

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 3 |
| Demonstração do Resultado                        | 4 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 5 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025   | 8  |
| DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024   | 9  |
| Demonstração de Valor Adicionado | 10 |

## DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 11 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 12 |
| Demonstração do Resultado                        | 14 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 16 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 17 |

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025   | 19 |
| DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024   | 20 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 21 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 22 |
|--------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 50 |
|--------------------|----|

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes | 83 |
|-------------------------------------------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                       | 84 |
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente                    | 86 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 87 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 88 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Mil) | Trimestre Atual<br>30/06/2025 |
|--------------------------|-------------------------------|
| Do Capital Integralizado |                               |
| Ordinárias               | 152.644                       |
| Preferenciais            | 0                             |
| Total                    | 152.644                       |
| Em Tesouraria            |                               |
| Ordinárias               | 0                             |
| Preferenciais            | 0                             |
| Total                    | 0                             |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                  | Trimestre Atual<br>30/06/2025 | Exercício Anterior<br>31/12/2024 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1               | Ativo Total                                                         | 1.484.608                     | 1.889.895                        |
| 1.01            | Ativo Circulante                                                    | 355.440                       | 411.330                          |
| 1.01.01         | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 134.467                       | 143.378                          |
| 1.01.01.01      | Caixa e Bancos                                                      | 127                           | 1.131                            |
| 1.01.01.02      | Aplicações financeiras                                              | 134.340                       | 142.247                          |
| 1.01.02         | Aplicações Financeiras                                              | 191.536                       | 138.958                          |
| 1.01.02.01      | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 191.536                       | 138.958                          |
| 1.01.02.01.01   | Títulos para Negociação                                             | 191.536                       | 138.958                          |
| 1.01.03         | Contas a Receber                                                    | 135                           | 319                              |
| 1.01.03.01      | Clientes                                                            | 135                           | 319                              |
| 1.01.06         | Tributos a Recuperar                                                | 5.612                         | 11.362                           |
| 1.01.06.01      | Tributos Correntes a Recuperar                                      | 5.612                         | 11.362                           |
| 1.01.06.01.01   | Impostos a compensar                                                | 5.612                         | 11.362                           |
| 1.01.08         | Outros Ativos Circulantes                                           | 23.690                        | 117.313                          |
| 1.01.08.03      | Outros                                                              | 23.690                        | 117.313                          |
| 1.01.08.03.01   | Dividendos a receber                                                | 135                           | 135                              |
| 1.01.08.03.02   | Demais contas a receber                                             | 21.787                        | 113.456                          |
| 1.01.08.03.03   | Adiantamento a fornecedores                                         | 0                             | 55                               |
| 1.01.08.03.04   | Ativo Disponível para Venda                                         | 1.768                         | 3.667                            |
| 1.02            | Ativo Não Circulante                                                | 1.129.168                     | 1.478.565                        |
| 1.02.01         | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 115.953                       | 130.854                          |
| 1.02.01.01      | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 82.419                        | 72.423                           |
| 1.02.01.01.01   | Títulos Designados a Valor Justo                                    | 82.419                        | 72.423                           |
| 1.02.01.09      | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 25.601                        | 25.547                           |
| 1.02.01.09.04   | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                         | 25.601                        | 25.547                           |
| 1.02.01.10      | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 7.933                         | 32.884                           |
| 1.02.01.10.04   | Impostos a compensar                                                | 7.933                         | 1.462                            |
| 1.02.01.10.06   | Demais contas a receber                                             | 0                             | 31.422                           |
| 1.02.02         | Investimentos                                                       | 1.010.292                     | 1.344.536                        |
| 1.02.02.01      | Participações Societárias                                           | 1.010.292                     | 1.344.536                        |
| 1.02.02.01.02   | Participações em Controladas                                        | 986.118                       | 1.344.536                        |
| 1.02.02.01.04   | Outros Investimentos                                                | 24.174                        | 0                                |
| 1.02.03         | Imobilizado                                                         | 2.781                         | 3.083                            |
| 1.02.03.01      | Imobilizado em Operação                                             | 2.781                         | 3.083                            |
| 1.02.04         | Intangível                                                          | 142                           | 92                               |
| 1.02.04.01      | Intangíveis                                                         | 142                           | 92                               |
| 1.02.04.01.02   | Softwares                                                           | 142                           | 92                               |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                      | Trimestre Atual<br>30/06/2025 | Exercício Anterior<br>31/12/2024 |
|-----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 2               | Passivo Total                                           | 1.484.608                     | 1.889.895                        |
| 2.01            | Passivo Circulante                                      | 14.343                        | 157.896                          |
| 2.01.02         | Fornecedores                                            | 918                           | 2.048                            |
| 2.01.02.01      | Fornecedores Nacionais                                  | 918                           | 2.048                            |
| 2.01.03         | Obrigações Fiscais                                      | 559                           | 11.764                           |
| 2.01.03.01      | Obrigações Fiscais Federais                             | 430                           | 11.642                           |
| 2.01.03.01.01   | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar          | 0                             | 10.200                           |
| 2.01.03.01.02   | Impostos retidos na fonte                               | 39                            | 139                              |
| 2.01.03.01.04   | Impostos sobre faturamento                              | 391                           | 1.303                            |
| 2.01.03.03      | Obrigações Fiscais Municipais                           | 129                           | 122                              |
| 2.01.04         | Empréstimos e Financiamentos                            | 970                           | 122.382                          |
| 2.01.04.02      | Debêntures                                              | 970                           | 122.382                          |
| 2.01.05         | Outras Obrigações                                       | 11.896                        | 21.702                           |
| 2.01.05.01      | Passivos com Partes Relacionadas                        | 22                            | 22                               |
| 2.01.05.01.04   | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 22                            | 22                               |
| 2.01.05.02      | Outros                                                  | 11.874                        | 21.680                           |
| 2.01.05.02.02   | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar                    | 59                            | 56                               |
| 2.01.05.02.04   | Demais contas a pagar                                   | 10.957                        | 20.740                           |
| 2.01.05.02.07   | Passivo de arrendamento                                 | 858                           | 884                              |
| 2.02            | Passivo Não Circulante                                  | 432.092                       | 658.211                          |
| 2.02.01         | Empréstimos e Financiamentos                            | 430.213                       | 655.896                          |
| 2.02.01.02      | Debêntures                                              | 430.213                       | 655.896                          |
| 2.02.02         | Outras Obrigações                                       | 971                           | 1.394                            |
| 2.02.02.02      | Outros                                                  | 971                           | 1.394                            |
| 2.02.02.02.08   | Passivo de arrendamento                                 | 971                           | 1.394                            |
| 2.02.04         | Provisões                                               | 908                           | 921                              |
| 2.02.04.01      | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 908                           | 921                              |
| 2.02.04.01.05   | Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis     | 908                           | 921                              |
| 2.03            | Patrimônio Líquido                                      | 1.038.173                     | 1.073.788                        |
| 2.03.01         | Capital Social Realizado                                | 872.056                       | 872.056                          |
| 2.03.01.01      | Capital Social Integralizado                            | 903.313                       | 903.313                          |
| 2.03.01.02      | Gastos com Emissão de Ações                             | -31.257                       | -31.257                          |
| 2.03.04         | Reservas de Lucros                                      | 111.224                       | 111.224                          |
| 2.03.04.01      | Reserva Legal                                           | 82.048                        | 82.048                           |
| 2.03.04.05      | Reserva de Retenção de Lucros                           | 29.176                        | 29.176                           |
| 2.03.05         | Lucros/Prejuízos Acumulados                             | 44.216                        | 78.942                           |
| 2.03.08         | Outros Resultados Abrangentes                           | 10.677                        | 11.566                           |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Trimestre Atual<br>01/04/2025 à 30/06/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2024 à 30/06/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 7.119                                      | 14.655                                                  | 6.491                                                            | 13.339                                                     |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -116                                       | -271                                                    | -1.194                                                           | -1.681                                                     |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 7.003                                      | 14.384                                                  | 5.297                                                            | 11.658                                                     |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | 17.991                                     | 38.501                                                  | 542.054                                                          | 565.187                                                    |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -733                                       | -1.249                                                  | -352                                                             | -666                                                       |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -7.941                                     | -16.673                                                 | -19.187                                                          | -26.377                                                    |
| 3.04.02.01      | Gerais e Administrativas                               | -5.051                                     | -10.937                                                 | -8.818                                                           | -13.518                                                    |
| 3.04.02.02      | Remuneração da Administração                           | -2.753                                     | -3.905                                                  | -1.112                                                           | -3.245                                                     |
| 3.04.02.03      | Participações de empregados e administradores          | -137                                       | -1.831                                                  | -9.257                                                           | -9.614                                                     |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                           | 14.318                                     | 26.069                                                  | 205.359                                                          | 206.640                                                    |
| 3.04.04.01      | Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas       | 14.318                                     | 26.069                                                  | 205.359                                                          | 206.640                                                    |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 12.347                                     | 30.354                                                  | 356.234                                                          | 385.590                                                    |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 24.994                                     | 52.885                                                  | 547.351                                                          | 576.845                                                    |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -10.170                                    | -17.611                                                 | -16.409                                                          | -39.218                                                    |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 13.338                                     | 36.729                                                  | 13.130                                                           | 23.439                                                     |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -23.508                                    | -54.340                                                 | -29.539                                                          | -62.657                                                    |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 14.824                                     | 35.274                                                  | 530.942                                                          | 537.627                                                    |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | 1.749                                      | 0                                                       | -73.833                                                          | -73.833                                                    |
| 3.08.01         | Corrente                                               | 1.749                                      | 0                                                       | -73.833                                                          | -73.833                                                    |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 16.573                                     | 35.274                                                  | 457.109                                                          | 463.794                                                    |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                              | 16.573                                     | 35.274                                                  | 457.109                                                          | 463.794                                                    |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | 0,10857                                    | 0,23109                                                 | 2,99459                                                          | 3,03839                                                    |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | 0,10857                                    | 0,23109                                                 | 2,99459                                                          | 3,03839                                                    |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                         | Trimestre Atual<br>01/04/2025 à 30/06/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2024 à 30/06/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período                                                   | 16.573                                     | 35.274                                                  | 457.108                                                          | 463.794                                                    |
| 4.02            | Outros Resultados Abrangentes                                              | -342                                       | -886                                                    | 584                                                              | 744                                                        |
| 4.02.02         | Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros | -342                                       | -886                                                    | 584                                                              | 744                                                        |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período                                            | 16.231                                     | 34.388                                                  | 457.692                                                          | 464.538                                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                     | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2025 à 30/06/2025</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2024 à 30/06/2024</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                         | -24.427                                                         | 39.668                                                             |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                                    | 17.388                                                          | -7.485                                                             |
| 6.01.01.01             | Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social              | 35.274                                                          | 537.627                                                            |
| 6.01.01.02             | Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível           | 569                                                             | 532                                                                |
| 6.01.01.04             | Equivalência patrimonial                                                      | -30.354                                                         | -385.590                                                           |
| 6.01.01.05             | Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures                    | 40.263                                                          | 55.346                                                             |
| 6.01.01.06             | Amortização da comissão sobre debêntures                                      | 1.467                                                           | 476                                                                |
| 6.01.01.07             | Imposto diferido (pis e cofins)                                               | 150                                                             | 8                                                                  |
| 6.01.01.09             | Amortizações                                                                  | 54                                                              | 13.598                                                             |
| 6.01.01.10             | Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis                          | -13                                                             | -202                                                               |
| 6.01.01.11             | Juros capitalizado                                                            | 665                                                             | 107.478                                                            |
| 6.01.01.12             | Resultado na venda de participações                                           | -16.750                                                         | -328.427                                                           |
| 6.01.01.19             | Ajuste a valor presente                                                       | -1.276                                                          | -1.424                                                             |
| 6.01.01.20             | Rendimentos de títulos e valores mobiliários                                  | -12.661                                                         | -6.907                                                             |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                               | -19.217                                                         | 15.135                                                             |
| 6.01.02.01             | Contas a receber                                                              | -6.098                                                          | 157                                                                |
| 6.01.02.02             | Impostos a compensar                                                          | -721                                                            | 914                                                                |
| 6.01.02.04             | Créditos com parceiros nos empreendimentos                                    | -54                                                             | 53                                                                 |
| 6.01.02.06             | Demais ativos                                                                 | -2.647                                                          | -1.276                                                             |
| 6.01.02.07             | Fornecedores                                                                  | -1.130                                                          | 12.294                                                             |
| 6.01.02.08             | Impostos e contribuições a recolher                                           | -739                                                            | 15                                                                 |
| 6.01.02.09             | Demais contas a pagar                                                         | -9.782                                                          | 2.830                                                              |
| 6.01.02.11             | Adiantamento a fornecedores                                                   | 55                                                              | 148                                                                |
| 6.01.02.20             | Ativos disponíveis para venda                                                 | 1.899                                                           | 0                                                                  |
| 6.01.03                | Outros                                                                        | -22.598                                                         | 32.018                                                             |
| 6.01.03.01             | Juros pagos                                                                   | -28.825                                                         | -26.109                                                            |
| 6.01.03.02             | Dividendos recebidos                                                          | 16.693                                                          | 58.127                                                             |
| 6.01.03.03             | IRPJ e CSLL pagos                                                             | -10.466                                                         | 0                                                                  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                      | 447.001                                                         | 670.102                                                            |
