relatório.



# SUMÁRIO INDICADORES

01

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita Líquida (ex vendas)	88,8	79,6	11,4%	321,4	291,7	10,2%
EBITDA Ajustado	49,8	37,5	32,6%	173,8	155,8	11,6%
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	67,5%	57,8%	9,7 pp.	64,2%	63,8%	0,4 pp.
NOI	55,4	47,3	17,1%	201,3	181,0	11,2%
Margem NOI (ex CDU)	88,0%	71,2%	16,8 pp.	84,2%	73,9%	10,3 pp.
FFO Ajustado	21,6	14,1	53,3%	48,5	20,7	134,0%
Margem FFO Ajustado	23,5%	16,5%	7,1 pp.	14,4%	6,5%	7,9 pp.
Lucro Líquido Ajustado	12,2	3,4	258,3%	11,5	-15,6	-173,9%
Margem Líquida Ajustada	13,3%	4,0%	9,3 pp.	3,4%	-4,9%	8,3 pp.

### INDICADORES OPERACIONAIS

	4T23	4T22	4T23 x 4T22
Ocupação Física (portfólio SYN) <sup>1</sup>	93,0%	92,7%	0,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) <sup>1</sup>	93,0%	93,2%	-0,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	170,6	172,9	-1,3%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	397,9	397,2	0,2%

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### REALIZAÇÕES

#### VENDA DE ATIVO

Em outubro de 2023, vendemos a totalidade das quotas do Edifício Suarez Trade, localizado em Salvador (Bahia). O preço da transação foi de R\$ 14,1 milhões, na proporção da participação de cada quotista (sendo 66,57% de participação da SYN no empreendimento).

#### TOP RANKING OPEN CORPS

Pela 4ª vez consecutiva, a SYN foi reconhecida pelo ranking brasileiro de empresas inovadoras. Esse ano conquistamos o 3º lugar na categoria "Serviços Imobiliários". O Ranking Top 100 Open Corps é realizado pela principal plataforma de conexão de Startups e grandes empresas.

### 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. Veja mais detalhes na [página 15](#).

#### 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 15](#).

# DESEMPENHO OPERACIONAL



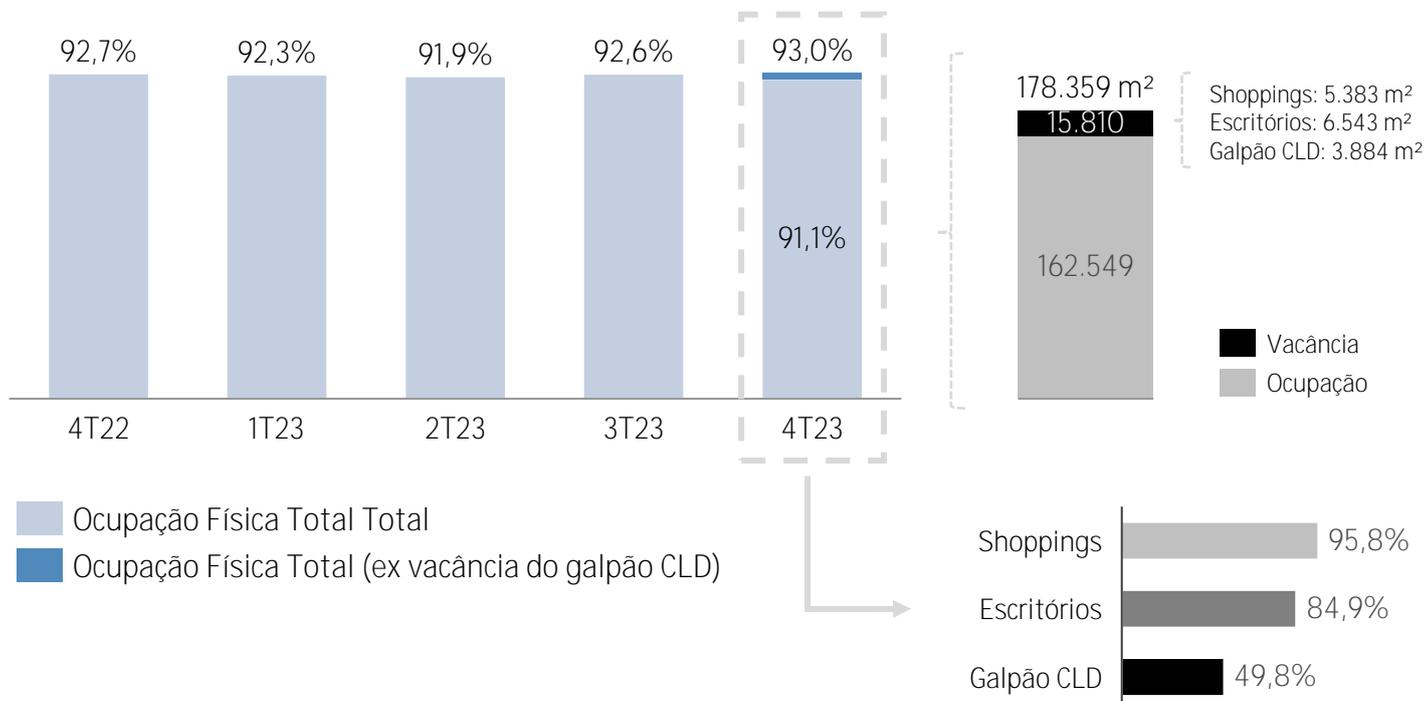
02

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

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

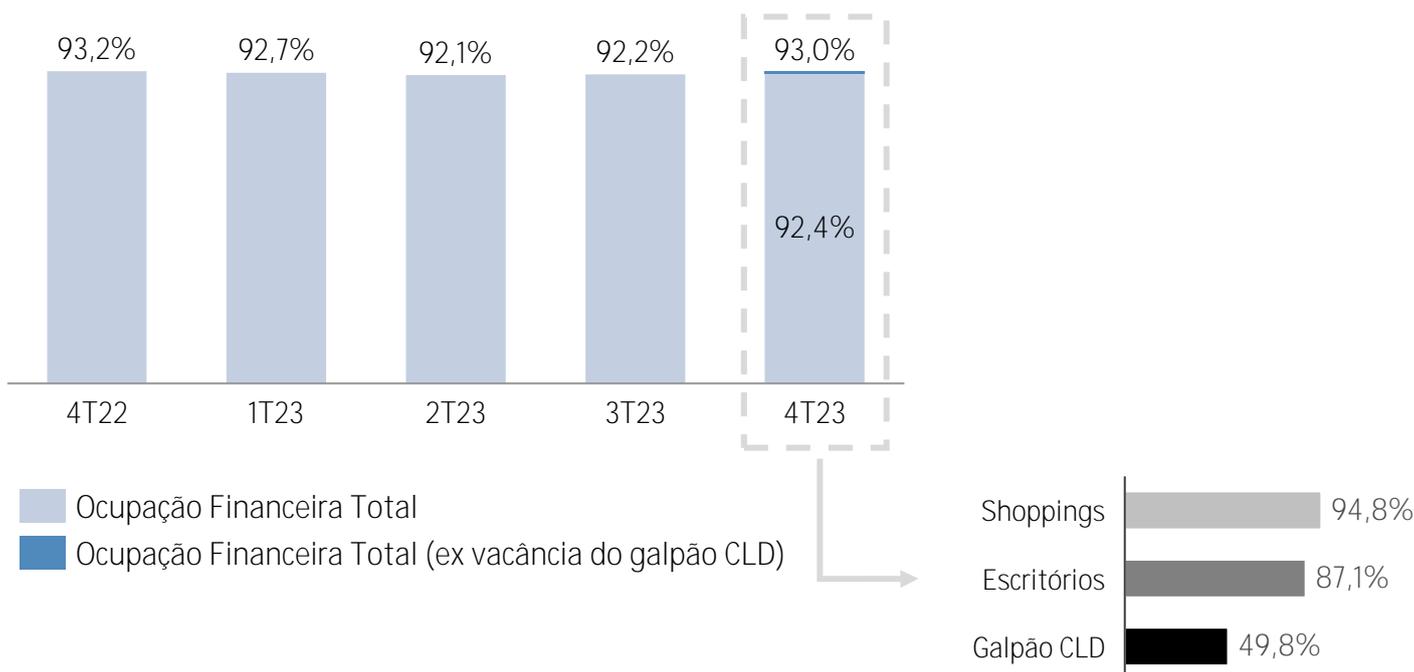
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 91,1% no 4T23. A diminuição da ocupação física no 4T23 em relação aos trimestres anteriores se deve por conta da vacância do galpão CLD, que teve o início das operações em outubro/23. Excluindo esta vacância, a ocupação física do portfólio fica em 93,0%.



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

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

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 4T23 em 92,4%. Excluindo a vacância do CLD, a ocupação financeira do portfólio fica em 93,0%.



<sup>1</sup> 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.

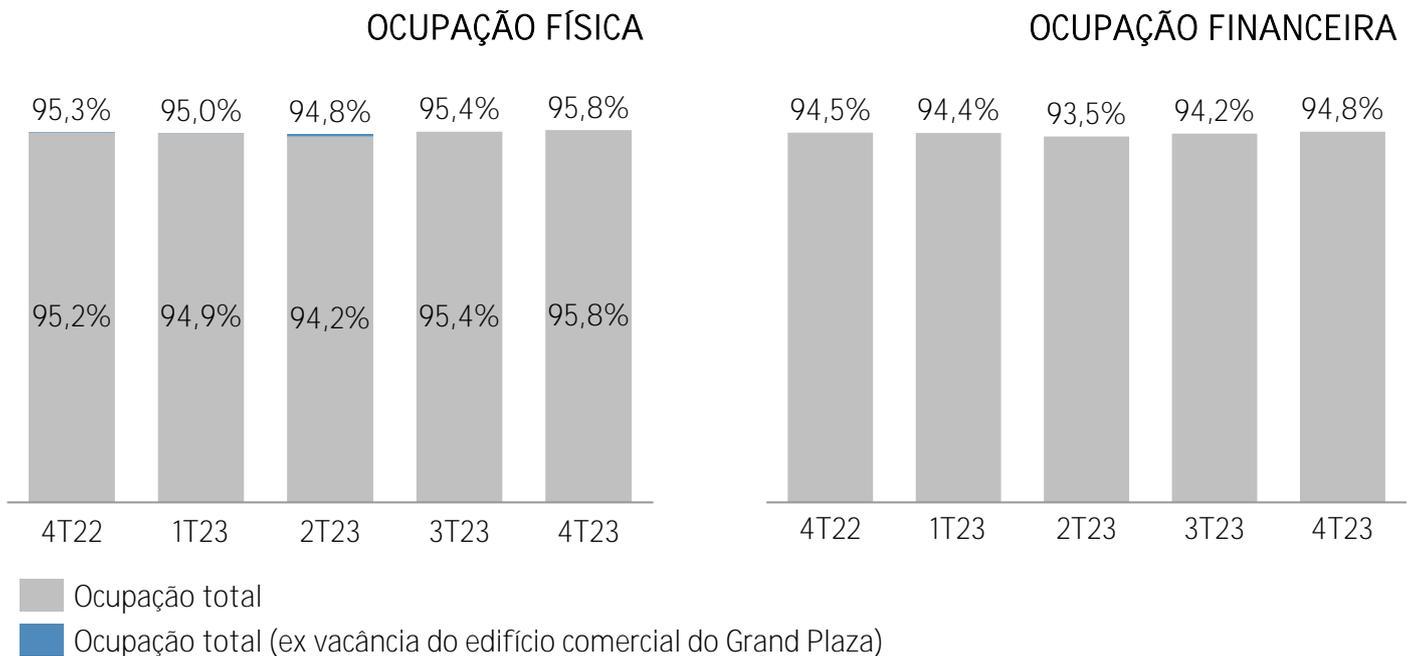
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 2.2 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 4T23 em 95,8% e 94,8%, respectivamente.

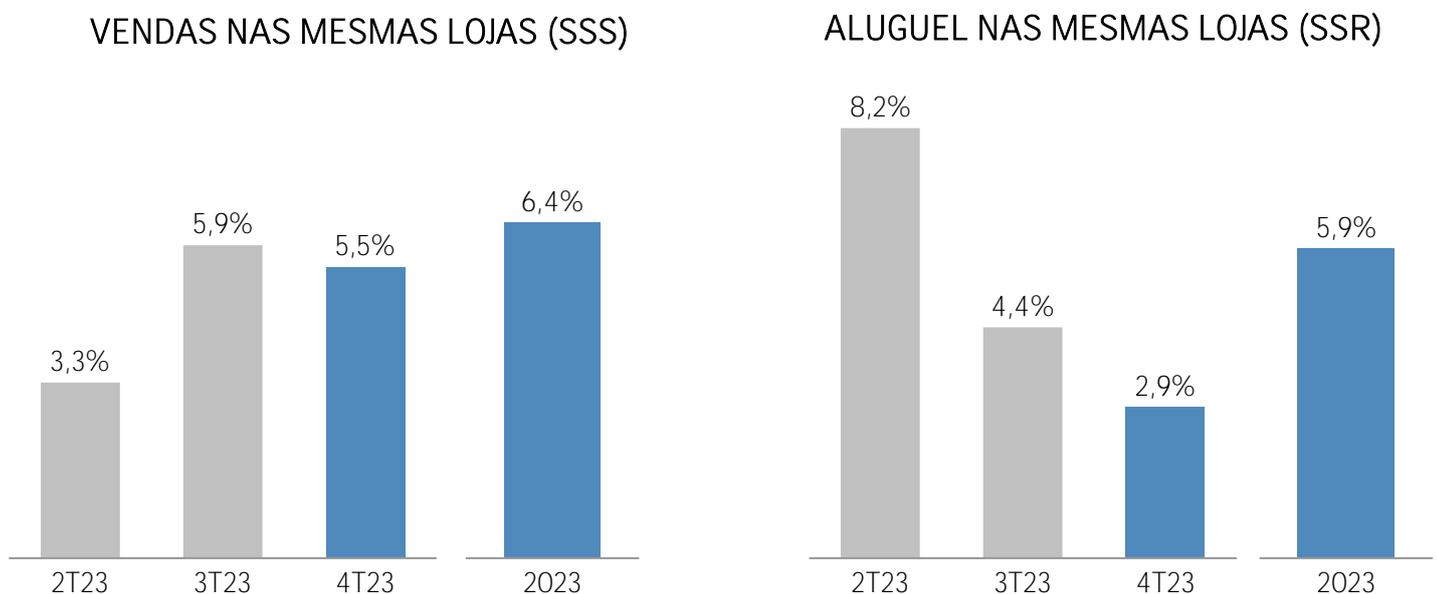
No mês de agosto de 2023 foi concluída a locação de 100% da área do prédio comercial localizado no complexo do Grand Plaza, o que estava impactando o indicador de taxa de ocupação dos shopping nos trimestres anteriores. Além disso, houve desempenho positivo nas comercializações de lojas, com destaque para o Shopping D, que apresentou redução de 2,7 p.p. na vacância física.