| 6.02.01                | (Acréscimo) de títulos de valores mobiliários                                 | -49.913                                                         | -7.927                                                             |
| 6.02.02                | (Acréscimo) do imobilizado                                                    | -317                                                            | -347                                                               |
| 6.02.04                | (Acréscimo) decréscimo de investimentos                                       | -24.677                                                         | -68.846                                                            |
| 6.02.05                | Venda de investimento                                                         | 145.959                                                         | 772.669                                                            |
| 6.02.07                | Partes relacionadas                                                           | 0                                                               | -25.447                                                            |
| 6.02.08                | Venda de propriedades para investimento                                       | 375.949                                                         | 0                                                                  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                                     | -431.485                                                        | -1.740                                                             |
| 6.03.03                | Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)                            | -360.000                                                        | -2.000                                                             |
| 6.03.04                | Dividendos pagos                                                              | -70.000                                                         | 0                                                                  |
| 6.03.05                | Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa | -886                                                            | 744                                                                |
| 6.03.08                | Aumento de capital por sócios                                                 | -599                                                            | -484                                                               |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                                     | -8.911                                                          | 708.030                                                            |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                                         | 143.378                                                         | 26.311                                                             |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                  | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 134.467                                                 | 734.341                                                    |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                      | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                         | 872.056                      | 29.176                                                       | 82.048            | 78.942                         | 11.563                        | 1.073.785          |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 872.056                      | 29.176                                                       | 82.048            | 78.942                         | 11.563                        | 1.073.785          |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -34.726                        | -886                          | -35.612            |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 35.274                         | 0                             | 35.274             |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes           | 0                            | 0                                                            | 0                 | -70.000                        | -886                          | -70.886            |
| 5.05.02.04      | Ajustes de Conversão do Período         | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -886                          | -886               |
| 5.05.02.06      | Dividendos adicionais intercalares      | 0                            | 0                                                            | 0                 | -70.000                        | 0                             | -70.000            |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 872.056                      | 29.176                                                       | 82.048            | 44.216                         | 10.677                        | 1.038.173          |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2025 à 30/06/2025 | Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
| 7.01            | Receitas                                         | 33.548                  | 343.811                             |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 16.798                  | 15.384                              |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 16.750                  | 328.427                             |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -6.350                  | -131.344                            |
| 7.02.01         | Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos         | 0                       | -884                                |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -4.412                  | -22.093                             |
| 7.02.04         | Outros                                           | -1.938                  | -108.367                            |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 27.198                  | 212.467                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -569                    | -532                                |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -569                    | -532                                |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 26.629                  | 211.935                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 76.471                  | 408.520                             |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 30.354                  | 385.590                             |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 36.729                  | 23.439                              |
| 7.06.03         | Outros                                           | 9.388                   | -509                                |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 103.100                 | 620.455                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 103.100                 | 620.455                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 11.245                  | 18.033                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 8.077                   | 7.708                               |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 2.469                   | 10.192                              |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 15                      | 0                                   |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 684                     | 133                                 |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 2.278                   | 76.753                              |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 1.340                   | 75.843                              |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 938                     | 910                                 |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 54.303                  | 61.875                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 40.263                  | 58.459                              |
| 7.08.03.03      | Outras                                           | 14.040                  | 3.416                               |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | 35.274                  | 463.794                             |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 35.274                  | 463.794                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2025</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2024</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                                         | 2.753.333                             | 3.148.170                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                                    | 778.332                               | 1.148.946                                |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 511.984                               | 268.587                                  |
| 1.01.01.01             | Caixa e Bancos                                                      | 11.840                                | 6.980                                    |
| 1.01.01.02             | Aplicações financeiras                                              | 500.144                               | 261.607                                  |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                                              | 195.640                               | 139.151                                  |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 195.640                               | 139.151                                  |
| 1.01.02.01.01          | Títulos para Negociação                                             | 195.640                               | 139.151                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                                    | 32.757                                | 598.961                                  |
| 1.01.03.01             | Clientes                                                            | 32.757                                | 598.961                                  |
| 1.01.04                | Estoques                                                            | 463                                   | 463                                      |
| 1.01.04.01             | Estoque                                                             | 463                                   | 463                                      |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                                                | 11.007                                | 18.780                                   |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                                      | 11.007                                | 18.780                                   |
| 1.01.06.01.01          | Impostos a Compensar                                                | 11.007                                | 18.780                                   |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                                           | 26.481                                | 123.004                                  |
| 1.01.08.03             | Outros                                                              | 26.481                                | 123.004                                  |
| 1.01.08.03.02          | Demais contas a receber                                             | 24.709                                | 119.261                                  |
| 1.01.08.03.03          | Adiantamento a fornecedores                                         | 4                                     | 76                                       |
| 1.01.08.03.04          | Ativo Disponível para Venda                                         | 1.768                                 | 3.667                                    |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                                | 1.975.001                             | 1.999.224                                |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 173.801                               | 183.340                                  |
| 1.02.01.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 82.419                                | 72.423                                   |
| 1.02.01.01.01          | Títulos Designados a Valor Justo                                    | 82.419                                | 72.423                                   |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                                    | 14.078                                | 13.416                                   |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                                                            | 14.078                                | 13.416                                   |
| 1.02.01.05             | Estoques                                                            | 53.847                                | 53.533                                   |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 269                                   | 215                                      |
| 1.02.01.09.04          | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                         | 269                                   | 215                                      |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 23.188                                | 43.753                                   |
| 1.02.01.10.04          | Impostos a compensar                                                | 12.786                                | 2.362                                    |
| 1.02.01.10.05          | Depósitos Judiciais                                                 | 3.617                                 | 3.617                                    |
| 1.02.01.10.06          | Demais contas a receber                                             | 6.785                                 | 37.774                                   |
| 1.02.02                | Investimentos                                                       | 1.792.811                             | 1.807.438                                |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                                           | 162.521                               | 152.630                                  |
| 1.02.02.01.01          | Participações em Coligadas                                          | 138.347                               | 128.456                                  |
| 1.02.02.01.05          | Outros Investimentos                                                | 24.174                                | 24.174                                   |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento                                      | 1.630.290                             | 1.654.808                                |
| 1.02.03                | Imobilizado                                                         | 2.975                                 | 3.259                                    |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                                             | 2.975                                 | 3.259                                    |
| 1.02.04                | Intangível                                                          | 5.414                                 | 5.187                                    |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                                         | 5.414                                 | 5.187                                    |
| 1.02.04.01.02          | Softwares                                                           | 5.414                                 | 5.187                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2025</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2024</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 2.753.333                             | 3.148.170                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 229.465                               | 220.589                                  |
| 2.01.02                | Fornecedores                                            | 14.582                                | 13.793                                   |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 14.582                                | 13.793                                   |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 14.167                                | 30.505                                   |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 13.596                                | 29.728                                   |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar          | 11.651                                | 26.679                                   |
| 2.01.03.01.02          | Demais Impostos a Recolher                              | 177                                   | 43                                       |
| 2.01.03.01.03          | Demais impostos sobre faturamento                       | 1.459                                 | 2.641                                    |
| 2.01.03.01.04          | Impostos retidos na fonte                               | 216                                   | 280                                      |
| 2.01.03.01.05          | Impostos e Contribuições diferidos                      | 93                                    | 85                                       |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais                           | 571                                   | 777                                      |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 14.834                                | 136.253                                  |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                              | 14.834                                | 136.253                                  |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 185.882                               | 40.038                                   |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 18.360                                | 22                                       |
| 2.01.05.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 18.360                                | 22                                       |
| 2.01.05.02             | Outros                                                  | 167.522                               | 40.016                                   |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar                    | 7.713                                 | 295                                      |
| 2.01.05.02.04          | Contas a pagar por aquisição de imóveis                 | 132.641                               | 602                                      |
| 2.01.05.02.06          | Adiantamento de clientes                                | 636                                   | 472                                      |
| 2.01.05.02.07          | Passivo de arrendamento                                 | 858                                   | 884                                      |
| 2.01.05.02.08          | Demais contas a pagar                                   | 24.374                                | 36.602                                   |
| 2.01.05.02.09          | Res-sperata a apropriar                                 | 1.300                                 | 1.161                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 721.737                               | 1.086.739                                |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 450.565                               | 683.064                                  |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                              | 450.565                               | 683.064                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 266.849                               | 399.232                                  |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 266.849                               | 399.232                                  |
| 2.02.02.02.03          | Contas a pagar por aquisição de imóveis                 | 263.850                               | 395.776                                  |
| 2.02.02.02.07          | Res-sperata a apropriar                                 | 2.028                                 | 2.062                                    |
| 2.02.02.02.08          | Passivo de arrendamento                                 | 971                                   | 1.394                                    |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 551                                   | 548                                      |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 551                                   | 548                                      |
| 2.02.03.01.01          | Impostos e Contribuições Diferidos                      | 551                                   | 548                                      |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 3.772                                 | 3.895                                    |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 3.772                                 | 3.895                                    |
| 2.02.04.01.05          | Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Cíveis     | 3.772                                 | 3.895                                    |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 1.802.131                             | 1.840.842                                |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 872.056                               | 872.056                                  |
| 2.03.01.01             | Capital Social Integralizado                            | 903.313                               | 903.313                                  |
| 2.03.01.02             | Gastos com Emissão de Ações                             | -31.257                               | -31.257                                  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 111.224                               | 111.224                                  |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                           | 82.048                                | 82.048                                   |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                           | 29.176                                | 29.176                                   |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                            | Trimestre Atual<br>30/06/2025 | Exercício Anterior<br>31/12/2024 |
|-----------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 2.03.05         | Lucros/Prejuízos Acumulados                   | 44.216                        | 78.942                           |
| 2.03.08         | Outros Resultados Abrangentes                 | 10.677                        | 11.563                           |
| 2.03.09         | Participação dos Acionistas Não Controladores | 763.958                       | 767.057                          |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Trimestre Atual<br>01/04/2025 à 30/06/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2024 à 30/06/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 74.373                                     | 158.135                                                 | 1.081.430                                                        | 1.193.837                                                  |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -35.328                                    | -75.436                                                 | -661.312                                                         | -707.107                                                   |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 39.045                                     | 82.699                                                  | 420.118                                                          | 486.730                                                    |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | 4.935                                      | 4.173                                                   | 284.981                                                          | 270.375                                                    |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -3.438                                     | -5.030                                                  | -7.989                                                           | -13.221                                                    |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -9.692                                     | -20.573                                                 | -23.914                                                          | -34.197                                                    |
| 3.04.02.01      | Gerais e Administrativas                               | -6.152                                     | -13.596                                                 | -12.959                                                          | -19.929                                                    |
| 3.04.02.02      | Remuneração da administração                           | -3.077                                     | -4.405                                                  | -1.280                                                           | -3.680                                                     |
| 3.04.02.03      | Participações de empregados e administradores          | -463                                       | -2.572                                                  | -9.675                                                           | -10.588                                                    |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                           | 18.076                                     | 29.916                                                  | 318.209                                                          | 319.634                                                    |
| 3.04.04.01      | Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas       | 18.076                                     | 29.916                                                  | 318.209                                                          | 319.634                                                    |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | -11                                        | -140                                                    | -1.325                                                           | -1.841                                                     |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 43.980                                     | 86.872                                                  | 705.099                                                          | 757.105                                                    |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -19.065                                    | -27.975                                                 | -25.623                                                          | -56.490                                                    |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 23.663                                     | 60.882                                                  | 22.086                                                           | 36.828                                                     |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -42.728                                    | -88.857                                                 | -47.709                                                          | -93.318                                                    |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 24.915                                     | 58.897                                                  | 679.476                                                          | 700.615                                                    |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -5.270                                     | -15.391                                                 | -113.032                                                         | -121.306                                                   |
| 3.08.01         | Corrente                                               | -5.264                                     | -15.387                                                 | -113.034                                                         | -121.310                                                   |
| 3.08.02         | Diferido                                               | -6                                         | -4                                                      | 2                                                                | 4                                                          |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 19.645                                     | 43.506                                                  | 566.444                                                          | 579.309                                                    |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 19.645                                     | 43.506                                                  | 566.444                                                          | 579.309                                                    |
| 3.11.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 16.573                                     | 35.274                                                  | 457.108                                                          | 463.794                                                    |
| 3.11.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | 3.072                                      | 8.232                                                   | 109.336                                                          | 115.515                                                    |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | 0,10857                                    | 0,23109                                                 | 2,99459                                                          | 3,03839                                                    |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta     | Trimestre Atual<br>01/04/2025 à 30/06/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2024 à 30/06/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
|-----------------|------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.02.01      | ON                     | 0,10857                                    | 0,23109                                                 | 2,99459                                                          | 3,03839                                                    |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                         | Trimestre Atual<br>01/04/2025 à 30/06/2025 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2024 à 30/06/2024 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período                                       | 19.645                                     | 43.506                                                  | 566.444                                                          | 579.309                                                    |
| 4.02            | Outros Resultados Abrangentes                                              | -342                                       | -886                                                    | 584                                                              | 744                                                        |
| 4.02.02         | Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros | -342                                       | -886                                                    | 584                                                              | 744                                                        |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período                                | 19.303                                     | 42.620                                                  | 567.028                                                          | 580.053                                                    |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora                                 | 16.231                                     | 34.388                                                  | 457.692                                                          | 464.538                                                    |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                                       | 3.072                                      | 8.232                                                   | 109.336                                                          | 115.515                                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2025 à 30/06/2025</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2024 à 30/06/2024</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                               | 36.804                                                          | 195.944                                                            |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                          | 129.417                                                         | 113.125                                                            |
| 6.01.01.01             | Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social    | 58.897                                                          | 700.615                                                            |
| 6.01.01.02             | Depreciação e Amortização de bens do ativo imobilizado e intangível | 653                                                             | 616                                                                |
| 6.01.01.03             | Depreciação das propriedades para investimento                      | 19.985                                                          | 56.581                                                             |
| 6.01.01.04             | Amortização da comissão sobre debêntures                            | 1.542                                                           | 551                                                                |
| 6.01.01.05             | Juros e variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures         | 69.965                                                          | 58.273                                                             |
| 6.01.01.06             | Imposto diferido (pis e cofins)                                     | 150                                                             | 8                                                                  |
| 6.01.01.07             | Provisão para perda do contas a receber                             | 582                                                             | 2.024                                                              |
| 6.01.01.08             | Amortização Ágio Propriedade para Investimentos                     | 112                                                             | 235                                                                |
| 6.01.01.10             | Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis                | -123                                                            | -758                                                               |
| 6.01.01.11             | Equivalência Patrimonial                                            | 140                                                             | 1.841                                                              |
| 6.01.01.13             | Resultado na venda de propriedades para investimento                | 0                                                               | -506.358                                                           |
| 6.01.01.14             | Juros, variações monetárias sobre CRI's                             | 0                                                               | 22.803                                                             |
| 6.01.01.15             | Resultado na venda de participações                                 | -7.415                                                          | -328.427                                                           |
| 6.01.01.16             | Juros Capitalizados                                                 | 665                                                             | 107.478                                                            |
| 6.01.01.17             | Linearização de Receitas Amortizadas                                | -2.826                                                          | -3.902                                                             |
| 6.01.01.18             | Linearização dos descontos COVID-19                                 | 1.150                                                           | 10.287                                                             |
| 6.01.01.19             | Ajuste a valor presente                                             | -1.276                                                          | -1.424                                                             |
| 6.01.01.20             | Rendimentos de títulos e valores mobiliários                        | -12.784                                                         | -7.318                                                             |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                     | 4.772                                                           | 134.717                                                            |
| 6.01.02.01             | Contas a receber                                                    | -15.869                                                         | 39.862                                                             |
| 6.01.02.02             | Impostos e contribuições a compensar                                | -2.651                                                          | 6.428                                                              |
| 6.01.02.03             | Estoques                                                            | -314                                                            | -526                                                               |
| 6.01.02.06             | Adiantamento a fornecedores                                         | 71                                                              | 432                                                                |
| 6.01.02.07             | Demais ativos                                                       | -196                                                            | 19.155                                                             |
| 6.01.02.08             | Fornecedores                                                        | 789                                                             | 9.359                                                              |
| 6.01.02.11             | Impostos e contribuições a recolher                                 | 7.300                                                           | 55.956                                                             |
| 6.01.02.12             | Adiantamento de clientes                                            | 164                                                             | -142                                                               |
| 6.01.02.13             | Res-sperata a apropriar                                             | 105                                                             | -3.720                                                             |
| 6.01.02.14             | Demais contas a pagar                                               | -4.810                                                          | 7.091                                                              |
| 6.01.02.17             | Contas a pagar para partes relacionadas                             | 18.284                                                          | 822                                                                |
| 6.01.02.20             | Ativos disponíveis para venda                                       | 1.899                                                           | 0                                                                  |
| 6.01.03                | Outros                                                              | -97.385                                                         | -51.898                                                            |
| 6.01.03.01             | Juros pagos                                                         | -58.437                                                         | -29.086                                                            |
| 6.01.03.02             | IRPJ e CSLL pagos                                                   | -39.026                                                         | 0                                                                  |
| 6.01.03.03             | Dividendos recebidos                                                | 78                                                              | 44                                                                 |
| 6.01.03.04             | Juros pagos CRI's                                                   | 0                                                               | -22.856                                                            |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                            | 656.282                                                         | 1.082.857                                                          |
| 6.02.01                | (Acréscimo) de títulos de valores mobiliários                       | -53.701                                                         | -152                                                               |
| 6.02.02                | (Acréscimo) do ativo imobilizado                                    | -596                                                            | -347                                                               |
| 6.02.03                | (Acréscimo) das propriedades para investimento                      | -5.579                                                          | -6.296                                                             |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                            | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                                               | Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
| 6.02.04         | (Acréscimo) decréscimo de investimentos                                       | -12.306                              | -6.506                              |
| 6.02.05         | Venda de investimento                                                         | 145.959                              | 772.669                             |
| 6.02.06         | Venda de propriedades para investimento                                       | 582.505                              | 323.489                             |
| 6.03            | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                                     | -449.689                             | -231.630                            |
| 6.03.03         | Pagamento de empréstimos e debêntures                                         | -366.873                             | -8.874                              |
| 6.03.04         | Aportes de capitais por minoritários                                          | -11.331                              | -223.016                            |
| 6.03.05         | Dividendos pagos                                                              | -70.000                              | 0                                   |
| 6.03.06         | Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa | -886                                 | 744                                 |
| 6.03.09         | Cancelamento de Ações em tesouraria                                           | -599                                 | -484                                |
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                                     | 243.397                              | 1.047.171                           |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                                         | 268.587                              | 165.346                             |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                                           | 511.984                              | 1.212.517                           |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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                                                                | 872.056                      | 29.176                                                       | 82.048            | 78.942                         | 11.563                        | 1.073.785          | 767.057                            | 1.840.842                      |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores                                               | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados                                                      | 872.056                      | 29.176                                                       | 82.048            | 78.942                         | 11.563                        | 1.073.785          | 767.057                            | 1.840.842                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios                                            | 0                            | 0                                                            | 0                 | -70.000                        | 0                             | -70.000            | -11.331                            | -81.331                        |
| 5.04.06         | Dividendos                                                                     | 0                            | 0                                                            | 0                 | -70.000                        | 0                             | -70.000            | 0                                  | -70.000                        |
| 5.04.08         | Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -11.331                            | -11.331                        |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                                                     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 35.274                         | -886                          | 34.388             | 8.232                              | 42.620                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                                                       | 0                            | 0                                                            | 0                 | 35.274                         | 0                             | 35.274             | 8.232                              | 43.506                         |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes                                                  | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -886                          | -886               | 0                                  | -886                           |
| 5.05.02.04      | Ajustes de Conversão do Período                                                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -886                          | -886               | 0                                  | -886                           |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                                        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                                                                  | 872.056                      | 29.176                                                       | 82.048            | 44.216                         | 10.677                        | 1.038.173          | 763.958                            | 1.802.131                      |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                                             | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                                                                | 1.432.056                    | 18.887                                                       | 54.735            | 0                              | 10.599                        | 1.516.277          | 1.049.099                          | 2.565.376                      |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores                                               | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados                                                      | 1.432.056                    | 18.887                                                       | 54.735            | 0                              | 10.599                        | 1.516.277          | 1.049.099                          | 2.565.376                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios                                            | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -248.142                           | -248.142                       |
| 5.04.08         | Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -248.142                           | -248.142                       |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                                                     | 0                            | 25.127                                                       | 0                 | 463.794                        | 744                           | 489.665            | 115.515                            | 605.180                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                                                       | 0                            | 0                                                            | 0                 | 463.794                        | 0                             | 463.794            | 115.515                            | 579.309                        |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes                                                  | 0                            | 25.127                                                       | 0                 | 0                              | 744                           | 25.871             | 0                                  | 25.871                         |
| 5.05.02.04      | Ajustes de Conversão do Período                                                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 744                           | 744                | 0                                  | 744                            |
| 5.05.02.05      | Tributos s/ Ajustes de Conversão do Período                                    | 0                            | 25.127                                                       | 0                 | 0                              | 0                             | 25.127             | 0                                  | 25.127                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                                        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                                                                  | 1.432.056                    | 44.014                                                       | 54.735            | 463.794                        | 11.343                        | 2.005.942          | 916.472                            | 2.922.414                      |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | Exercício<br>01/01/2025 à 30/06/2025 | Anterior<br>01/01/2024 à 30/06/2024 |
| 7.01            | Receitas                                         | 175.468                              | 1.569.453                           |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 168.635                              | 1.243.050                           |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 7.415                                | 328.427                             |
| 7.01.04         | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa  | -582                                 | -2.024                              |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -59.529                              | -666.370                            |
| 7.02.01         | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -50.680                              | -645.678                            |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -6.132                               | -13.295                             |
| 7.02.04         | Outros                                           | -2.717                               | -7.397                              |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 115.939                              | 903.083                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -20.638                              | -57.197                             |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -20.638                              | -57.197                             |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 95.301                               | 845.886                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 82.997                               | 25.980                              |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | -140                                 | -1.841                              |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 60.882                               | 36.828                              |
| 7.06.03         | Outros                                           | 22.255                               | -9.007                              |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 178.298                              | 871.866                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 178.298                              | 871.866                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 19.946                               | 28.627                              |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 12.337                               | 12.274                              |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 3.670                                | 11.787                              |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 305                                  | 0                                   |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 3.634                                | 4.566                               |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 26.090                               | 171.445                             |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 22.605                               | 167.994                             |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 3.485                                | 3.451                               |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 88.756                               | 92.485                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 42.826                               | 61.547                              |
| 7.08.03.03      | Outras                                           | 45.930                               | 30.938                              |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | 43.506                               | 579.309                             |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 35.274                               | 463.794                             |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | 8.232                                | 115.515                             |