#### OCUPAÇÃO



#### INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 4T23 apresentaram crescimento de 5,5% em relação ao 4T22 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 2,9%.





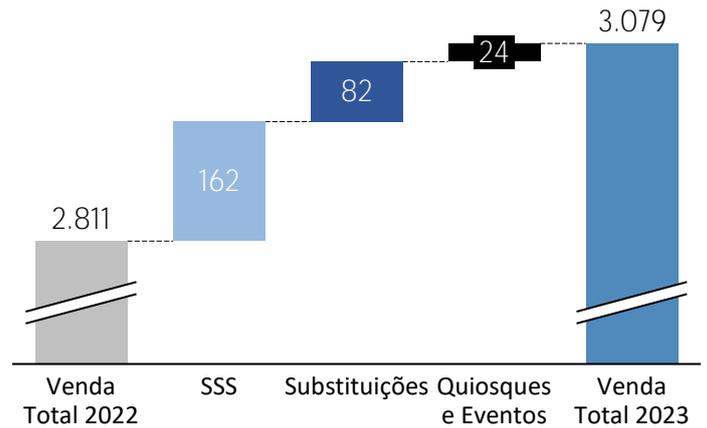
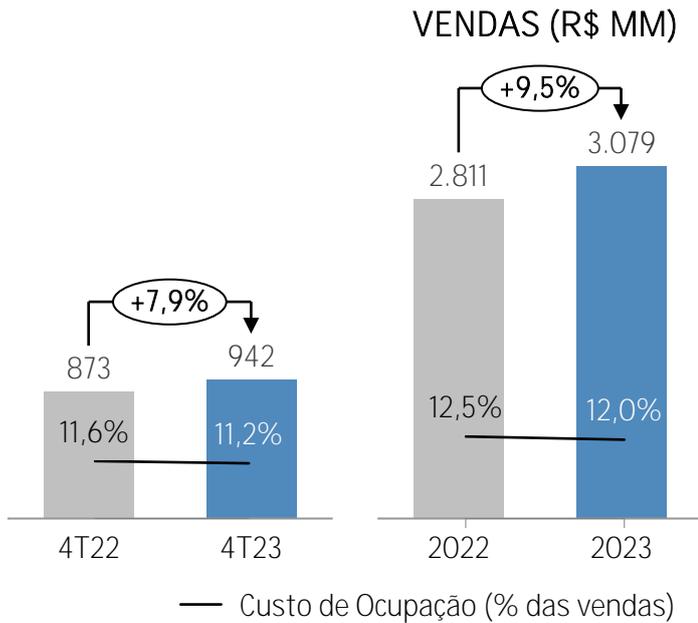
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 2.2 SHOPPING CENTERS

#### INDICADORES OPERACIONAIS

A SYN manteve o desempenho operacional favorável nos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 7,9% nas vendas totais, atingindo R\$ 942 milhões no 4T23. No ano de 2023, as vendas chegaram a R\$ 3,0 bilhões, um aumento de 9,5% em relação a 2022.

A evolução das vendas observada entre 2023 e 2022 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\$ 82 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 24 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

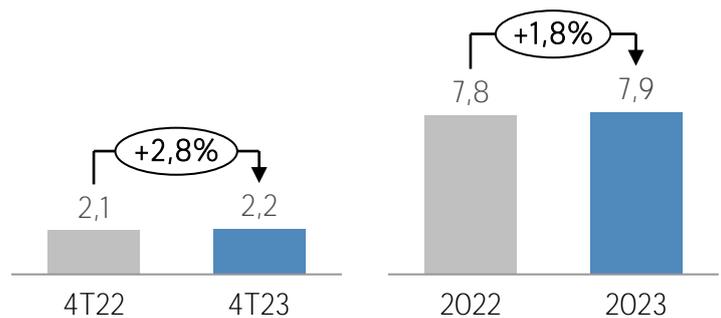


Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,2 milhões de veículos no trimestre, um aumento de 2,8% em relação ao mesmo trimestre de 2022.

Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, que aumentou em 14,4% as vendas totais em relação ao 4T22. O Shopping Tietê Plaza também teve bom desempenho no trimestre, com um aumento de 10,2% nas vendas totais em relação ao mesmo trimestre de 2022.

#### FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)

O custo de ocupação dos shoppings segue diminuindo conforme a retomada das vendas e diminuiu 0,8 p.p. em relação ao 3T23, atingindo 11,2%.

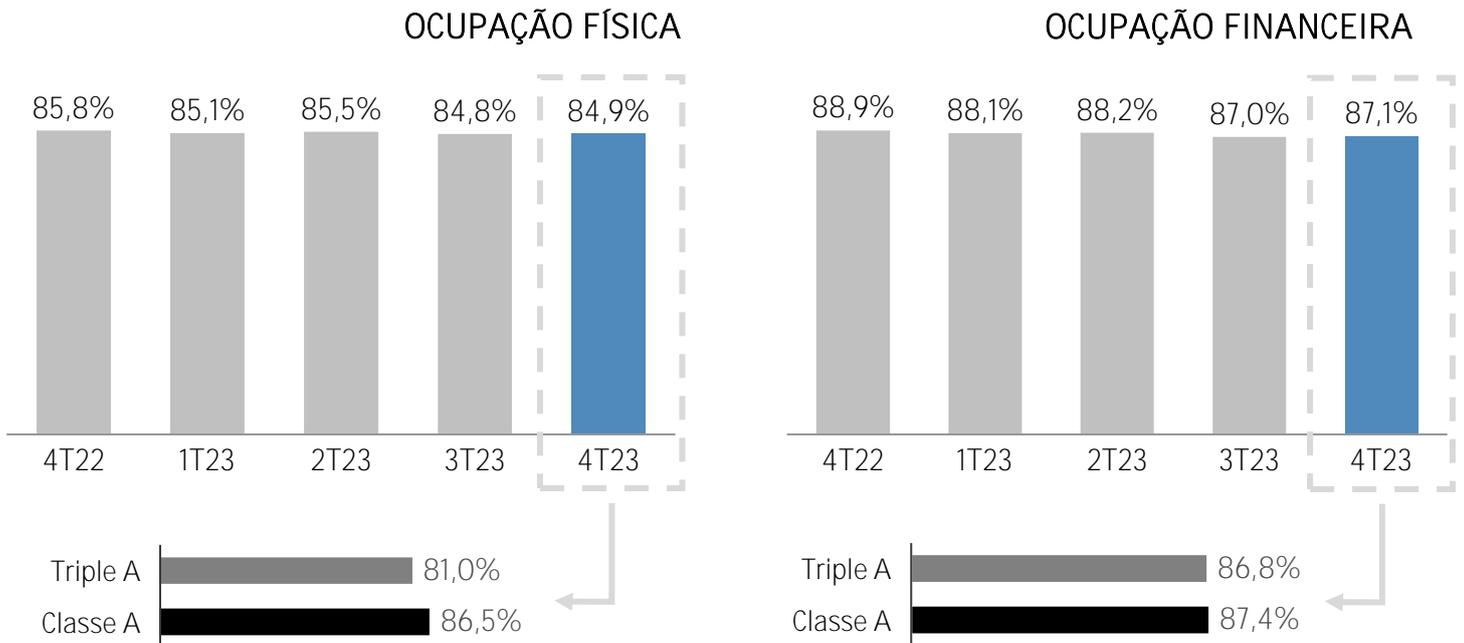


## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 4T23 em 84,9% e 87,1% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 81,0% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,5%.

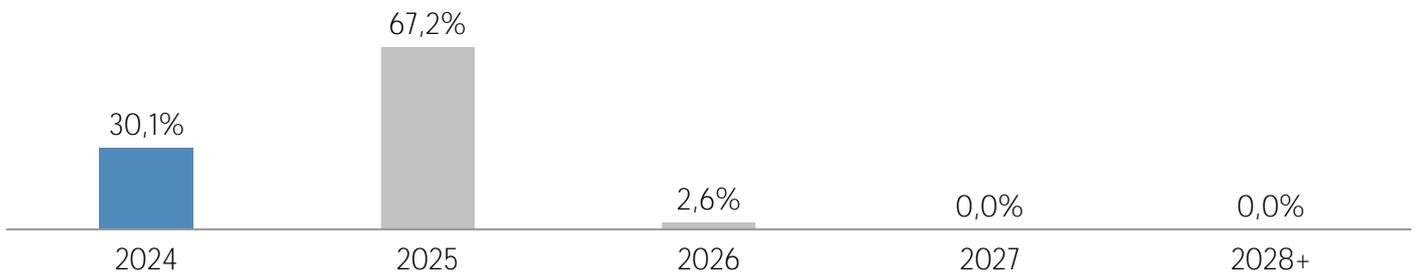
#### OCUPAÇÃO <sup>1</sup>



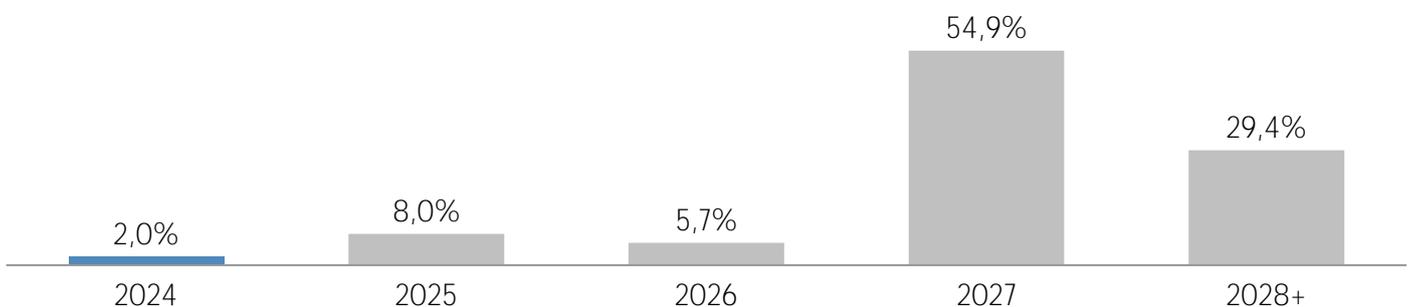
<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

#### CONTRATOS DE LOCAÇÃO

#### REVISIONAIS (% DE RECEITA)



#### VENCIMENTOS (% DE RECEITA)



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 2.4 GALPOES

O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m<sup>2</sup>, estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, a 7 km da Marginal Tietê no Parque Novo Mundo em São Paulo. O projeto consiste na construção de quatro naves totalizando 129 mil m<sup>2</sup>, em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no 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 quarto trimestre de 2023. Essa fase tem 45.425 m<sup>2</sup> de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m<sup>2</sup>. 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 36](#) deste relatório.

#### RESUMO

##### FASE 1

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

ABL Total

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

ABL SYN\*

**49,8%**

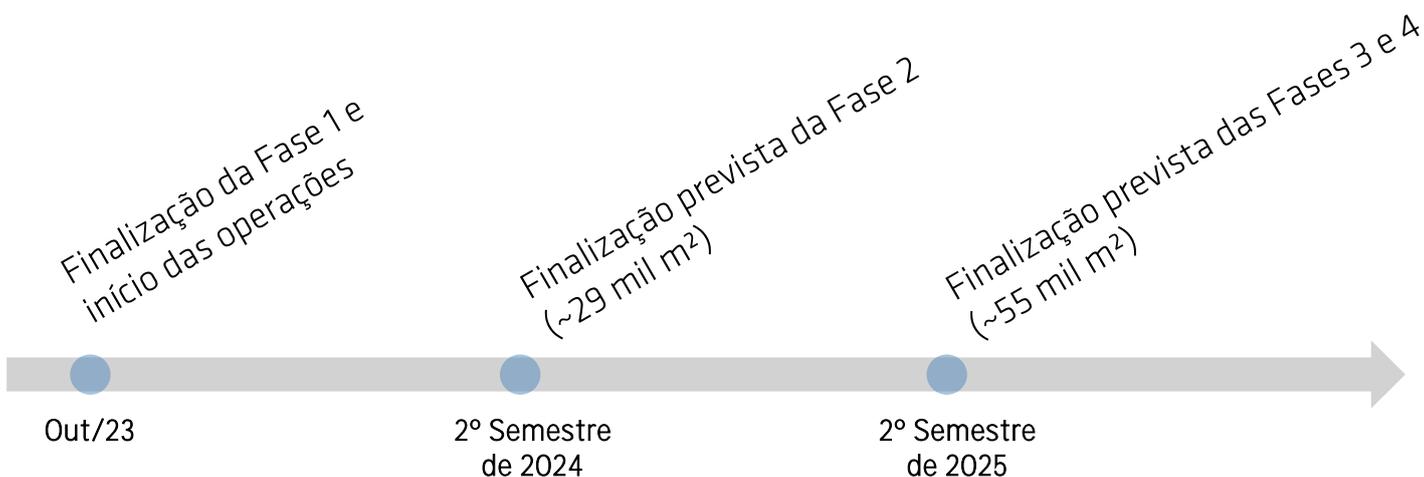
Ocupação Física



\* O empreendimento possui permuta física de 14,85%. Logo, a participação efetiva da Companhia é de 17,03% (de acordo com a participação de 20% da SYN na empresa que detém o ativo).

#### ANDAMENTO DA OBRA

O projeto apresenta um avanço físico de 59% 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 07 de Fevereiro de 2024 a SYN anunciou a assinatura de documentos que estabelecem a troca de participação em alguns ativos de seu portfólio. O Fato Relevante pode ser acessado clicando [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, 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         | • 52,5% do Tietê Plaza Shopping |
| • 32% do Shopping Cidade SP           | • 85% do Shopping Cerrado       |
| • 70% do Shopping Metropolitano Barra | • 23% do Shopping D             |

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



Administração/Comentário de Desempenho



## RESUMO DAS TRANSAÇÕES

Ambas as transações estão sujeitas a condições precedentes comuns a transações desta natureza e a Companhia segue comprometida com o fechamento dos negócios, 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
<b>%Participação SYN</b>			
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%
<b>Redução de Dívida Bruta</b>		↑ R\$ 60 milhões	
<b>Caixa</b>		↓ (R\$ 57 milhões)	↑ R\$ 1.850 milhões

## PORTFÓLIO REMANESCENTE

	ABL 4T23 (m²)	ABL após transações (m²)	Var. (m²)	Var. (%)
<b>Shoppings</b>	127.167	28.087	-99.080	-78%
<b>Edifícios Corporativos</b>	64.869	58.573	-6.296	-10%
Triple A	12.166	5.870	-6.296	-52%
Classe A	52.703	52.703	0	0%
<b>Galpão</b>	9.085	9.085	0	0%
<b>Total</b>	201.121	95.745	-105.376	-52%

## 03



DESEMPENHO  
FINANCEIRO (PROFORMA)

## Região de Administração Comentário do Desempenho

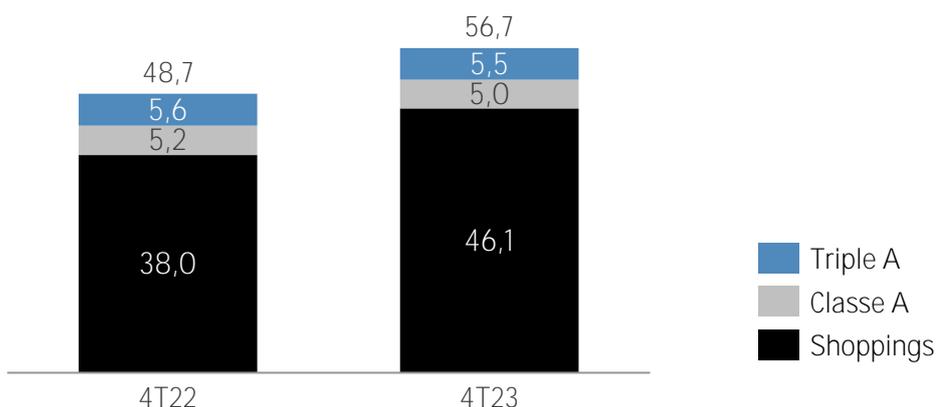
A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 95,0 milhões no 4T23, um aumento de 12,5% em comparação com o mesmo trimestre de 2022. No geral, a receita de locação no trimestre foi 16,4% maior que o valor do 4T22. Destaque para o Grand Plaza e o Shopping Cidade São Paulo, juntos responsáveis por 71,6% da receita líquida de locação de shopping centers da Companhia no 4T23 e que apresentaram impacto menor de descontos no 4T23, em relação ao ano anterior. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 8,8% maior no 4T23 em relação ao 4T22.

### RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos <sup>1</sup>	10.562	10.714	-1,4%	41.341	41.203	0,3%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers <sup>1</sup>	46.105	37.964	21,4%	164.481	144.873	13,5%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>56.667</b>	<b>48.679</b>	<b>16,4%</b>	<b>205.822</b>	<b>186.076</b>	<b>10,6%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	715	821	-13,0%	2.654	4.068	-34,8%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>57.382</b>	<b>49.500</b>	<b>15,9%</b>	<b>208.476</b>	<b>190.144</b>	<b>9,6%</b>
Prestação de Serviços	12.370	11.717	5,6%	48.574	45.882	5,9%
Estacionamento	25.219	23.187	8,8%	86.320	79.479	8,6%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>94.971</b>	<b>84.403</b>	<b>12,5%</b>	<b>343.370</b>	<b>315.505</b>	<b>8,8%</b>
Vendas e Incorporação	-8	80	-109,9%	-147	53.647	-100,3%
Dedução de impostos	-6.219	-4.766	30,5%	-22.005	-23.844	-7,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>88.744</b>	<b>79.717</b>	<b>11,3%</b>	<b>321.217</b>	<b>345.308</b>	<b>-7,0%</b>

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

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



**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****3.2 CUSTO**

Os custos recorrentes da SYN no quarto trimestre de 2023 foram de R\$ 38,1 milhões, valor 16,3% menor em comparação ao 4T22. 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 11,0% em relação ao 4T22.

Nos estacionamentos, os custos foram 5,9% menores que o mesmo trimestre no ano anterior.

**CUSTO POR SEGMENTO**

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Edifícios Corporativos	4.284	5.444	-21,3%	17.812	16.635	7,1%
Shopping Centers	10.727	12.049	-11,0%	46.074	47.961	-3,9%
Galpões	54	0	0,0%	54	0	0,0%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>15.064</b>	<b>17.493</b>	<b>-13,9%</b>	<b>63.940</b>	<b>64.596</b>	<b>-1,0%</b>
Prestação de Serviços	3.654	7.386	-50,5%	17.354	23.787	-27,0%
Estacionamento	19.459	20.684	-5,9%	69.867	68.052	2,7%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>38.177</b>	<b>45.563</b>	<b>-16,2%</b>	<b>151.161</b>	<b>156.435</b>	<b>-3,4%</b>
Vendas de Propriedades	25	94	-73,5%	1.992	53.617	-96,3%
<b>TOTAL</b>	<b>38.202</b>	<b>45.657</b>	<b>-16,3%</b>	<b>153.153</b>	<b>210.053</b>	<b>-27,1%</b>





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



## 3.3 NOI

O NOI da SYN no 4T23 foi de R\$ 55,4 milhões, 17,1% maior em relação ao 4T22. Destaque para o NOI dos shoppings, representando 82,4% do total, com crescimento de 23,4% em relação ao mesmo trimestre de 2022. No segmento de escritórios corporativos, o NOI diminuiu 5,3% em comparação ao 4T22. O NOI dos edifícios Triple A, que representa 58,1% do NOI de edifícios corporativos, apresentou aumento de 6,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

## NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita Líquida de Locação <sup>1</sup>	56.667	48.679	16,4%	205.822	186.076	10,6%
Cessão de Direito de Uso	715	821	-13,0%	2.654	4.068	-34,8%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-5.355	-6.472	-17,3%	-25.585	-26.719	-4,2%
(+) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(+) PDD	466	-1.524	-130,6%	2.906	-1.806	-260,9%
<b>NOI</b>	<b>55.410</b>	<b>47.337</b>	<b>17,1%</b>	<b>201.278</b>	<b>180.979</b>	<b>11,2%</b>
NOI Edifícios Corporativos	8.912	9.410	-5,3%	34.120	34.956	-2,4%
NOI Shoppings	45.784	37.106	23,4%	164.504	141.956	15,9%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	715	821	-13,0%	2.654	4.068	-34,8%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>88,0%</b>	<b>71,2%</b>	<b>16,8 pp.</b>	<b>84,2%</b>	<b>73,9%</b>	<b>10,3 pp.</b>
Margem NOI Edifícios Corporativos	82,8%	85,6%	-2,8 pp.	80,1%	82,6%	-2,5 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	89,1%	68,2%	20,8 pp.	85,1%	72,0%	13,1 pp.

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

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****3.4 RESULTADO FINANCEIRO**

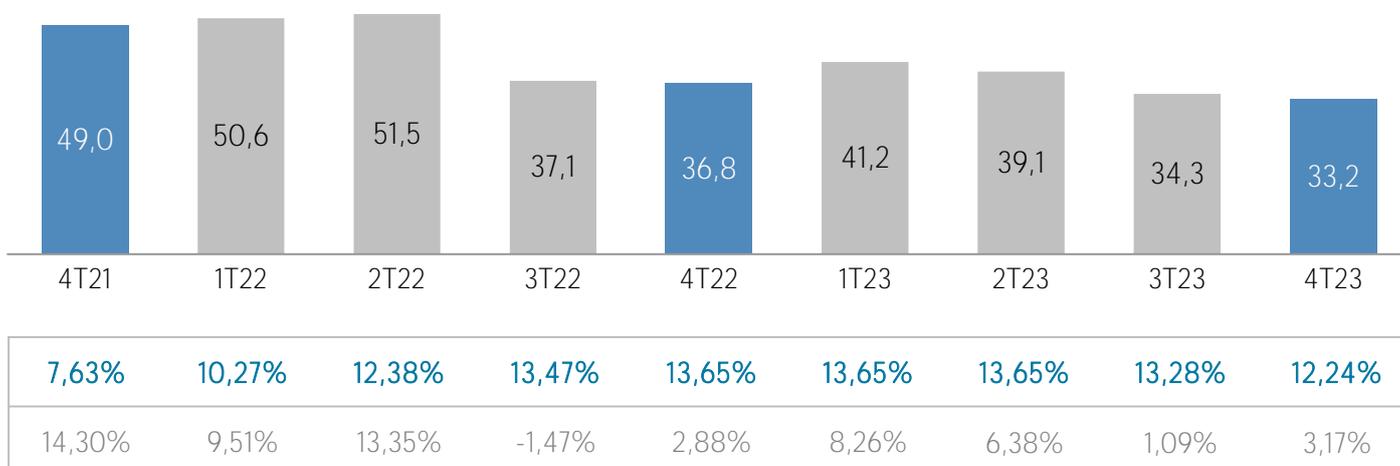
No 4T23 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 33,2 milhões, valor 9,6% menor em relação ao 4T22, impacto combinado da redução da taxa Selic no período e dos pré-pagamentos realizados ao longo do ano anterior. O resultado financeiro acumulado no ano de 2023 é 18,9% melhor comparado ao mesmo período de 2022.

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	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Despesas Financeiras	-33.220	-36.766	-9,6%	-147.884	-175.967	-16,0%
Receita Financeira	15.410	17.186	-10,3%	59.171	66.623	-11,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-17.811</b>	<b>-19.580</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-88.714</b>	<b>-109.343</b>	<b>-18,9%</b>
(-) Ajustes <sup>1</sup>	1.230	0	0	6.899	4.960	39,1%
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>-19.041</b>	<b>-19.580</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-95.613</b>	<b>-114.303</b>	<b>-16,4%</b>

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

**DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)**

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

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram lucro de R\$ 5,4 milhões no quarto trimestre de 2023. 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\$ 12,2 milhões, correspondente a R\$ 0,080 por ação da Companhia.

#### LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro / Prejuízo do Período	5.423	-23.767	-122,8%	-10.007	-56.972	-82,4%
(+) Participação dos sócios minoritários	-9	-8	11,3%	-34	-28	20,6%
<b>Lucro / Prejuízo do período</b>	<b>5.414</b>	<b>-23.775</b>	<b>-122,8%</b>	<b>-10.042</b>	<b>-57.000</b>	<b>-82,4%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	547	7.485	-92,7%	-26	2.765	-100,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	35	19	85,2%	3.675	7.429	-50,5%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	3.931	3.931	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(-) Outros <sup>1</sup>	2.328	12.867	-81,9%	-1.478	7.907	-118,7%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>12.224</b>	<b>3.412</b>	<b>258,3%</b>	<b>11.540</b>	<b>-15.608</b>	<b>-173,9%</b>
Receita Líquida Ajustada	91.670	85.473	7,2%	336.241	318.473	5,6%
Margem Líquida Ajustada	13,3%	4,0%	2,3 pp.	3,4%	-4,9%	-1,7 pp.
<b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>	<b>0,080</b>	<b>0,022</b>	<b>258,3%</b>	<b>0,076</b>	<b>-0,102</b>	<b>-173,9%</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.