## Comentário do Desempenho



**SYN**

**RELATÓRIO DE RESULTADOS  
2T25**

## Comentário do Desempenho

## 1. SUMÁRIO INDICADORES

## INDICADORES FINANCEIROS

| PROFORMA R\$ milhões          | 2T25  | 2T24  | Var. %   | 1S25  | 1S24  | Var. %   |
|-------------------------------|-------|-------|----------|-------|-------|----------|
| Receita Líquida Ajustada      | 55,8  | 75,7  | -26,2%   | 110,9 | 163,7 | -32,2%   |
| NOI Same Properties           | 25,0  | 23,0  | 8,6%     | 49,6  | 45,9  | 8,0%     |
| EBITDA Ajustado               | 19,6  | 32,7  | -40,0%   | 39,6  | 77,6  | -48,9%   |
| Margem EBITDA (ex Park Place) | 88,9% | 77,3% | 11,5 pp. | 86,3% | 76,3% | 10,0 pp. |
| FFO Ajustado                  | 15,1  | 10,5  | 44,8%    | 25,6  | 25,9  | -1,3%    |
| Margem FFO Ajustado           | 27,1% | 13,8% | 13,3 pp. | 23,1% | 15,8% | 7,2 pp.  |
| Lucro Líquido Ajustado        | 9,9   | 2,4   | 310,6%   | 16,7  | 9,8   | 69,4%    |
| Margem Líquida Ajustada       | 17,8% | 3,2%  | 14,6 pp. | 15,0% | 6,0%  | 9,0 pp.  |

## INDICADORES OPERACIONAIS

|                                                  | 2T25  | 2T24  | Var. %  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|---------|
| Ocupação Física (portfólio SYN) <sup>1</sup>     | 95,2% | 91,9% | 3,4 pp. |
| Ocupação Financeira (portfólio SYN) <sup>1</sup> | 95,2% | 93,4% | 1,9 pp. |
| Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )          | 100,9 | 96,9  | 4,1%    |
| Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )       | 369,8 | 396,5 | -6,7%   |

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

## ANTECIPAÇÃO PARCELA XP

Em abril, conforme Fato Relevante, a SYN antecipou a última parcela da transação de shoppings com o FII XP Malls, no valor de R\$ 550,0 milhões, que seria recebida em dez/25 corrigida pelo CDI. A antecipação foi no valor total de R\$ 590,5 milhões (na proporção da SYN), equivalente ao valor atualizado da parcela até 4 de abril de 2025, descontado à taxa de 1,32% no período antecipado. Considerando a redução de despesa financeira e a eficiência tributária, a taxa efetiva total estimada da antecipação pela Companhia corresponde a CDI + 0,07% a.a.

## PRÉ PAGAMENTO 12ª DEBÊNTURE

Em abril, parte dos recursos da antecipação da parcela XP foi destinada ao resgate antecipado facultativo total da 12ª debênture da SYN, no valor de amortização de R\$ 360 milhões. O vencimento original da operação era em dez/27.

Mais detalhes na pág. 21.

## DIVIDENDOS

Em abril, conforme Comunicado ao Mercado, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de R\$ 70,0 milhões em Dividendos, correspondendo a R\$ 0,45 por ação da Companhia. O valor foi pago no dia 20 de maio de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 29 de abril de 2025.



## REDUÇÃO DE CAPITAL

Em julho, conforme Fato Relevante, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 330 milhões, com distribuição aos acionistas no valor equivalente a R\$ 2,16 por ação. Caso se torne eficaz, o valor será pago até a data de 15 de outubro de 2025, aos acionistas titulares de ações da Companhia na data de 17 de setembro de 2025. A eficácia da Redução de Capital está sujeita ao prazo de 60 dias para oposição de credores.

## TRANSAÇÃO SHOPPING D

Em julho, conforme Comunicado ao Mercado, a SYN assinou contrato de compra e venda para a venda, em conjunto com o XP MALLS, da totalidade da participação do Shopping D, no valor de R\$ 8,9 milhões na participação SYN. A consumação da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes comuns para operações dessa natureza, incluindo a aprovação do CADE.

## FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

A SYN recebeu as quatro primeiras parcelas da operação de venda do Brasília Machado nos valores de R\$ 9,5 milhões em janeiro e de R\$ 4,7 milhões em março, maio e julho. As duas parcelas restantes serão recebidas em setembro (R\$ 4,7 milhões) e em novembro (R\$ 4,1 milhões). Os próximos fechamentos serão comunicados oportunamente.