## Relatório da Administração Comentário do Desempenho



### 3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia em 2023 foi de R\$ 26,9 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 48,5 milhões. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro / Prejuízo do Período	5.423	-23.767	-122,8%	-10.007	-56.972	-82,4%
(+) Depreciação e Amortização	9.329	10.648	-12,4%	36.917	36.306	1,7%
<b>FFO</b>	<b>14.752</b>	<b>-13.119</b>	<b>-212,4%</b>	<b>26.909</b>	<b>-20.666</b>	<b>-230,2%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	547	7.485	-92,7%	-26	2.765	-100,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	35	19	85,2%	3.675	7.429	-50,5%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	3.931	3.931	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(-) Outros <sup>1</sup>	2.328	12.867	-81,9%	-1.478	7.907	-118,7%
<b>AFFO</b>	<b>21.561</b>	<b>14.068</b>	<b>53,3%</b>	<b>48.491</b>	<b>20.726</b>	<b>134,0%</b>
Receita Líquida Ajustada	91.670	85.473	7,2%	336.241	318.473	5,6%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>23,5%</b>	<b>16,5%</b>	<b>7,1 pp.</b>	<b>14,4%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,9 pp.</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 3.7 EBITDA AJUSTADO

Em 2023, o EBITDA foi de R\$ 146,7 milhões, 34,1% maior em relação ao ano anterior. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 173,8 milhões, uma performance 11,6% maior do que 2022.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 64,2%, representando aumento de 12,5 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro / Prejuízo do Período	5.423	-23.767	-122,8%	-10.007	-56.972	-82,4%
(+) IRPJ e CSSL	9.180	3.895	135,7%	31.125	20.759	49,9%
(+) Resultado Financeiro	17.811	19.580	-9,0%	88.714	109.343	-18,9%
(+) Depreciação e Amortização	9.329	10.648	-12,4%	36.917	36.306	1,7%
<b>EBITDA</b>	<b>41.743</b>	<b>10.355</b>	<b>303,1%</b>	<b>146.748</b>	<b>109.436</b>	<b>34,1%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	547	7.485	-92,7%	-26	2.765	-100,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	34	19	78,9%	2.253	7.429	-69,7%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	3.931	3.931	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(-) Outros <sup>1</sup>	3.558	12.867	-72,3%	5.421	12.867	-57,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>49.781</b>	<b>37.543</b>	<b>32,6%</b>	<b>173.806</b>	<b>155.788</b>	<b>11,6%</b>
Receita Líquida Ajustada	91.670	85.473	7,2%	336.241	318.473	5,6%
Margem EBITDA Ajustada	54,3%	43,9%	10,4 pp.	51,7%	48,9%	2,8 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	67,5%	57,8%	9,7 pp.	64,2%	63,8%	0,4 pp.

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



LIQUIDEZ E  
ENDIVIDAMENTO  
(PROFORMA)

## 4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 4T23 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 282,8 milhões, representando 10,7% dos ativos totais.

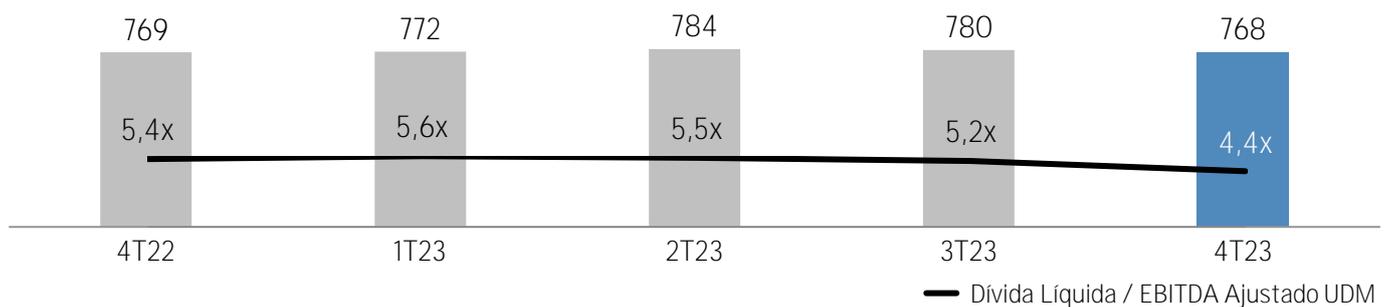
## 4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 768,4 milhões ao final do 4T23. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 1.055,6 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de R\$ 235,8 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 4,48 x.

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T23	3T23	4T22
Financiamentos e Empréstimos	118.907	118.982	118.999
Debêntures e Notas Promissórias	932.269	965.163	967.203
<b>Endividamento</b>	<b>1.051.176</b>	<b>1.084.145</b>	<b>1.086.202</b>
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	282.781	304.102	316.919
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>768.395</b>	<b>780.043</b>	<b>769.283</b>
EBITDA Ajustado UDM	173.806	148.701	155.788
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM</b>	<b>4,42x</b>	<b>5,25x</b>	<b>4,94x</b>

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



### COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

IFRS R\$ mil	4T23	3T23	4T22
Dívida Líquida Total	1.055.583	1.073.303	1.085.110
EBITDA UDM	235.759	202.230	207.157
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	4,48x	5,31x	5,24x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	3,06x	3,45x	2,99x

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Ao final do 4T23, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.051 mil. 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	397.995	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	359.630	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	2.005	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar-24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	158.972	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	13.668	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>TOTAL</b>		<b>987.500</b>	<b>932.269</b>			

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

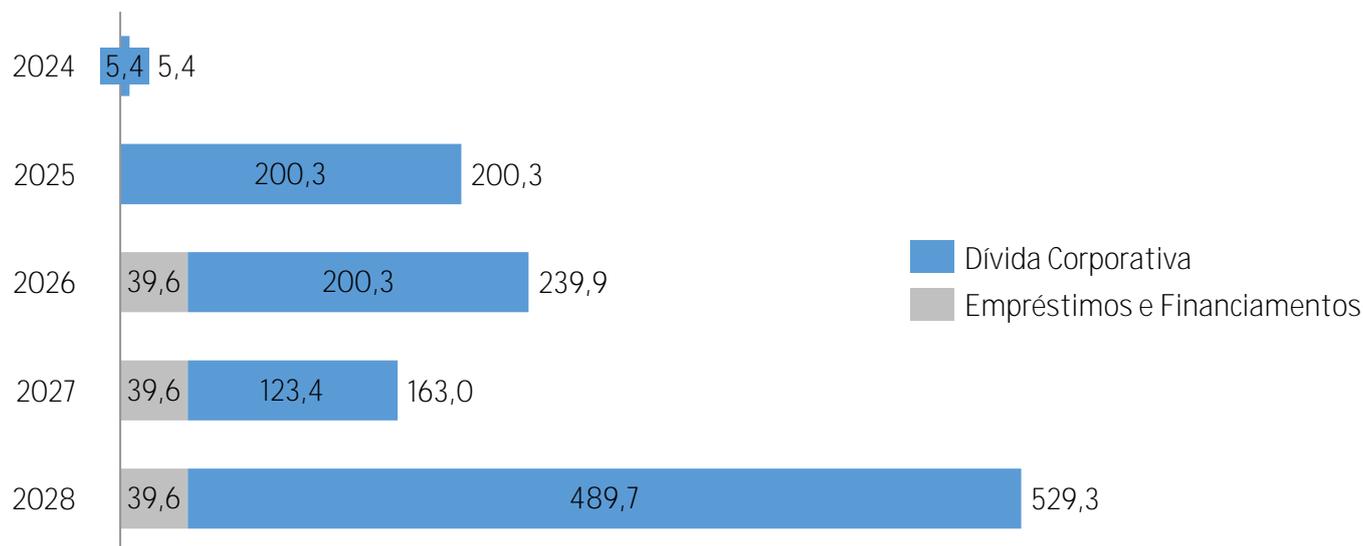
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.647	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.260	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>TOTAL</b>		<b>109.172</b>	<b>118.907</b>			



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

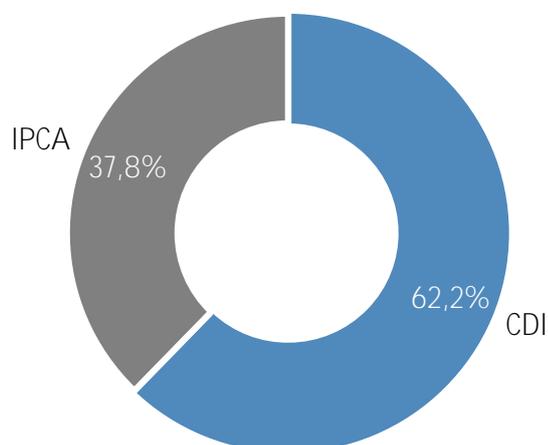
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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.

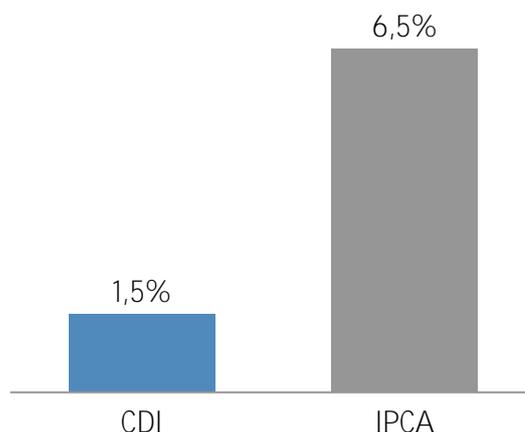


### INDEXADORES

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



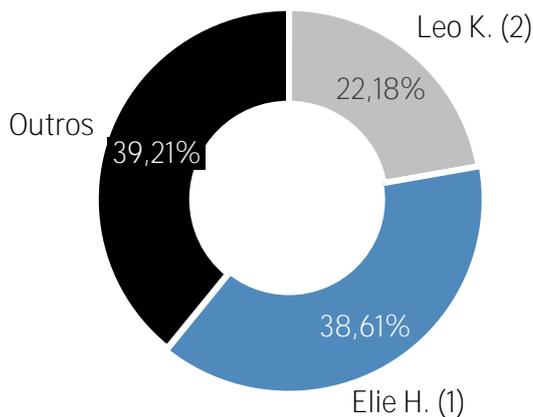
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o quarto trimestre em R\$ 1.520,3 milhões.

SYNE3	4T23		4T23	4T22	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,79	SYNE3*	4,79	4,15	15,4%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	134.185	109.735	22,3%
Market Cap (R\$)	731,2	IMOB	1.010,65	659,41	53,3%
Free Float	38,90%	SMLL	2.353	2.009	17,1%
		IFIX	3.311	2.867	15,5%



(1)Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador

(2)Leo Krakowiak

## SYNE3\*

R\$ 4,79  
4T23

R\$ 4,15  
4T22

\*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



**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****JOINT VENTURE SPX****FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA**

Participação SYN 23,9%

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

O Fundo encontra-se 100% comprometido em 4 ativos totalizando mais de 62.000 m<sup>2</sup> 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><b>SKR - Latitude</b> 50% FIP</p>  <p>Área comercializável<sup>1</sup> 4.558 m<sup>2</sup></p>	<p><b>SKR - Leaf</b> 35% FIP</p>  <p>Área comercializável<sup>1</sup> 4.775 m<sup>2</sup></p>	<p><b>SKR - Ayya</b> 50% FIP</p>  <p>Área comercializável<sup>1</sup> 4.288 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Sanca - CLD</b> 45% FIP 20% SYN</p>  <p>Área comercializável<sup>1</sup> 49.244 m<sup>2</sup></p>

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

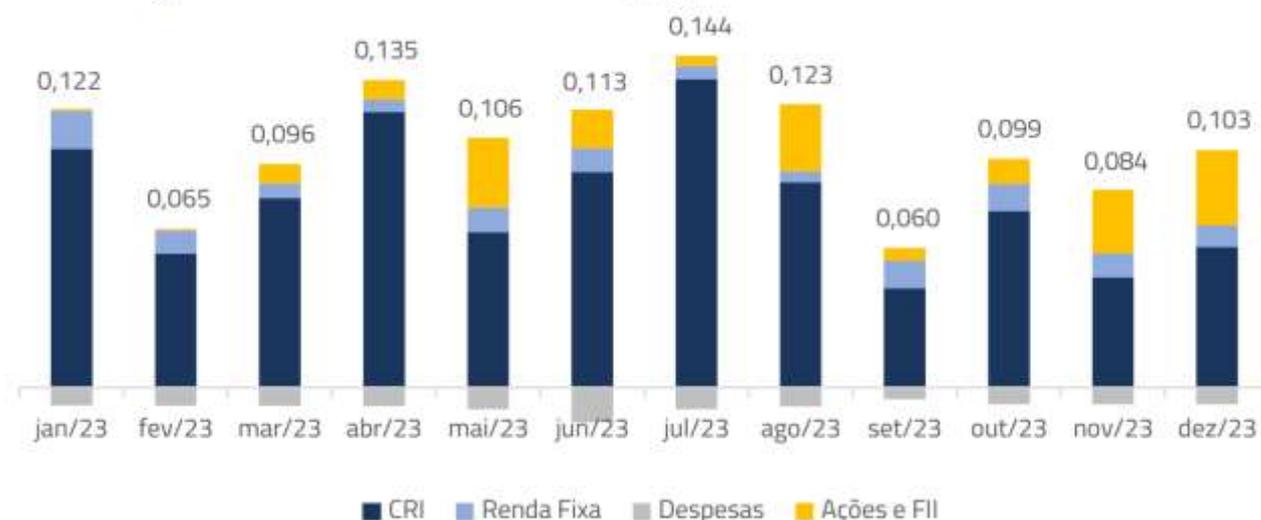
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### 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	R\$ 9,65
Valor da Cota de Mercado	R\$ 9,50
Patrimônio Líquido	R\$ 194.910.551
Taxa de administração	0,80% a.a.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

#### COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



#### Outubro/2023

- Distribuição de R\$ 0,09/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 0,96% a.m. ou 12,09% a.a.);
- Aumento da quantidade de cotistas em 22%, para 6.991;
- Reserva de resultados de R\$ 179.318, equivalente a R\$ 0,009/cota;

#### Novembro/2023

- Distribuição de R\$ 0,09/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 0,98% a.m. ou 12,46% a.a.);
- 486 novos cotistas, totalizando 7.477;
- Reserva de resultados de R\$ 63.916, equivalente a R\$ 0,003/cota;
- Lucro bruto de R\$ 256 mil em operações de Renda Variável;
- Valorização de 0,93% da cota patrimonial de novembro em relação a outubro.

#### Dezembro/2023

- Distribuição de R\$ 0,091/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 0,96% a.m. ou 12,12% a.a.);
- 476 novos cotistas, totalizando 7.953;
- Reserva de resultados de R\$ 299.447, equivalente a R\$ 0,015/cota;
- Em 02/01/24, o Fundo passou a compor a carteira teórica do IFIX, com participação de 0,152%.

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

07

SOBRE A SYN

## Relatório da Administração/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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )
<b>Triple A</b>		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	5.825
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	21.413
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP - São Paulo	9.482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42.889
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
<b>Galpões</b>		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736

### São Paulo, SP - Edifícios

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

### São Paulo, SP - Galpões

CLD



### Goiânia, GO

Shopping Cerrado

### Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra  
Leblon Corporate  
CEO

### Santo André, SP

Grand Plaza Shopping

### São Paulo, SP - Shoppings

Shopping Cidade São Paulo  
Shopping D  
Tietê Plaza Shopping

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## OCUPAÇÃO

Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>	
<b>Shopping Center</b>						
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	9.482	9.482	10,4%	22,3%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.840	42.889	42.889	2,1%	5,1%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	3,9%	7,2%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,4%	5,2%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	15.553	15.553	0,8%	1,2%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.834	27.834	14.787	11,4%	35,4%
<b>Total Shoppings</b>		<b>225.544</b>	<b>176.707</b>	<b>127.167</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,2%</b>
<b>Edifícios</b>						
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	5,3%	5,3%
<b>Triple A</b>		<b>46.450</b>	<b>42.368</b>	<b>12.166</b>	<b>19,0%</b>	<b>13,2%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	21.413	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%
<b>Classe A</b>		<b>92.549</b>	<b>77.743</b>	<b>52.703</b>	<b>48,2%</b>	<b>39,5%</b>
<b>Classe A (ex ITM)</b>		<b>46.740</b>	<b>43.386</b>	<b>31.290</b>	<b>13,5%</b>	<b>12,6%</b>
<b>Total Edifícios</b>		<b>138.998</b>	<b>120.111</b>	<b>64.869</b>	<b>42,7%</b>	<b>27,8%</b>
<b>Total Edifícios (ex ITM)</b>		<b>93.190</b>	<b>85.754</b>	<b>43.456</b>	<b>15,1%</b>	<b>12,9%</b>
<b>Galpão</b>						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	50,2%	50,2%
<b>Total Portfólio SYN</b>		<b>409.967</b>	<b>335.496</b>	<b>199.772</b>	<b>18,5%</b>	<b>11,8%</b>
<b>Total Portfólio SYN (ex ITM)</b>		<b>364.158</b>	<b>301.140</b>	<b>178.359</b>	<b>8,9%</b>	<b>7,6%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

# TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

**SYN:** SYN Prop e Tech S/A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

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

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

## Relatório da Administração/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.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



## Notas Explicativas

### SYN PROP E TECH S.A.

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Syn Prop e Tech S.A. (“Companhia”), constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]<sup>3</sup> pela sigla “SYNE3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Em ata da assembleia geral ordinária realizada em 9 de agosto de 2021, foi deliberado a alteração da denominação social da Companhia de Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações para Syn Prop e tech S.A. utilizando como nova marca SYN Prop & tech. Adicionalmente em 13 de setembro de 2021 suas ações negociadas na [B]<sup>3</sup> passaram a utilizar a sigla “SYNE3”, antiga “CCPR3”. A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- (a) As demonstrações financeiras consolidadas que foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
- (b) As demonstrações financeiras individuais da controladora que foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações financeiras da controladora.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 7 de março de 2024.

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.



## Notas Explicativas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A Administração efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto.

### Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas.

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

Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### 2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2023 e de 2022 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

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

ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.

ii.a - Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

iii. Investimento em coligada, cuja parcela de participação é inferior a vinte por cento e não possui influência significativa - A Companhia mensura ao valor justo por meio de resultado para esse investimento.

## Notas Explicativas

- iv. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

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

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

### 2.3. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2023 que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

(a) Vida útil das propriedades para investimentos

As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos revisados pela Companhia de forma periódica, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

(b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

(c) Perdas relacionadas a contas a receber

A companhia revisa periodicamente suas premissas de constituição de perdas relacionadas ao contas a receber, face a revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macroeconômicas esperadas e específicas de cada transação.

(d) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 10.

## Notas Explicativas

### Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros. Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

#### 2.4. Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis

- (a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 06 (R2) - Operações de arrendamento mercantil para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com o prazo dos contratos de locações.

- (b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

#### 2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”.

#### 2.6. Títulos e valores mobiliários

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

## Notas Explicativas

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

Para fins dessa avaliação, a Companhia avalia o ‘principal’ definindo como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

### 2.7. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

### 2.8. Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

#### Valor Realizável Líquido dos Estoques

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 (R1) – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

### 2.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

### 2.10. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações financeiras individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

## Notas Explicativas

### 2.11. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 10. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente. Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

### 2.12. Imobilizado

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 11, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

### 2.13. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

### 2.14. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

### 2.15. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 2.16. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Outras contas a receber” foi calculado considerando o fluxo de recebimentos previsto em contratos de venda de participação societária, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos – 3,26%. O ajuste a valor presente da rubrica “Outras contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

## Notas Explicativas

### 2.17. Debêntures

As debêntures, são reconhecidas, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os Empréstimos estejam em aberto, utilizando o método de juros efetivos.

As debêntures são classificadas como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de debêntures que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

### 2.18. Arrendamentos

A Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento no início do contrato. A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e correspondente passivo de arrendamento com relação a todos os contratos de arrendamento nos quais a Companhia seja o arrendatário, exceto arrendamentos de curto prazo (definidos como arrendamentos com prazo de arrendamento de no máximo 12 meses) e arrendamentos de ativos de baixo valor. Para esses arrendamentos, a Companhia reconhece os pagamentos de arrendamento operacional como despesa operacional pelo método linear pelo período do arrendamento. O valor presente dos passivos de arrendamento vigentes, foi calculado utilizando a taxa de juros incremental média nos contratos de 6,10% ao ano.

### 2.19. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda ("IR") e da contribuição social ("CS") para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente para IR e CS (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

## Notas Explicativas

### 2.20. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

### 2.21. Instrumentos financeiros e derivativos

#### (a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

#### (b) Ativos financeiros

Ativos financeiros classificados como custo amortizado - Contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros a valor justo por meio de resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

#### (c) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

### 2.22. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 20.b.

## Notas Explicativas

### 2.23. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). A parte diluída considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 28.

### 2.24. Informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços e outros.

### 2.25. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

### 2.26. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

### 2.27. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

## 3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

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

No Exercício corrente as IFRSs abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.



## Notas Explicativas

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das Práticas Contábeis 2	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

### 3.2. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback"	01/01/2024

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

## 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.

**Notas Explicativas**

O saldo do caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de custo amortizado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	420	621	25.304	18.267
CDB	25.891	19.790	140.042	114.128
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>26.311</u>	<u>20.411</u>	<u>165.346</u>	<u>132.395</u>

**5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures	53.444	120.164	53.444	120.164
CDB	5.357	-	5.357	-
Compromissadas	21.682	14.611	21.682	14.611
Letras Financeiras	19.605	37.153	19.605	37.153
Letras Financeiras do Tesouro	21.659	11.696	21.659	11.696
Fundos de Investimentos (a)	17.898	13.187	26.372	13.187
Total títulos e valores mobiliários	<u>139.645</u>	<u>196.811</u>	<u>148.119</u>	<u>196.811</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.

**6. CONTAS A RECEBER**

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Locações	-	-	75.435	72.319
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	9.573	10.388
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	760	1.401
Serviços de administração	231	165	8.211	7.371
Subtotal saldo a receber	<u>231</u>	<u>165</u>	<u>93.979</u>	<u>91.479</u>
Linearização (b)	-	-	18.400	20.988
Descontos a apropriar (c)	-	-	14.449	29.380
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (d)	-	-	(31.960)	(34.380)
Total do grupo contas a receber	<u>231</u>	<u>165</u>	<u>94.868</u>	<u>107.467</u>
Circulante	231	165	67.681	72.594
Não circulante	-	-	27.187	34.873

## Notas Explicativas

- (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 saldo de contas a receber referente a Shopping Centers, a Companhia adota a perda esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa.

O saldo de 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.

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

Shopping	Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias.
Tietê Plaza Shopping	1,6%
Shopping Cerrado	0,7%
Shopping Metropolitano Barra	1,3%
Shopping Cidade de São Paulo	0,9%
Grand Plaza Shopping	1,5%
Shopping D	3,7%

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2023 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

	Consolidado 31/12/2022
a vencer	109.786
Vencidos	32.061
0 a 30 dias	1.367
31 a 60 dias	345
61 a 90 dias	307
91 a 120 dias	361
121 a 360 dias	2.539
Mais de 360 dias	27.143
Total Contas a Receber	141.847

**Notas Explicativas**

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2023</u>
a vencer	<u>91.393</u>
Vencidos	<u>35.435</u>
0 a 30 dias	1.155
31 a 60 dias	866
61 a 90 dias	611
91 a 120 dias	483
121 a 360 dias	3.899
Mais de 360 dias	<u>28.421</u>
Total Contas a Receber	<u><u>126.828</u></u>

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2025	9.155
2026	5.432
2027	5.677
2028	6.027
2029	<u>896</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u><u>27.187</u></u>

**7. ESTOQUES**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	<u>463</u>	<u>1.066</u>
Total circulante	<u>463</u>	<u>1.066</u>
Não circulante:		
Terrenos	<u>52.533</u>	<u>51.783</u>
Total não circulante	<u>52.533</u>	<u>51.783</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

**Notas Explicativas****8. IMPOSTOS A COMPENSAR**

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	69.565	66.828	77.311	73.809
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	143	111	2.195	2.380
PIS e COFINS	119	9	557	722
Demais impostos a compensar	16	22	27	80
<b>Total</b>	<b>69.843</b>	<b>66.970</b>	<b>80.090</b>	<b>76.991</b>
Circulante	4.365	9.988	8.660	14.308
Não circulante	65.478	56.982	71.430	62.683

(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. INVESTIMENTOS**

9.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Carcavelos	25	31	5.928	9.744	2	1	145	22	5.806	9.752
Cyrela CCP Canela	66	30	32.576	32.462	2	-	-	-	32.640	32.492
SYN Sândalo	33	1.177	84	143	3	511	-	368	114	441
CLD	11.762	21.514	279.345	195.015	2.620	2.360	57.483	57.313	231.004	156.856
Cyrela CCP Tururin	238	217	19	22	1	3	-	-	256	236
FII Brasília Machado	813	696	7.496	7.716	384	372	-	-	7.925	8.040
FIP SPX SYN	35.792	-	197.577	-	92	-	-	-	233.276	-

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros/Prejuízos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Carcavelos	246	6	3.950	5	(3.704)	1
Cyrela CCP Canela	7	4	4	2	3	2
SYN Sândalo	75	87	442	565	(367)	(478)
CLD	1.592	1.206	1.049	572	543	634
Cyrela CCP Tururin	30	34	11	10	19	24
FII Brasília Machado	2.123	2.033	3.538	3.354	(1.415)	(1.321)
FIP SPX SYN	15.154	-	16.325	-	(1.171)	-