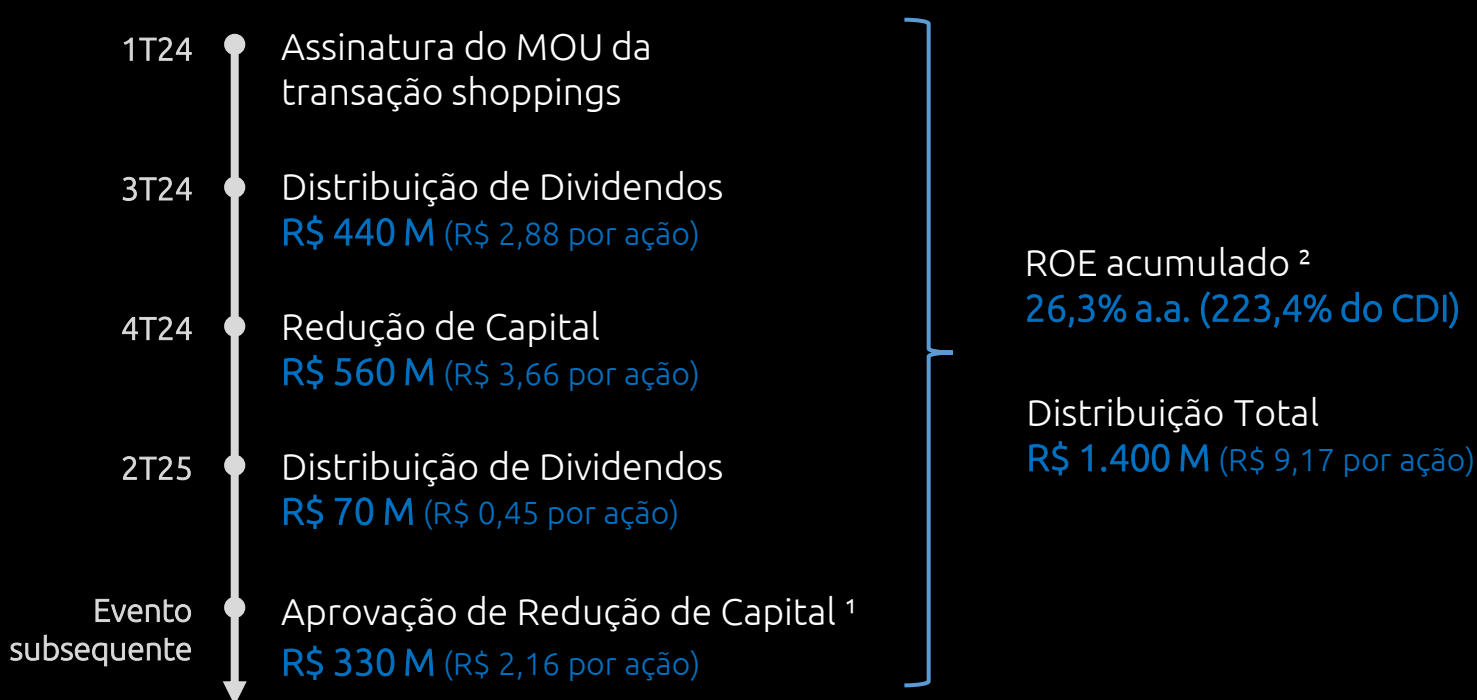


## Comentário de Desempenho GERAÇÃO DE VALOR

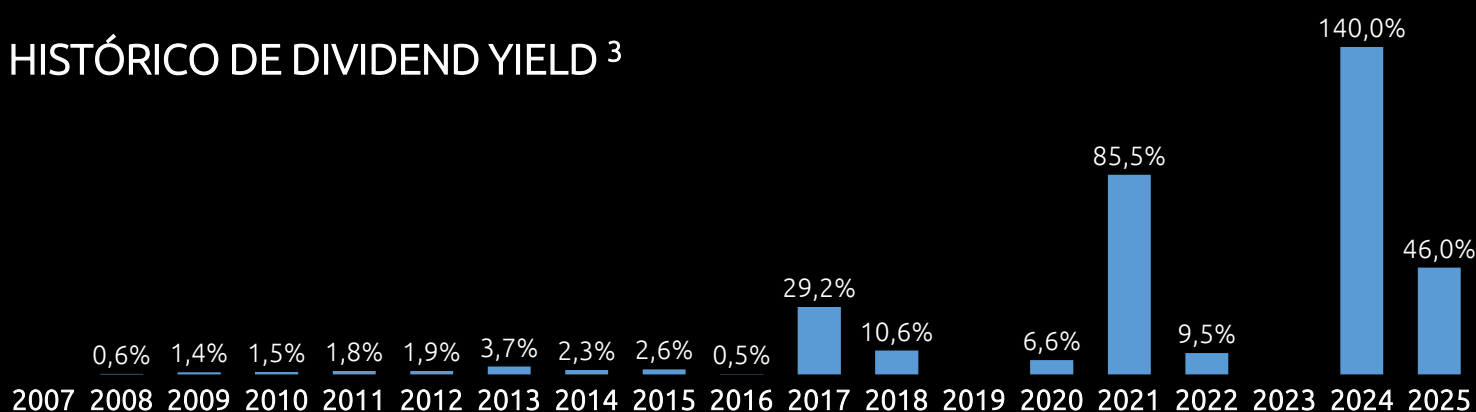
Desde o ano passado, além dos resultados operacionais consistentes, a SYN vem realizando transações relevantes que geraram valor aos investidores.

Em 2024, após transação bilionária com o FII XP Malls, a SYN distribuiu R\$ 1,0 bilhão aos acionistas, por meio de dividendos e redução de capital, totalizando R\$ 6,55 por ação. Em 2025, já foram pagos mais R\$ 70 milhões em dividendos, equivalente a R\$ 0,45 por ação, com base nos resultados de 2024. No total, a Companhia distribuiu R\$ 7,00 por ação nos últimos 12 meses. Além disso, em julho de 2025 foi aprovada em AGE a Redução de Capital da Companhia no valor de R\$ 330 milhões <sup>1</sup>.

Abaixo, o histórico de distribuições aos acionistas desde 2024:



## HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD <sup>3</sup>



<sup>1</sup> Conforme ata da AGE de 17/07/2025, a eficácia da redução de capital de 2025 está sujeita a não oposição de credores no prazo de 60 dias a partir da data da assembleia.

<sup>2</sup> O ROE mede o lucro gerado em relação ao patrimônio líquido da Companhia. Indicador acumulado do 1T24 ao 2T25. CDI a.a. médio entre o 1T24 e o 2T25.

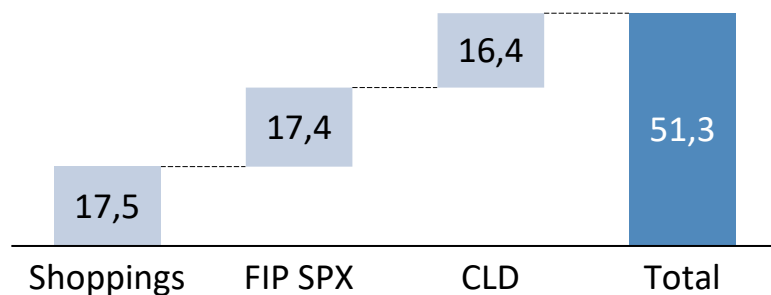
<sup>3</sup> DY calculado pelo fechamento da cotação SYNE3 antes do anúncio do evento. O gráfico considera as reduções de capital em 2024 e 2025.

## Comentário do Desempenho

## PREVISÃO DE INVESTIMENTOS

## Valorização de ativos e foco na experiência dos clientes

## INVESTIMENTOS %SYN (R\$ MM)



A SYN tem o compromisso de investir R\$ 51,3 milhões nos próximos anos, sendo R\$ 33,8 milhões voltados ao desenvolvimento de novos projetos (CLD e FIP SPX Real Estate) e R\$ 17,5 milhões destinado a melhorias nos empreendimentos, com foco na experiência dos clientes.

Até o 1º semestre de 2026, serão investidos R\$ 16,4 milhões no CLD, considerando a participação direta da SYN, para conclusão das fases em obra (vide detalhamento na página 13).

Em função da participação de 23,9% no FIP SPX Real Estate, há um compromisso adicional de R\$ 17,4 milhões até 2026, destinados ao desenvolvimento de dois projetos logísticos e três residenciais.

Nos shopping centers, os investimentos totalizam R\$ 61,6 milhões, sendo R\$ 17,5 milhões na participação da SYN.

Esses investimentos reforçam o compromisso da SYN com a geração de valor sustentável aos acionistas e a missão de oferecer espaços que facilitam a vida dos clientes, consolidando os empreendimentos como polos de convivência, lazer e desenvolvimento regional.



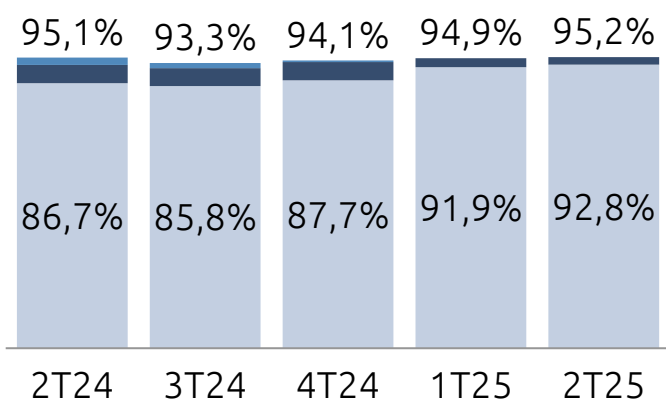
## Comentário do Desempenho

## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

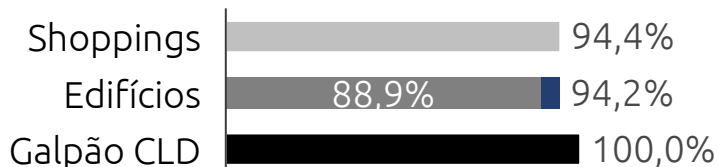
### 2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

#### OCUPAÇÃO FÍSICA <sup>1</sup>

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 92,8% ao final do 2T25. Excluindo a vacância do edifício Brasília Machado, vendido<sup>2</sup> em outubro/24 (vide [Comunicado ao Mercado](#)), a ocupação física do portfólio no final do segundo trimestre de 2025 fica em 95,2%. Por estar em fase inicial de operação, a vacância do galpão CLD não era considerada no indicador até o final de 2024. Essa vacância é considerada a partir do 1T25.



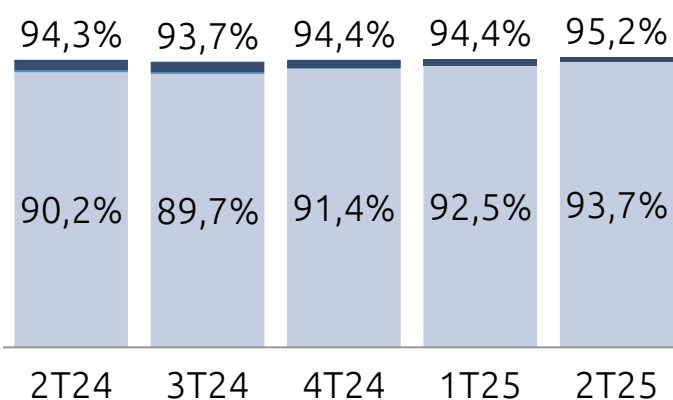
■ Ocupação Física Total  
■ Exclusão da vacância do CLD  
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado



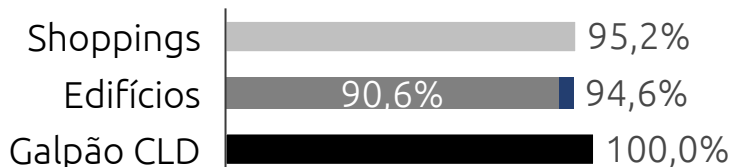
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado

#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA <sup>1</sup>

A ocupação financeira, calculada como a receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 2T25 em 93,7%. Excluindo a vacância do Brasília Machado<sup>2</sup>, a ocupação financeira do portfólio fica em 95,2%. Assim como na vacância física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser considerado no indicador consolidado a partir do 1T25.



■ Ocupação Financeira Total  
■ Exclusão da vacância do CLD  
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado



■ Ocupação Financeira Edifícios Ex-ITM BRM

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

<sup>2</sup> A venda do Brasília Machado, assinada em outubro/24, será concluída após o recebimento das 6 parcelas da transação. Até o encerramento do 2T25, a SYN já recebeu três parcelas, sendo as demais parcelas previstas para julho, setembro e novembro de 2025.