## Notas Explicativas

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2022	Integralização			Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2023
	2023	2022		(redução) Capital	Dividendos	Rendimentos			
<b>Investimentos em Controladas</b>									
SYN Acácia	100,00%	100,00%	9.649	100	-	-	(527)	-	9.222
SYN Açucena	66,57%	66,57%	7.555	-	-	-	2.839	-	10.394
SYN Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	9.367	-	(8.300)	-	8.564	-	9.631
Ágata	99,99%	99,99%	482	-	-	-	45	-	527
SYN Ambar	66,57%	66,57%	9.411	-	-	-	3.812	-	13.223
CCP Asset	100,00%	100,00%	6.574	(138)	(3.500)	-	2.086	-	5.022
Bromélia	25,00%	25,00%	22.661	-	-	-	9	(140)	22.530
Caliandra	62,50%	62,50%	193.578	2.153	-	-	(4.482)	(841)	190.408
SYN Carvalho	100,00%	100,00%	2	3	-	-	(2)	-	3
SYN Citrino	99,99%	99,99%	-	5	-	-	(2)	-	3
Eucalipto	100,00%	100,00%	35.164	2	-	-	(2)	-	35.164
SYN Laranja	100,00%	100,00%	33.404	1.626	-	-	(1.215)	-	33.815
Lavanda	99,99%	99,99%	114.681	-	(2.300)	-	3.849	-	116.230
Leasing Malls	100,00%	100,00%	302	858	-	-	(1.396)	-	(236)
SYN Lilac	100,00%	100,00%	11.906	-	-	-	(1.749)	-	10.157
SYN Magnólia	100,00%	100,00%	543.157	(18.469)	(7.017)	-	12.649	(1.143)	529.177
Marfim	25,00%	25,00%	93.903	-	(3.000)	-	6.572	(212)	97263
Mármore	66,56%	66,56%	1.958	-	-	-	1.575	-	3.533
SYN Mogno	99,90%	99,90%	37	-	-	-	2	-	39
Nordeste c)	66,57%	66,57%	5.482	(5.574)	-	-	92	-	-
CCP Participações	100,00%	100,00%	69	-	-	-	6	-	75
ON Digitais	99,99%	99,99%	7.208	4.776	-	-	(11.343)	-	641
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	3.069	-	(250)	-	855	-	3.674
FII CTI	55,78%	55,78%	16.135	5.976	-	-	(4.387)	-	17.724
Micônia	100,00%	100,00%	550.652	(42.525)	(29.892)	-	40.232	(1.567)	517.710
YM Investimentos	100,00%	100,00%	637	2	(2.000)	-	2.404	-	1.043
FII JK D a)	30,00%	30,00%	90.211	520	-	(1.449)	780	-	90.062
FII JK E a)	30,00%	30,00%	112.484	950	-	-	(3.070)	-	110.364
Nebraska	100,00%	100,00%	1	2	-	-	(3)	-	0
Kansas	100,00%	100,00%	1	5	-	-	(3)	-	4
Condado	100,00%	100,00%	3	1	-	-	(2)	-	1
Califórnia	100,00%	100,00%	637	127	-	-	110	-	874
Montana	100,00%	100,00%	2	2	-	-	(3)	-	1
API SPE 88	100,00%	100,00%	8.486	910	-	-	(88)	-	9.308
FII Grand Plaza II	100,00%	100,00%	124.888	(15.997)	(32.000)	-	46.592	(28)	123.455
Ágio na aquisição de participações a)			17.548	(560)	-	-	-	-	16.988
Subtotal - investidas controladas			<u>2.031.302</u>	<u>(65.245)</u>	<u>(87.449)</u>	<u>(1.449)</u>	<u>104.977</u>	<u>(3.931)</u>	<u>1.978.205</u>

**Notas Explicativas**

Descrição das Empresas	% de Participação		31/12/2022	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2023
	2022	2023							
<b>Investimentos em Coligadas</b>									
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	(85)	2.715	-	-	(2.096)	-	534
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	47.303	8.777	-	-	(280)	-	55.800
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	(31)	-	-	(468)	-	733
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.588	73	-	-	2	-	16.663
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	221	19	-	-	(183)	-	57
CLD	20,00%	20,00%	31.436	14.721	-	-	109	-	46.266
Cyrela CCP Tururim	50,00%	50,00%	120	-	-	-	10	-	130
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.019	650	-	-	(707)	-	3.962
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	-	24.174
Subtotal - investidas coligadas			125.007	26.924	-	-	(3.613)	-	148.318
<b>Total de investimentos</b>			<b>2.156.309</b>	<b>(38.321)</b>	<b>(87.449)</b>	<b>(1.449)</b>	<b>101.364</b>	<b>(3.931)</b>	<b>2.126.523</b>

## Notas Explicativas

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
FII CTI	679	694
FII Grand Plaza II	16.308	16.853
Total (a)	16.987	17.547

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

## 9.2. Investimentos em coligadas diretas e indiretas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2022	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31/12/2023
	2023	2022						
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.232	(31)	-	(468)	-	733
Cyrela CCP Canela	50,00%	50,00%	16.589	73	-	2	-	16.664
SYN Sândalo	50,00%	50,00%	221	19	-	(183)	-	57
CLD	20,00%	20,00%	31.436	14.721	-	109	-	46.266
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	1.937	420	(173)	(525)	-	1.659
Cyrela CCP Tururim	50,00%	50,00%	119	-	-	10	-	129
FII Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.019	650	-	(707)	-	3.962
Parallel	0,20%	0,20%	2.106	-	(95)	50	82	2.143
Texas (b)	30,00%	30,00%	14.179	-	-	935	-	15.114
Oklahoma (c)	30,00%	30,00%	23.339	-	-	935	-	24.274
SPX SYN Participações	50,00%	50,00%	(85)	2.715	-	(2.096)	-	534
Condoconta	10,00%	10,00%	24.174	-	-	-	-	24.174
FIP SPX SYN	23,92%	23,92%	47.303	8.777	-	(280)	-	55.800
Outros Investimentos (a)	-	-	5.779	647	(177)	(314)	2	5.937
Ágio na aquisição de participações	-	-	344	-	-	-	(24)	320
Total investimentos			172.691	27.991	(445)	(2.532)	60	197.765

- 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 LXXVIII 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.

## 9.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

Investida	% Participação Direta		31/12/2023	31/12/2022
	2023	2022		
Condoconta Ltd. (a)	10,00%	10,00%	24.174	24.174
Total investimentos a valor justo			24.174	24.174

- a) Em setembro de 2022, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação do capital social da empresa CondoConta 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

### 10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são assim representados:

	% Depreciação	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.313.243	3.299.345
Terrenos	-	172.306	173.093
Benfeitorias em imóveis	2%	65.9222	55.877
Total custo		3.551.471	3.528.315
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(403.810)	(348.748)
Total das propriedades para investimento		<u>3.147.661</u>	<u>3.179.567</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui o montante de R\$1.472.606 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adições	Amortização de mais- valia		Amortização da Capitalização		Transferências	Saldo em 31/12/2023
			Depreciação	Baixas	Capitalização	Transferências		
Edifícios e construções	2.958.220	21.898	(2.564)	(53.857)	(9.319)	(3.931)	7.814	2.918.261
Terrenos	173.093	-	-	-	(787)	-	-	172.306
Benfeitorias em imóveis	48.254	10.126	-	(1.206)	(80)	-	-	57.094
Total	<u>3.179.567</u>	<u>32.024</u>	<u>(2.564)</u>	<u>(55.063)</u>	<u>(10.186)</u>	<u>(3.931)</u>	<u>7.814</u>	<u>3.147.661</u>

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	1.210.393	390.607
Shoppings	4.469.387	1.909.054	2.560.333
Outros	148.985	28.214	120.771
Total	<u>6.219.372</u>	<u>3.147.661</u>	<u>3.071.711</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, conforme nota explicativa nº 30. 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 foi classificada como Nível 3 com base nos inputs utilizados.
- Para nossa avaliação dos ativos de shoppings, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

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

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 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 foi classificada como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

## Notas Explicativas

- 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.

### 11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Imobilizado</b>					
Móveis e utensílios	10%	136	134	138	136
Equipamentos de processamento dados	20%	858	785	2.051	1.248
Benfeitorias	10%	5	-	409	404
Direito de uso (a)	-	3.498	4.431	3.498	4.431
Total custo		4.497	5.350	6.096	6.219
(-) Depreciação acumulada		(815)	(770)	(1.663)	(1.536)
Imobilizado líquido		3.682	4.580	4.433	4.683
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	433	433	1.382	8.211
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	-	10
Projetos em andamento (b)		885	885	6.834	3.896
Total custo		1.318	1.318	8.216	12.117
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(275)	(196)	(1.020)	(2.953)
Intangível líquido		1.043	1.122	7.196	9.164

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adição	Baixas	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/12/2023
<b>Imobilizado</b>					
Edifícios e construções	2	-	-	-	2
Móveis e utensílios	79	3	-	(11)	71
Equipamentos processamento de dados	171	803	-	(117)	857
Benfeitorias	-	5	-	-	5
Direito de uso	4.431	-	-	(933)	3.498
Total	4.683	811	-	(1.061)	4.433

## Notas Explicativas

Descrição	Saldo em	Adição	Baixas	Depreciação e Amortização	Saldo em
	31/12/2022				31/12/2023
Intangível					
Software	5.258	59	(3.477)	(1.477)	363
Marcas, patentes e direitos	10	-	(10)	-	-
Projetos em andamento	3.896	4.521	(1.584)	-	6.833
Total	9.164	4.580	(5.071)	(1.477)	7.196

## 12. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

### 12.1 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures - 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(a)	397.995	380.805	397.995	380.805
Debêntures - 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(b)	359.630	359.775	359.630	359.775
Debêntures - 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(c)	-	-	54.670	68.449
Debêntures - 13ª emissão	15/03/2021	CDI	(d)	160.977	209.511	160.977	209.511
Total				918.602	950.091	973.272	1.018.540
Passivo circulante				9.611	11.250	23.484	25.273
Passivo não circulante				908.991	938.841	949.788	993.267

- (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 dezembro de 2023 é de R\$397.995 (R\$380.805 em 31 de dezembro de 2022).

- (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 dezembro de 2023 é de R\$359.630 (R\$359.775 em 31 de dezembro de 2022).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2023 é de R\$54.670 (R\$68.449 em 31 de dezembro de 2022).

- (d) Em 05 de abril de 2021 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 03 de março de 2021 pelo Conselho de Administração da Companhia e emitida em 15 de março de 2021.

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 dezembro de 2023 é de R\$160.977 (R\$209.511 em 31 de dezembro de 2022).

## Notas Explicativas

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2023 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.518.458	1.600.478
Pagamentos juros	(135.890)	(145.530)
Pagamento de principal	(584.890)	(598.117)
Juros provisionados	148.030	157.701
Custos de captação pagos	(384)	(384)
Amortização dos custos de captação	4.392	4.392
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>950.091</u>	<u>1.018.540</u>

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	950.091	1.018.540
Pagamentos juros	(108.335)	(116.859)
Pagamento de principal	-	(13.479)
Juros provisionados	123.957	132.300
Amortização dos custos de captação	1.023	1.174
Recompra de debêntures	(50.148)	(50.148)
Atualização de debêntures - recompra	2.014	2.014
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>918.602</u>	<u>973.272</u>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano		
2025	196.034	209.669
2026	196.247	209.882
2027	119.511	133.153
2028	397.199	397.084
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>908.991</u>	<u>949.788</u>

## Notas Explicativas

### 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>31/12/2023 Posição atual</u>
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	7x	4,48
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1,4x	3,06

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 dezembro de 2023.

### Sobre as Garantias

#### *10ª emissão – Garantias*

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

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

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

#### *12ª emissão - Garantias*

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia.

A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo 1,3x.

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

#### *1ª emissão da 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.

**Notas Explicativas**

## 12.2. Obrigação por aquisição de terceiros

Securizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	112.156	112.243
Opea Capital	18/12/2015	100% CDI	(b)	284.200	284.419
Total				<u>396.356</u>	<u>396.662</u>
Passivo circulante				580	886
Passivo não circulante				395.776	395.776

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2023 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	396.408
Pagamento de juros	(49.289)
Juros provisionados	49.543
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>396.662</u>

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	396.662
Pagamento de juros	(54.257)
Juros provisionados	53.951
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>396.356</u>

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2022 e 2023 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2026	131.926
A partir de 2026	263.850
Total	<u>395.776</u>

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 dezembro de 2023 é de R\$112.156 (R\$112.243 em 31 de dezembro de 2022)

- 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 dezembro de 2023 é de R\$284.200 (R\$284.419 em 31 de dezembro de 2022).

### 13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PIS	63	87	395	325
COFINS	336	533	1.869	1.617
ISS	122	17	720	701
IRPJ	-	-	10.033	7.434
CSLL	-	-	3.797	2.747
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL – Retidos	46	73	260	415
Demais	-	-	43	43
<b>Total</b>	<b>567</b>	<b>710</b>	<b>17.117</b>	<b>13.282</b>



**Notas Explicativas****14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Base de apuração	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber - locação	1.928	2.541
Res sperata (cessão de direito de uso)	8.144	8.303
<b>Total</b>	<b>10.072</b>	<b>10.844</b>

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber – locação	105	146
<b>Total circulante</b>	<b>105</b>	<b>146</b>
Res-sperata (cessão de direito de uso)	1.183	1.207
<b>Total não circulante</b>	<b>1.183</b>	<b>1.207</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>1.288</b>	<b>1.353</b>
PIS	62	70
COFINS	291	314
IRPJ	683	707
CSLL	252	262

**15. DEPÓSITOS JUDICIAIS**

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ativo – Depósitos judiciais		
Depósitos judiciais – IPTU	155	155
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	3.213
Depósitos judiciais cíveis	98	98
<b>Total Ativo</b>	<b>3.466</b>	<b>3.466</b>

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

**Notas Explicativas**

## 16. PARTES RELACIONADAS

## a) Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Partes relacionadas				
CLD	15	15	10	15
Total - partes relacionadas	15	15	10	15

## b) Mútuos

Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Partes relacionadas		
Shopping D (b)	201	79
Total – mútuos	201	79

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

## c) Nota de Débito

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Partes relacionadas				
SYN Administração de Propriedades Ltda. Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47	49	-	49
CSC Serviços Administrativos Ltda.	24	57	-	57
Tietê Administradora Ltda.	119	188	-	188
On Stores Serviços Ltda.	-	-	1.085	1.439
Demais empresas	-	54	-	54
Total partes relacionadas	11	500	1	59
Total partes relacionadas (a) + (c)	201	848	1.086	1.846
Total partes relacionadas (a) + (c)	216	863	1.096	1.940

## 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).

## Notas Explicativas

As remunerações e encargos pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração aos administradores	8.178	8.175	9.981	11.122
Remuneração aos conselheiros	770	866	770	866
<b>Total</b>	<b>8.948</b>	<b>9.041</b>	<b>10.751</b>	<b>11.988</b>

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2023 aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de março de 2023, foi de R\$15.000 referente a competência 2023. Em 2023 foram pagos na controladora R\$1.469 em relação a competência de 2022. (R\$3.170 pagos em 2022 em relação a competência 2021). No consolidado, em 2023 foram pagos R\$3.702 em relação a competência de 2022 (R\$3.970 pagos em 2022 em relação a competência de 2021).

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

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$5.800 (R\$4.540 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado e R\$238 em 31 de dezembro de 2023 (R\$52 em 31 de dezembro de 2022) 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\$303.392 em 31 de dezembro de 2023 (R\$285.831 em 31 de dezembro de 2022), no consolidado e R\$36.716 na controladora (R\$33.224 em 31 de dezembro de 2022).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora	Consolidado
Prováveis	31/12/2023	31/12/2023
Cível	238	307
Trabalhista	-	5.493
<b>Total</b>	<b>238</b>	<b>5.800</b>

	Controladora	Consolidado
Possíveis	31/12/2023	31/12/2023
Tributária (*)	36.202	265.412
Cível	-	30.567
Trabalhista	514	7.414
<b>Total</b>	<b>36.716</b>	<b>303.392</b>

## Notas Explicativas

(\*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n°. 16327.720191/2020-39, n°.16327.720192/2020-83 e n°.16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza, ao qual a Companhia detém 61,41% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2023 soma o montante de R\$201.694 (R\$183.322 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$123.860 na proporção de 61,41% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (R\$112.578 em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% de participação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2023 soma o montante de R\$29.318 (R\$26.567 em 31 de dezembro de 2022), sendo o mesmo no valor de R\$16.354 (R\$14.819 em 31 de dezembro de 2022) na proporção de 55,78% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

### 18. 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.

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Tietê Plaza Shopping	562	737
Shopping Metropolitano Barra	154	341
Shopping Cidade São Paulo	6.240	6.004
Shopping Cerrado	5	16
Grand Plaza Shopping	278	663
Total	7.239	7.761
Total circulante	2.938	1.971
Total não circulante	4.301	5.790

## Notas Explicativas

### 19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias pode ser assim demonstrados:

	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022	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 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 (R\$1.463.313 em 31 de dezembro de 2022, representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal).

#### 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.

Conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de abril de 2022 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2022 a 2024, com a utilização da reserva para:

- Investimento na Gestora de Real Estate.
- Aquisição/Desenvolvimento.

#### c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

## Notas Explicativas

### d) Reserva de Capital

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de reserva de capital é de R\$18.887.

### e) Absorção de prejuízos acumulados com reserva legal

Em 31 de dezembro de 2023, a companhia absorveu o prejuízo acumulado de R\$59.999 na rubrica de reserva legal. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de reserva legal é de R\$54.736 (R\$114.735 em 31 de dezembro de 2022).

## 20. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

### a) Benefícios pós-aposentadoria

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

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

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Administradora de 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 dezembro de 2023 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$7.185 (R\$8.061 em 31 de dezembro de 2022), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

## 21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### a) Riscos de crédito

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

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

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

## Notas Explicativas

### b) Riscos de liquidez

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

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (“covenants”) previstos em contratos de financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota explicativa nº 12).

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

31 de dezembro de 2023	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Passivos financeiros					
Fornecedores	1.433	-	-	-	1.433
Passivo de arrendamento	938	1.716	561	-	3.215
Debêntures	9.611	392.281	516.710	-	918.602
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>11.982</b>	<b>393.997</b>	<b>517.271</b>	<b>-</b>	<b>923.250</b>

31 de dezembro de 2023	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Fornecedores	11.890	-	-	-	11.890
Passivo de arrendamento	938	1.716	561	-	3.215
Obrigações por aquisição de imóvel	580	263.851	131.925	-	396.356
Debêntures	23.484	419.551	530.237	-	973.272
<b>Total</b>	<b>36.892</b>	<b>685.118</b>	<b>662.723</b>	<b>-</b>	<b>1.384.733</b>

### c) Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na Nota nº 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas nº 4 e nº 5.

### d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2023, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

## Notas Explicativas

### e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

### f) Categoria dos instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
<u>Ativos financeiros</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	26.311	20.411	165.346	132.395	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	139.645	196.811	148.119	196.811	Custo Amortizado e Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	231	165	94.868	107.467	Custo Amortizado
Demais contas a receber	68.839	76.572	100.993	134.136	Custo Amortizado
Total dos ativos financeiros	<u>235.026</u>	<u>293.959</u>	<u>509.326</u>	<u>570.809</u>	
<u>Passivos financeiros</u>					
Debêntures	918.602	950.091	973.272	1.018.540	Custo Amortizado
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	396.356	396.662	Custo Amortizado
Passivo de arrendamento	3.215	4.209	3.215	4.209	Custo Amortizado
Fornecedores	1.433	14.435	11.890	29.175	Custo Amortizado
Total dos passivos financeiros	<u>923.250</u>	<u>968.735</u>	<u>1.384.733</u>	<u>1.448.586</u>	

### g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/12/2023	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<b>Ativo</b>					
CDI	Decréscimo do Índice	165.536	11,75% 19.450	8,81% 14.584	5,88% 9.734
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	(520.607)	11,75% (61.171)	14,69% (76.477)	17,63% (91.783)
IPCA	Acréscimo do Índice	(397.995)	4,46% (17.751)	5,58% (22.208)	6,69% (26.626)



**Notas Explicativas**

Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/12/2023	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	288.161	11,75% 33.859	8,81% 25.387	5,88% 16.944
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(575.288)	11,75% (67.596)	14,69% (84.510)	17,63% (101.423)
IPCA	Acréscimo do Índice	(397.994)	4,46% (17.751)	5,58% (22.208)	6,69% (26.626)

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

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 4,46% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

**22. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL**

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Dívida bruta				
Debêntures	918.602	950.091	973.272	1.018.540
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.356	396.662
Obrigações com investidores	42	46	42	46
Total da dívida bruta	918.644	950.137	1.369.670	1.415.248

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(165.956)	(217.222)	(313.465)	(329.206)
Dívida líquida	<u>752.688</u>	<u>732.915</u>	<u>1.056.205</u>	<u>1.086.042</u>
Patrimônio líquido	1.516.277	1.526.457	2.565.376	2.574.477
Dívida líquida/PL	49,64%	48,01%	41,17%	42,19%

**23. RECEITA LÍQUIDA**

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

Descrição	Controladora	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita bruta	22.524	6.720
Locação de imóveis	-	-
Prestação de serviços	22.524	6.720
Descontos Concedidos	-	-
Descontos Linearizados (Covid) (a)	-	-
Descontos Concedidos	-	-
Impostos sobre locação e serviços (b)	(2.848)	(2.161)
Deduções	<u>(2.848)</u>	<u>(2.161)</u>
Receita de venda de imóveis (c)	-	53.539
Impostos	-	(4.949)
Total	-	48.590
Receita líquida	<u>19.676</u>	<u>53.149</u>

**Notas Explicativas**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta	489.949	522.258
Locação de imóveis	355.055	396.897
Prestação de serviços	134.894	125.361
Descontos Concedidos	(39.640)	(75.322)
Descontos Linearizados (Covid) (a)	(19.569)	(36.337)
Descontos Concedidos	(20.071)	(38.985)
Impostos sobre locação e serviços (b)	(24.376)	(21.027)
Deduções	(64.016)	(96.349)
Receita de venda de imóveis (c)	(1.225)	53.539
Impostos	-	(4.949)
Total	(1.225)	48.590
Receita líquida	424.708	474.499

- (a) Os descontos concedidos em 31 de dezembro de 2023 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota 7.c
- (b) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.
- (c) Refere-se a alienação do imóvel de propriedade da SYN Prop e Tech S.A. realizado no exercício de 2022, totalizando 5 (cinco) andares comerciais e uma área privativa de 2.283,22 m<sup>2</sup> da Torre D do setor "C" do Condomínio WTorre JK para o Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII.

**24. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Controladora	31/12/2023	31/12/2022
<b>Custos Diretos:</b>		
Custos de pessoal	(1.490)	(1.925)
Custos de vendas de imóveis	-	(53.539)
Total Custos	(1.490)	(55.464)
<b>Despesas Comerciais</b>	(967)	(428)
Despesas com pessoal	(965)	(403)
Demais Despesas Comerciais	(2)	(25)
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(21.680)	(27.080)
Despesas com pessoal	(6.673)	(5.009)
Depreciação e amortização	(1.057)	(1.065)
Aluguéis e condomínios	(1.213)	750
Serviços profissionais e contratados	(8.831)	(7.718)
Outras despesas	(3.906)	(14.038)

**Notas Explicativas**

<u>Controladora</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneração da Administração	(4.849)	(5.689)
Despesas com pessoal	(4.849)	(5.689)
Participação de Empregados e Administradores	(8.105)	(2.090)
Provisão PLR	(8.113)	(2.090)
Reversão da provisão PLR	8	-
Total Despesas	(35.601)	(35.287)
Total Custos e Despesas	<u>(37.091)</u>	<u>(90.751)</u>
<u>Consolidado</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Custos de Locação	(102.721)	(119.182)
Custos Diretos		
Área vagas	(25.571)	(41.492)
Manutenção	(6.588)	(7.660)
Demais custos	(5.785)	(6.672)
Depreciação e amortização	(60.846)	(59.427)
Juros capitalizados	(3.931)	(3.931)
Custos de Prestação de Serviços	(87.221)	(92.846)
Custos de Estacionamento	(69.867)	(68.052)
Custos de pessoal	(735)	(812)
Demais custos	(69.132)	(67.240)
Custos de Serviços de Gestão	(15.864)	(24.794)
Custos de pessoal	(8.735)	(13.012)
Demais custos	(7.129)	(11.782)
Custos de pessoal	(1.490)	(2.430)
Custos de vendas de imóveis	-	(53.539)
Total Custos	<u>(189.942)</u>	<u>(267.997)</u>
Despesas Comerciais	(8.881)	(15.304)
Comissões	(6.119)	(7.293)
"Allowance"	(3.642)	(4.061)
Despesas com pessoal	(999)	(507)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.639	(3.409)
Demais despesas comerciais	(760)	(34)

**Notas Explicativas**

<u>Consolidado</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas Gerais e Administrativas	(32.977)	(41.345)
Despesas com pessoal	(8.571)	(7.429)
Depreciação e amortização	(2.550)	(2.365)
Aluguéis e condomínios	(1.213)	1.119
Serviços profissionais e contratados	(14.784)	(13.955)
Outras Despesas	(5.859)	(18.715)
Remuneração da Administração	(5.254)	(6.504)
Despesas com pessoal	(5.254)	(6.504)
Participação de Empregados e Administradores	(9.677)	(2.239)
Provisão PLR	(9.453)	(2.239)
Reversão da provisão PLR	(224)	-
Total Despesas	(56.789)	(65.391)
Total Custos e Despesas	(246.731)	(333.388)

**25. RESULTADO FINANCEIRO**

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são assim constituídos:

<u>Controladora</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas financeiras:		
Receitas de aplicações financeiras	20.243	42.047
Outras receitas financeiras	13.763	7.206
Total receitas financeiras	34.006	49.253
Despesas financeiras:		
Juros e atualização sobre debêntures	(125.971)	(148.030)
Custos sobre debêntures	(1.023)	(4.244)
Outras despesas financeiras	(2.892)	(8.938)
Total despesas financeiras	(129.886)	(161.212)
Total do resultado financeiro	(95.880)	(111.959)

<u>Consolidado</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas financeiras:		
Receitas de aplicações financeiras	38.639	57.628
Outras receitas financeiras	22.347	13.346
Total receitas financeiras	60.986	70.794

**Notas Explicativas**

Consolidado	31/12/2023	31/12/2022
Despesas financeiras:		
Juros e atualização sobre debêntures	(134.314)	(157.701)
Juros e atualizações sobre CRIs	(53.951)	(49.543)
Custos sobre debêntures	(1.174)	(4.392)
Outras despesas financeiras	(811)	(8.383)
Total despesas financeiras	(190.250)	(220.019)
Total do resultado financeiro	(129.264)	(149.045)

**26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos exercícios, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora	Consolidado
<u>Reconciliação dos impostos</u>		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(10.042)	43.099
Crédito (despesa) de imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	3.414	(14.654)
	29.056	(6.300)
<u>Diferenças permanentes</u>		
Equivalência Patrimonial	34.464	(861)
Outras diferenças permanentes	(5.408)	(5.439)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(32.470)	(39.011)
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal	-	(39.011)
Adicional IRPJ	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(16.618)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	(37.572)
Alíquota efetiva	-	87,18%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2023, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de prejuízo fiscal é R\$691.931 (R\$604.403 em 31 de dezembro de 2022).

- 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.

## Notas Explicativas

O risco atribuído a esses eventos foi considerado como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída.