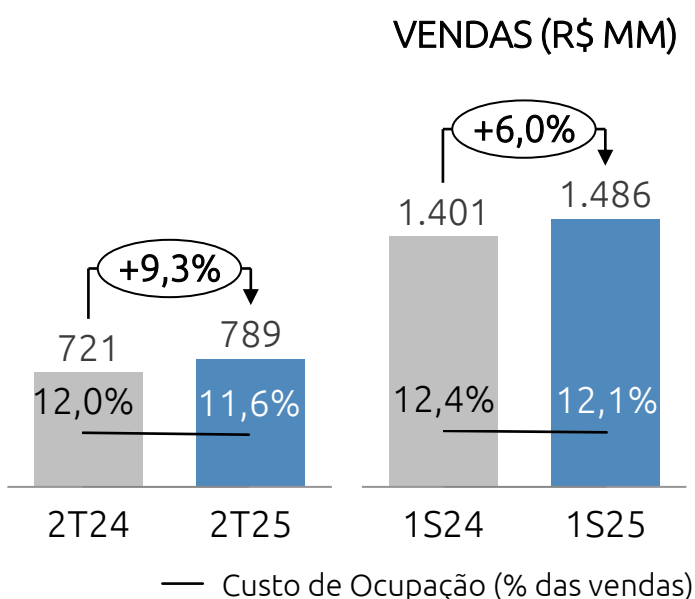
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

## Comentário do Desempenho

## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 2.2 SHOPPING CENTERS <sup>1</sup>

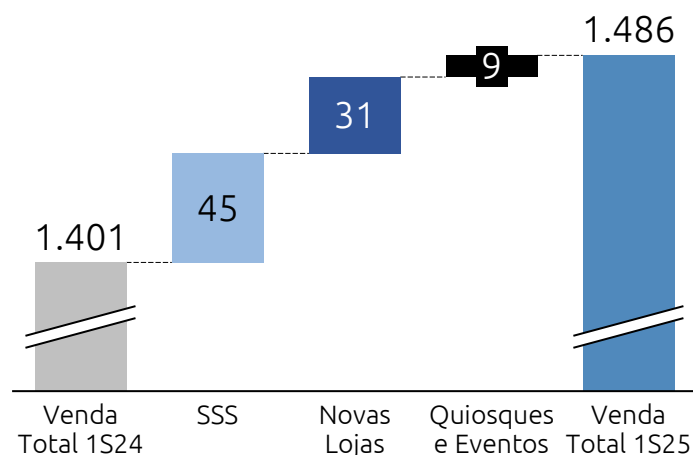
A SYN encerrou o segundo trimestre com um aumento de 9,3% nas vendas totais em relação ao 2T24, atingindo R\$ 789 milhões no 2T25. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa em 2025 para abril, tendo ocorrido em março em 2024. Considerando o indicador acumulado, as vendas totais chegaram a R\$1.486 milhões no primeiro semestre de 2025, registrando aumento de 6,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Destaque para o Tietê Plaza, localizado em São Paulo, com fácil acesso pelas marginais, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 57% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 8,5% no primeiro semestre de 2025 comparado ao 1S24.

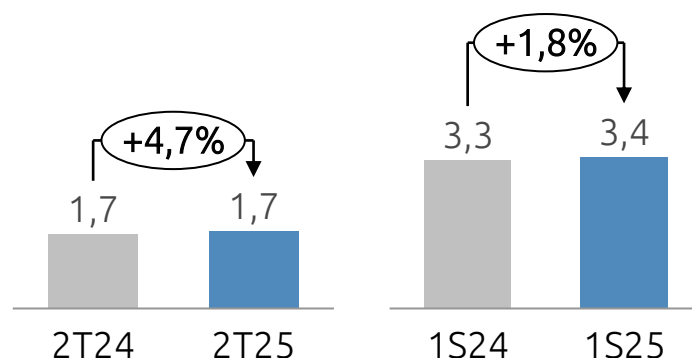
O custo de ocupação dos shoppings no primeiro semestre de 2025 foi de 12,1%, uma redução de 0,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

A evolução das vendas observada entre 2024 e 2025 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Na visão acumulada, além do incremento das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 9 milhões de eventos e nas vendas de quiosques, além de R\$ 31 milhões de vendas das novas operações em relação ao mesmo período do ano anterior.



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,7 milhão de veículos no trimestre, um aumento de 4,7% em relação ao 2T24. No semestre, houve um aumento de 1,8% comparado ao 1S24.

### FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



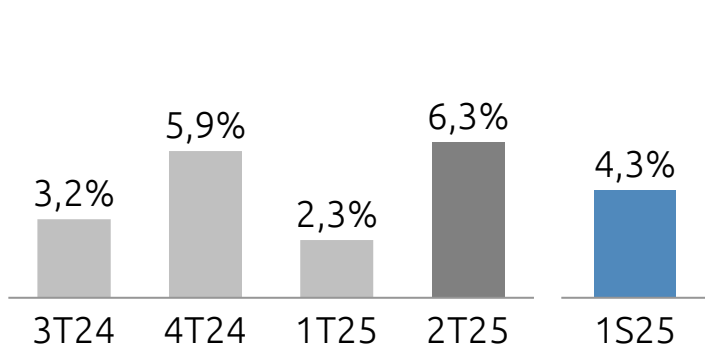
## Comentário do Desempenho

## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

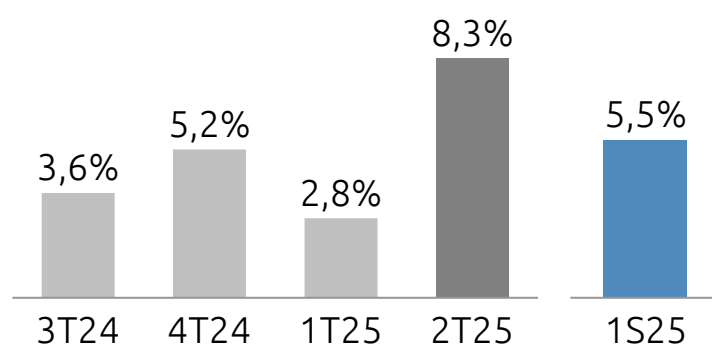
### 2.2 SHOPPING CENTERS <sup>1</sup>

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 2T25 apresentaram crescimento de 6,3% em relação ao 2T24 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 8,3%. Nestes indicadores também é possível observar o impacto do descasamento da Páscoa, ocorrida em abril no ano de 2025 e março em 2024. Considerando os indicadores acumulados, as vendas nas mesmas lojas tiveram desempenho de 3,5% maior no primeiro semestre de 2025 em relação ao mesmo período do ano anterior, e o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 3,7%.

#### VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



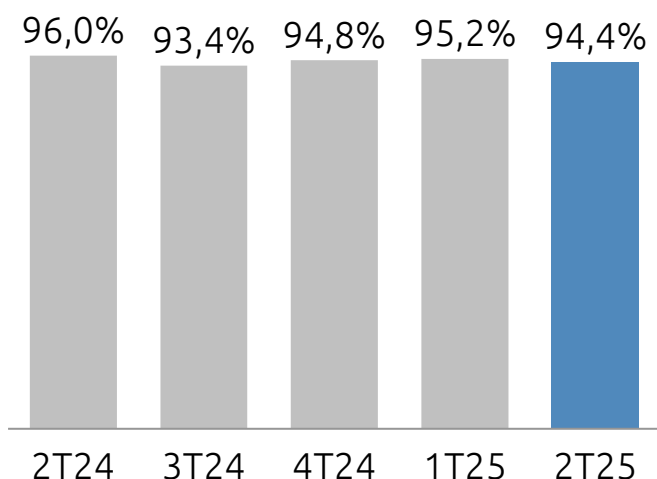
#### ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



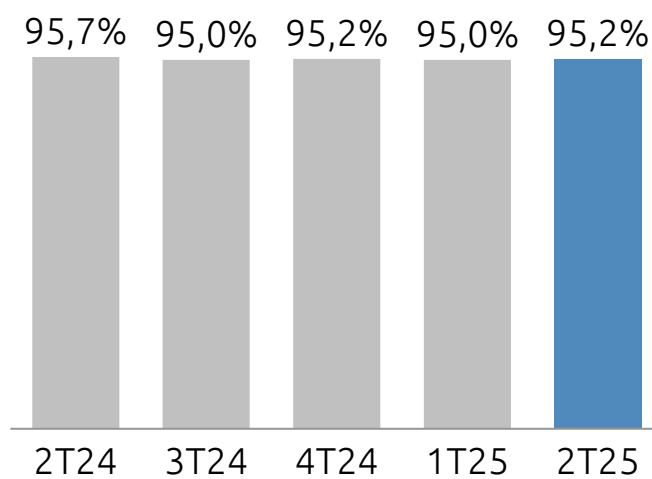
### OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o segundo trimestre de 2025 em 94,4% e 95,2%, respectivamente.

#### OCUPAÇÃO FÍSICA



#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA



## Comentário do Desempenho

## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

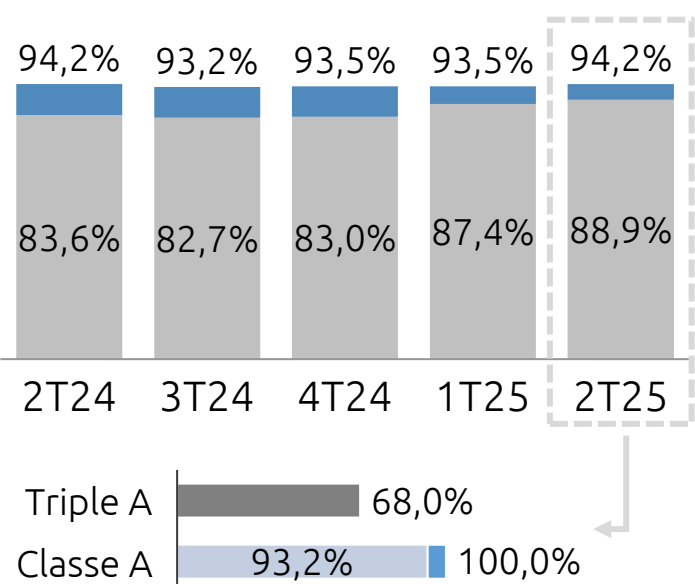
### 2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 2T25 em 88,9% e 90,6% respectivamente.