### 27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Informação por Segmento -dezembro/2023					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	98.222	256.627	-	206	355.055
Venda	-	-	-	(1.225)	(1.225)
Prestação de serviços	-	-	134.894	-	134.894
<b>Total</b>	<b>98.222</b>	<b>256.627</b>	<b>134.894</b>	<b>(1.019)</b>	<b>488.724</b>
<u>Deduções da receita</u>					
Locação	(3.109)	(46.611)	-	(5)	(49.725)
Prestação de serviços	-	-	(14.291)	-	(14.291)
<b>Total</b>	<b>(3.109)</b>	<b>(46.611)</b>	<b>(14.291)</b>	<b>(5)</b>	<b>(64.016)</b>
Receita líquida	95.113	210.016	120.603	(1.024)	424.708
<u>Custo</u>					
Locação	(39.768)	(62.731)	-	(222)	(102.721)
Prestação de serviços	-	-	(87.221)	-	(87.221)
<b>Total</b>	<b>(39.768)</b>	<b>(62.731)</b>	<b>(87.221)</b>	<b>(222)</b>	<b>(189.942)</b>
Lucro bruto	55.345	147.285	33.382	(1.246)	234.766
Ativos operacionais (*)	1.280.081	1.909.054	9.914	1.608	3.200.657

**Notas Explicativas**

## Informações por região - dezembro/2023

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	440.146	45.260	713	2.605	488.724
Deduções da receita	(51.652)	(12.338)	(26)	-	(64.016)
Receita líquida	388.494	32.922	687	2.605	424.708
Custos	(172.364)	(17.065)	(513)	-	(189.942)
Lucro Bruto	216.130	15.857	174	2.605	234.766
Ativos operacionais (*)	2.626.132	574.525	-	-	3.200.657

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

## Informação por Segmento -dezembro/2022

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	96.349	300.509	-	39	396.897
Venda	53.539	-	-	-	53.539
Prestação de serviços	-	-	125.361	-	125.361
Total	149.888	300.509	125.361	39	575.797
<u>Deduções da receita</u>					
Locação	(3.484)	(79.089)	-	-	(82.573)
Venda	(4.990)	-	-	-	(4.990)
Prestação de serviços	-	-	(13.735)	-	(13.735)
Total	(8.474)	(79.089)	(13.735)	-	(101.298)
Receita líquida	141.414	221.420	111.626	39	474.499
<u>Custo</u>					
Locação	(38.839)	(82.635)	-	(137)	(121.611)
Venda	(53.539)	-	-	-	(53.539)
Prestação de serviços	-	-	(92.847)	-	(92.847)
Total	(92.378)	(82.635)	(92.847)	(137)	(267.997)
Lucro bruto	49.036	138.785	18.780	(98)	206.502
Ativos operacionais (*)	1.296.169	1.936.247	-	-	3.232.416



**Notas Explicativas**

## Informações por região - dezembro/2022

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	521.576	50.560	952	2.709	575.797
Deduções da receita	(81.293)	(19.970)	(35)	-	(101.298)
Receita líquida	440.283	30.590	917	2.709	474.499
Custos	(248.966)	(18.189)	(842)	-	(267.997)
Lucro Bruto	191.317	12.401	75	2.709	206.502
Ativos operacionais (*)	2.633.583	591.771	7.062	-	3.232.416

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

**28. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO**

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e de 2022.

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 (prejuízo) diluído é equivalente ao lucro (prejuízo) básico.

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

Lucro (prejuízo) por Ação	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (prejuízo) líquido	(10.042)	(57.001)
Média ponderada da quantidade de ações	152.644.445	152.644.445
Lucro (prejuízo) por ação – em reais	(0,066)	(0,373)

**29. 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:

- Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$3.172.491
- Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$2.669.032

## Notas Explicativas

### 30. EVENTOS SUBSEQUENTES

- a) Em 7 de fevereiro de 2024, a Companhia assinou “Instrumento Particular de Compromisso de Permuta e Outras Avenças” e “Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças”, segundo os quais, de um lado,
- (i) a SYN receberá ações representativas de 37,50% do capital social da Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/MF nº 09.597.890/0001-35) (“Marfim”), a qual é detentora de 100% do Tietê Plaza Shopping e aproximadamente R\$19 milhões de dívida bruta atrelada a esta participação – pelo que a Companhia passará a ser titular de 62,50% do capital social da Marfim, e, conseqüentemente, de 62,50% do Tietê Plaza Shopping.
  - (ii) a SYN receberá ações representativas de 37,50% do capital social da Caliandra Empreendimentos Imobiliários S.A (CNPJ/MF nº 11.392.899/0001-51) (“Caliandra”), a qual, por sua vez, é indiretamente proprietária de 85% do Shopping Cerrado – pelo que a Companhia passará a ser titular de 100% do capital social da Caliandra, e, conseqüentemente, de 85% do Shopping Cerrado.

E, de outro lado,

- (i) a SYN transferirá cotas representativas de 20% do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário JK D (CNPJ/MF nº 23.533.796/0001-43) – o qual, direta ou indiretamente, é proprietário ou usufrutuário da Torre D do Condomínio WTorre JK, e de 20% do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário JK E (CNPJ/MF nº 23.532.837/0001-87) – o qual, direta ou indiretamente, é proprietário ou usufrutuário da Torre E do Condomínio WTorre JK e aproximadamente R\$79 milhões de dívida bruta atrelada a estas participações – pelo que a Companhia passará a deter 10% das cotas de cada um dos referidos fundos.
- (ii) por fim, a SYN pagará, ao todo, em moeda corrente nacional o valor aproximado de R\$57 milhões, sujeito a ajuste em decorrência de variação do saldo do endividamento líquido de tais fundos.

A consumação dessa transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, como por exemplo uma reorganização societária prévia e a aprovação da operação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE.

#### b) Transação shoppings

Além do swap de ativos, assinamos com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11, na bolsa) um Memorando de Entendimentos, que é o primeiro passo no processo de venda de parte do nosso portfólio de shoppings, conforme abaixo:

- 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.

**Notas Explicativas**

<u>Empreendimento</u>	<u>Participação SYN atual</u>	<u>Participação SYN remanescente</u>	<u>Var. (p.p.)</u>
Grand Plaza	61,41%	10,41%	-51,0
Shopping Cidade São Paulo	92,00%	60,00%	-32,0
Shopping Metropolitano Barra	80,00%	10,00%	-70,0
Tietê Plaza Shopping	62,50%	10,00%	-52,5
Shopping Cerrado	85,00%	0,00%	-85,0
Shopping D	31,59%	8,59%	-23,0

O valor total da transação é de R\$1.850.000.000,00 a serem pagos da seguinte forma:

- Sinal de R\$300.000.000,00 já recebido em função da assinatura do MOU vinculante.
- 1ª Parcela de R\$630.000.000,00 na assinatura dos compromissos de compra e venda.
- 2ª Parcela de R\$370.000.000,00 em dez/24, corrigida pelo CDI a partir da data de assinatura dos compromissos de compra e venda.
- 3ª Parcela de R\$550.000.000,00 em dez/25, corrigida pelo CDI a partir da data de assinatura dos compromissos de compra e venda.

A SYN seguirá realizando a administração dos seis shoppings envolvidos na transação e, com isso, seremos a principal administradora do fundo XP Malls, o maior fundo de shoppings do Brasil. Isso reforça o reconhecimento da qualidade do nosso trabalho pelo mercado.

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

Arthur Ricardo Araujo Jordão de Magalhães -  
Contador - CRC: SP-291608/O8

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

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA</b>				
<b>Companhia: SYN prop e tech S.A</b>			<b>Posição em 31/12/2023 (Em unidades de Ações)</b>	
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	35.994.296	23,58%
Leo Krakowiak	33.852.174	22,18%	33.852.174	22,18%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	9,20%	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	3,19%	4.871.074	3,19%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,64%	4.023.851	2,64%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Real Investor	12.804.500	8,39%	12.804.500	8,39%
Outros	47.055.537	30,83%	47.055.537	30,83%
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>

<b>POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 31/12/2023</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias</b>		<b>Quantidade de Ações Preferenciais</b>		<b>Quantidade Total de Ações</b>	
	<b>(Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>(Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>(Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
<b>Administradores</b>	<b>33.854.222</b>	<b>22,18%</b>	-	-	<b>33.854.222</b>	<b>22,18%</b>
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>	-	-	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>	-	-	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>

Em 31/12/2023 a companhia não tem conselho fiscal

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>						
<b>Posição em 31/12/2022</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidade)</b>	<b>%</b>
<b>Controlador</b>	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>	-	-	<b>58.932.234</b>	<b>38,61%</b>
Elie Horn	35.994.296	23,58%	-	-	35.994.296	23,58%
Danubio	14.043.013	9,20%	-	-	14.043.013	9,20%
Eirenor S.A.	4.871.074	3,19%	-	-	4.871.074	3,19%
EH Capital Management	4.023.851	2,64%	-	-	4.023.851	2,64%
<b>Administradores</b>	<b>33.854.222</b>	<b>22,18%</b>	-	-	<b>33.854.222</b>	<b>22,18%</b>
Conselho de Administração	33.852.174	22,18%	-	-	33.852.174	22,18%
Diretoria	2.048	0,00%	-	-	2.048	0,00%
<b>Conselho Fiscal (*)</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	-	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>	-	-	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>
<b>Total</b>	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>152.644.445</b>	<b>100,00%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>	-	-	<b>59.857.989</b>	<b>39,21%</b>

Em 31/12/2022 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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
SYN Prop e Tech S.A.

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da SYN Prop e Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da SYN Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da SYN Prop e Tech S.A e suas Controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

#### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### Redução do valor recuperável das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2023, o saldo de propriedades para investimento, que é registrado ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizava R\$3.147.661 mil no Consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela Diretoria, com base em seu julgamento e suportada pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões dos testes do valor recuperável dos ativos; (b) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções do valor recuperável das propriedades para investimento da Companhia; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Diretoria da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (d) a verificação da exatidão dos cálculos matemáticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (f) a comparação do valor recuperável adotado pela Diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (g) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os procedimentos adotados pela Diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Reconhecimento de receita de aluguel

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.4 e 23, parte substancial das receitas da Companhia é decorrente de locação de imóveis comerciais. A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos”, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, bem como aos impactos significativos que as transações do reconhecimento da receita trazem sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem avaliação individual de cláusulas contratuais específicas por contrato e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento, havendo assim potencial risco significativo associado a esse processo de reconhecimento.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) identificação e testes de efetividade operacional das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia relacionadas ao processo de reconhecimento de receitas de aluguel, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos; (c) recálculo em base amostral dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais, inclusive no que tange o cálculo de linearização dos descontos usuais cedidos aos locatários; (d) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, identificamos deficiência de controles internos no processo de reconhecimento de receita, bem como ajuste de auditoria imaterial, que nos levaram a alterar a nossa abordagem de auditoria e ampliar a extensão e natureza de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas. A Administração, como parte de sua avaliação, decidiu não registrar o ajuste por considerá-lo imaterial.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os procedimentos adotados pela Administração com relação ao reconhecimento da receita de aluguel, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

##### Responsabilidades da Diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e normas expedidas pela CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a

Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Diretoria a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Diretoria declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Diretoria, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 7 de março 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 / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**

SYN PROP E TECH S.A.  
Companhia Aberta  
CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86  
NIRE 35.300.341.881

### Relatório resumido das reuniões do Comitê de Auditoria e Riscos ("Comitê") - 2023

08.03.2023 – Reunião Ordinária – Os membros do Comitê realizaram reunião ordinária, por meio da qual deliberaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes, (i) recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 31 de dezembro de 2022; (ii) dar conhecimento dos pontos e ajustes levantados pelos auditores independentes, consignando a necessidade de ter acesso também à "carta de controles internos" que será elaborada e disponibilizada pelos auditores independentes em até 45 dias contados da aprovação das demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração, bem como à qualquer atualização referente aos ajustes listados pelos auditores; (iii) aprovar o plano de trabalho da Auditoria Interna da Companhia para o ano de 2024, com a ressalva de que qualquer alteração deverá ser submetida a este Comitê, devendo a auditoria interna também reportar qualquer irregularidade relevante identificada. Os membros deste Comitê ressaltaram a importância de realizar a auditoria no Instituto SYN, bem como sugeriram ao Sr. Alexandre que faça o acompanhamento formal dos ajustes apresentados pela auditoria externa, referentes às demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 31 de dezembro de 2022. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Raiane Quinteiro Nierotka Shin e Alessandra de Lima Penido. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Camila Anjos. Ainda, participação do Gerente de Compliance e Auditoria Interna da Companhia, Alexandre Roda Pereira.

09.05.2023 – Reunião Ordinária – Os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes, deliberaram recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 31 de março de 2023. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Raiane Quinteiro Nierotka Shin e Alessandra de Lima Penido. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Camila Anjos.

09.08.2023 – Reunião Ordinária - Os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes, deliberaram recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 30 de junho de 2023. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Raiane Quinteiro Nierotka Shin e Alessandra de Lima Penido. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Camila Anjos.

07.11.2023 – Reunião Ordinária – Os membros do Comitê, por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos e esclarecimentos fornecidos pelos participantes, deliberaram recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a aprovação das demonstrações financeiras relativas ao período que se encerrou em 30 de setembro de 2023. Membros presentes: Kristian Schneider Huber, Filipe Novi David, Raiane Quinteiro Nierotka Shin e Alessandra de Lima Penido. Participação dos representantes dos auditores independentes (Deloitte), a saber: Ribas Gomes Simões e Camila Anjos.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024

Alessandra de Lima Penido  
Secretária das reuniões do Comitê

## **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 demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 07 de março 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 demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 07 de março de 2024.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão  
Diretor Financeiro