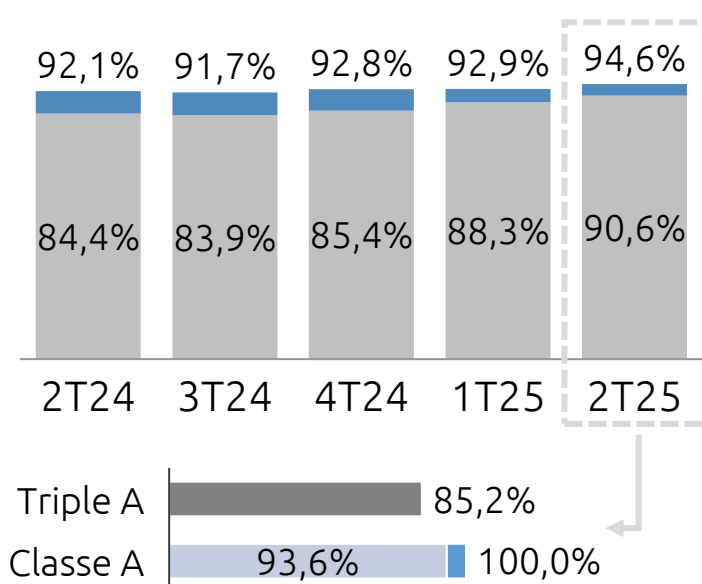
A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 68,0%, principalmente devido à alta vacância do edifício CEO, que apresentou melhora em relação ao 1T25. Já nos edifícios classe A, a ocupação física ficou em 93,2%.

Excluindo a vacância do Brasília Machado, cuja venda foi assinada em outubro/24, sendo os fechamentos realizados parceladamente desde janeiro/25, a ocupação física de edifícios foi de 94,2%, e a ocupação física dos edifícios Classe A foi de 100,0%.

#### OCUPAÇÃO FÍSICA <sup>1</sup>



#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA <sup>1</sup>



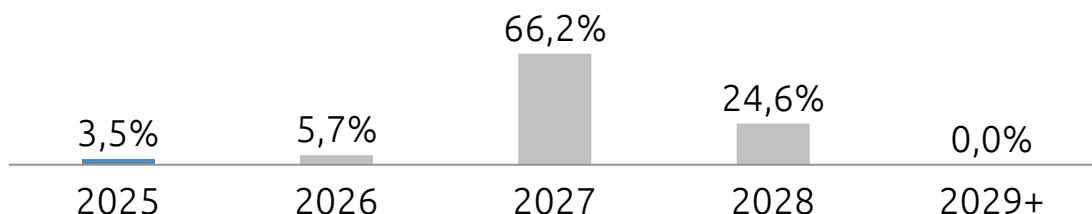
<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

Exclusão da vacância física do Brasília Machado

### CONTRATOS DE LOCAÇÃO

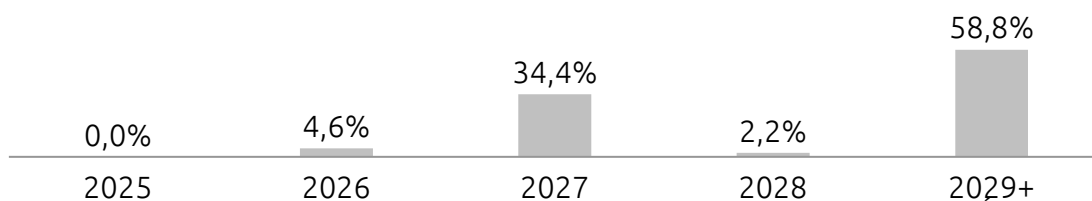
#### REVISIONAIS

(% DE RECEITA)



#### VENCIMENTOS

(% DE RECEITA)



## Comentário do Desempenho

## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 2.4 GALPÕES

O CLD, galpão em desenvolvimento que está sendo construído em quatro fases, totalizando 129 mil m<sup>2</sup>. As fases 1 e 2 já foram entregues e somam, 74 mil m<sup>2</sup> de área locável. As fases 3 e 4 têm previsões de término no final de 2025 e no primeiro semestre de 2026, respectivamente.



A SYN possui participação direta de 20% e indiretamente via FIP administrado pela SPX (do qual a SYN detém 23,9% das cotas). O FIP administrado pela SPX possui 45% do CLD. Além disso, o projeto possui permuta física. Logo, a participação total (direta e indireta) da Companhia no empreendimento é de aproximadamente 26%, correspondente a 19.415 m<sup>2</sup> já entregues (33.656 m<sup>2</sup> no total, considerando as fases remanescentes).

Em janeiro de 2025, foi concluída a locação das áreas vagas remanescentes da Fase 1. Em dezembro de 2024, foi assinada a pré-locação de 100% da Fase 2 (entregue) e da Fase 3 (com finalização prevista para o final de 2025).

### RESUMO FASES 1 + 2

74.139 m<sup>2</sup>

ABL Total

12.626 m<sup>2</sup>

ABL SYN (Direta) <sup>1</sup>

19.415 m<sup>2</sup>

ABL SYN (Total) <sup>2</sup>

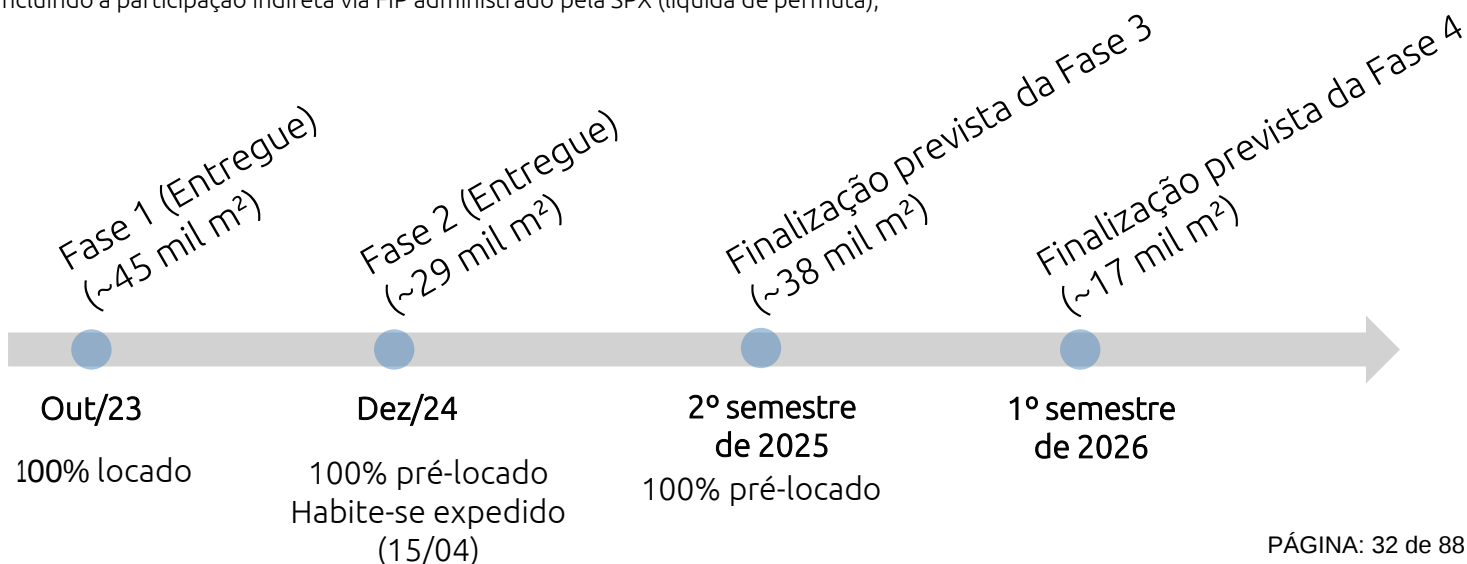
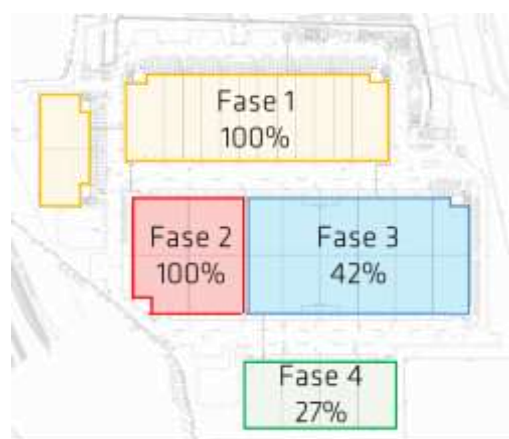
100%

Ocupação Física

<sup>1</sup> Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta).

<sup>2</sup> Incluindo a participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta),

### ANDAMENTO DA OBRA (%)



Comentário do Desempenho

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

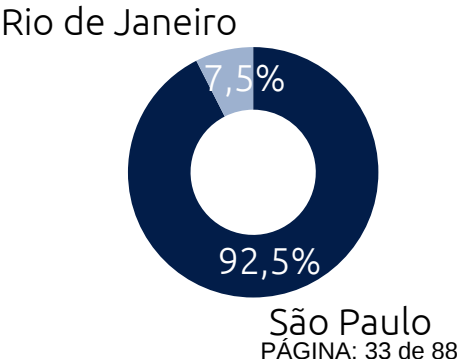
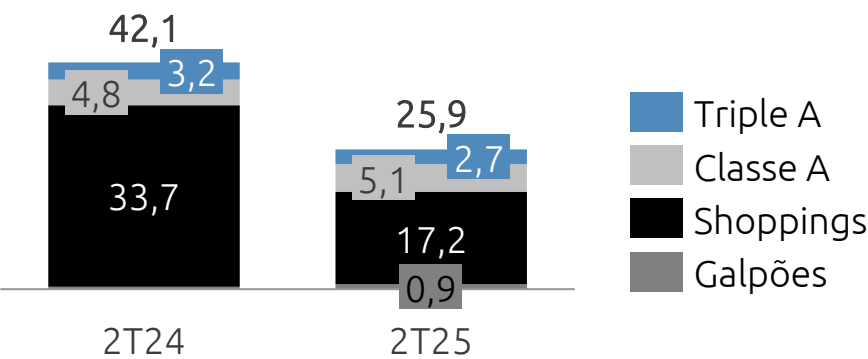
A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 60,8 milhões no 2T25, representando uma queda de 20,7% em comparação ao mesmo trimestre de 2024, e a receita de locação foi 38,4% menor. A principal razão para essa redução é o efeito das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu a participação da SYN no portfólio de shoppings.

| PROFORMA R\$ mil                                  | 2T25   | 2T24    | Var. % | 1S25    | 1S24    | Var. % |
|---------------------------------------------------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|
| Receita Líquida Locação de Edifícios <sup>1</sup> | 7.847  | 7.980   | -1,7%  | 15.035  | 18.713  | -19,7% |
| Receita Líquida Locação de Shoppings <sup>1</sup> | 17.160 | 33.657  | -49,0% | 33.240  | 79.441  | -58,2% |
| Receita Líquida Locação de Galpões                | 934    | 468     | 99,5%  | 1.881   | 721     | 160,8% |
| Subtotal Locação de Imóveis                       | 25.941 | 42.104  | -38,4% | 50.156  | 98.876  | -49,3% |
| Cessão de Direito de Uso (CDU)                    | 471    | 638     | -26,2% | 873     | 1.359   | -35,8% |
| Locação de Imóveis + CDU                          | 26.412 | 42.743  | -38,2% | 51.029  | 100.235 | -49,1% |
| Prestação de Serviços                             | 12.397 | 12.534  | -1,1%  | 25.770  | 24.788  | 4,0%   |
| Estacionamento                                    | 21.992 | 21.356  | 3,0%   | 43.139  | 43.061  | 0,2%   |
| Subtotal Receitas Recorrentes                     | 60.800 | 76.633  | -20,7% | 119.937 | 168.083 | -28,6% |
| Vendas e Incorporação <sup>2</sup>                | 858    | 751.095 | -99,9% | 4.394   | 751.144 | -99,4% |
| Dedução de impostos                               | -5.362 | -32.734 | -83,6% | -10.318 | -38.304 | -73,1% |
| Receita Líquida                                   | 56.296 | 794.994 | -92,9% | 114.013 | 880.923 | -87,1% |

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

<sup>2</sup> A receita informada nesta linha contempla somente os valores correspondentes aos imóveis comercializados via alienação de fração ideal de imóvel nas respectivas SPEs. O montante restante está informado na linha de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas", na página 26, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R\$MM)



## Comentário do Desempenho

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no segundo trimestre de 2025 foram de R\$ 30,0 milhões, valor 94,1% menor do que o registrado no 2T24, principalmente devido aos custos de vendas referentes às transações de 2024.

O custo recorrente, excluindo as vendas foi de R\$ 29,9 milhões, uma diminuição de 80,6% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Nos edifícios corporativos, os custos foram 3,7% menores em comparação ao 2T24, enquanto nos shoppings, houve diminuição de 96,2%.

Assim como nas receitas, a variação nos custos está predominantemente ligada aos efeitos das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu significativamente a participação da SYN nos shoppings do portfólio.

| PROFORMA R\$ mil                 | 2T25          | 2T24           | Var. %        | 1S25          | 1S24           | Var. %        |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Edifícios Corporativos           | 3.660         | 3.801          | -3,7%         | 6.642         | 8.027          | -17,3%        |
| Shopping Centers                 | 4.976         | 129.377        | -96,2%        | 8.240         | 140.401        | -94,1%        |
| Galpões Logísticos               | 426           | 29             | 1374,4%       | 576           | 119            | 382,1%        |
| <b>Subtotal Imóveis</b>          | <b>9.062</b>  | <b>133.207</b> | <b>-93,2%</b> | <b>15.457</b> | <b>148.547</b> | <b>-89,6%</b> |
| Prestação de Serviços            | 2.739         | 3.506          | -21,9%        | 5.797         | 6.717          | -13,7%        |
| Estacionamento                   | 18.111        | 17.785         | 1,8%          | 37.657        | 36.859         | 2,2%          |
| <b>Subtotal Custos ex Vendas</b> | <b>29.912</b> | <b>154.498</b> | <b>-80,6%</b> | <b>58.912</b> | <b>192.123</b> | <b>-69,3%</b> |
| Vendas de Propriedades           | 92            | 353.095        | -100,0%       | 92            | 353.095        | -100,0%       |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>30.004</b> | <b>507.593</b> | <b>-94,1%</b> | <b>59.003</b> | <b>545.218</b> | <b>-89,2%</b> |



## Comentário do Desempenho

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.3 NOI

O NOI da SYN no 2T25 foi de R\$ 22,3 milhões, 45,6% menor em relação ao 2T24. O NOI dos shoppings diminuiu em 54,0% comparado ao mesmo trimestre de 2024, devido à venda de participações nos shoppings para o FII XP Malls em 2024. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 6,3% em comparação ao 2T24, devido ao swap de ativos (conforme Fato Relevante), que reduziu a participação da SYN nas torres JK de 30% para 10% durante o 2T24.

| PROFORMA R\$ mil                        | 2T25          | 2T24          | Var. %          | 1S25          | 1S24          | Var. %         |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita Líquida de Locação <sup>1</sup> | 25.941        | 42.104        | -38,4%          | 50.156        | 98.876        | -49,3%         |
| Cessão de Direito de Uso                | 471           | 638           | -26,2%          | 873           | 1.359         | -35,8%         |
| Despesas Diretas dos Empreendimentos    | -3.853        | -6.262        | -38,5%          | -6.534        | -12.883       | -49,3%         |
| (+) Linearização dos descontos          | 373           | 4.385         | -91,5%          | 1.150         | 6.476         | -82,2%         |
| (+) PDD                                 | -588          | 176           | -433,2%         | -582          | -1.881        | -69,0%         |
| <b>NOI</b>                              | <b>22.344</b> | <b>41.042</b> | <b>-45,6%</b>   | <b>45.062</b> | <b>91.946</b> | <b>-51,0%</b>  |
| NOI Edifícios Corporativos              | 5.647         | 6.026         | -6,3%           | 11.319        | 15.180        | -25,4%         |
| NOI Shoppings                           | 15.615        | 33.939        | -54,0%          | 31.358        | 74.805        | -58,1%         |
| Cessão de Direito de Uso (CDU)          | 471           | 638           | -26,2%          | 873           | 1.359         | -35,8%         |
| NOI Galpões Logísticos                  | 612           | 439           | 39,2%           | 1.513         | 602           | 151,3%         |
| <b>Margem NOI ex CDU</b>                | <b>82,3%</b>  | <b>82,8%</b>  | <b>-0,5 pp.</b> | <b>85,0%</b>  | <b>82,8%</b>  | <b>2,2 pp.</b> |
| Margem NOI Edifícios Corporativos       | 72,0%         | 75,5%         | -3,6 pp.        | 75,3%         | 81,1%         | -5,8 pp.       |
| Margem NOI Shoppings (ex CDU)           | 89,1%         | 89,2%         | -0,2 pp.        | 91,2%         | 87,1%         | 4,1 pp.        |

<sup>1</sup> Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 13.

## NOI Same Properties

O NOI *same properties* total aumentou 8,6% no 2T25 em relação ao 2T24. Nos edifícios, o avanço foi de 18,5%, impulsionado por novas locações nos ativos triple A de São Paulo (Torres JK D e E). Já o galpão CLD apresentou alta de 90,7%, refletindo a entrega da Fase 2 no fim de 2024 e a locação total dos lotes das fases 1 e 2 em janeiro de 2025.

| PROFORMA R\$ mil                             | 2T25          | 2T24          | Var. %      | 1S25          | 1S24          | Var. %      |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| NOI Edifícios Corporativos (Same Properties) | 7.494         | 6.325         | 18,5%       | 14.242        | 12.952        | 10,0%       |
| NOI Shoppings (Same Properties)              | 16.674        | 16.263        | 2,5%        | 33.600        | 32.372        | 3,8%        |
| NOI Galpões (Same Properties)                | 838           | 439           | 90,7%       | 1.739         | 602           | 188,9%      |
| <b>Same Properties NOI</b>                   | <b>25.006</b> | <b>23.027</b> | <b>8,6%</b> | <b>49.580</b> | <b>45.925</b> | <b>8,0%</b> |

## Comentário do Desempenho

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.4 RESULTADO FINANCEIRO

Apesar do aumento do CDI e IPCA no período, a despesa financeira do 2T25 foi 16,9% menor em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 28,6 milhões. Essa redução se deve ao pré-pagamento antecipado de operações de financiamento realizadas no período. Em julho/24 houve o pré-pagamento da 13ª debênture 2ªS, e em abril/25, o pré-pagamento da 12ª debênture.

A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 77,1% no 2T25 em relação ao segundo trimestre de 2024, enquanto a despesa da dívida atrelada ao IPCA ficou no mesmo patamar.

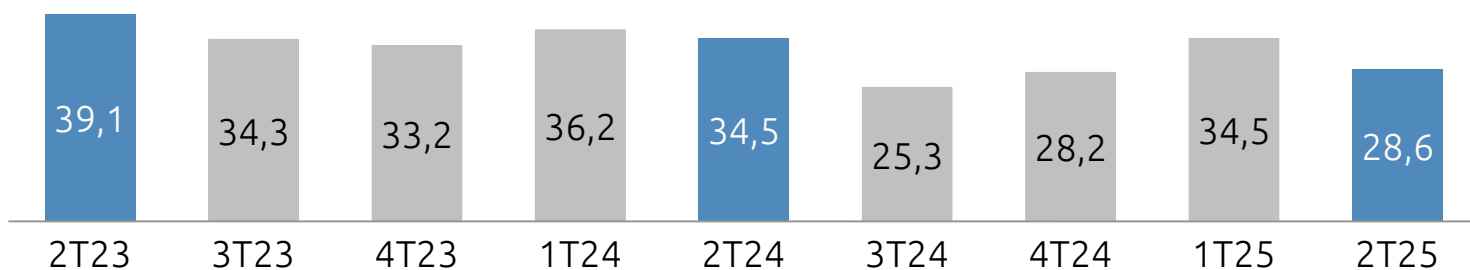
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

| PROFORMA R\$ mil                                      | 2T25          | 2T24           | Var. %         | 1S25          | 1S24           | Var. %        |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Despesas Financeiras                                  | -28.622       | -34.453        | -16,9%         | -63.131       | -70.632        | -10,6%        |
| Receita Financeira                                    | 21.352        | 17.709         | 20,6%          | 54.172        | 32.009         | 69,2%         |
| <b>Resultado Financeiro</b>                           | <b>-7.270</b> | <b>-16.743</b> | <b>-56,6%</b>  | <b>-8.959</b> | <b>-38.623</b> | <b>-76,8%</b> |
| (-) Efeitos de antecipação de recebíveis <sup>1</sup> | 7.795         | 0              | N.A.           | 7.795         | 0              | N.A.          |
| (-) Outros <sup>2</sup>                               | 205           | -2.135         | -109,6%        | -1.404        | 1.222          | -214,9%       |
| <b>Resultado Financeiro Ajustado</b>                  | <b>730</b>    | <b>-14.608</b> | <b>-105,0%</b> | <b>-2.569</b> | <b>-37.401</b> | <b>-93,1%</b> |

<sup>1</sup> Despesas financeiras não recorrentes relacionadas à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.

<sup>2</sup> Atualizações monetárias não recorrentes e marcações a mercado.

## Despesas Financeiras



|        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 13,65% | 13,28% | 12,24% | 11,24% | 10,51% | 10,43% | 11,14% | 12,95% | 14,48% |
| 6,38%  | 1,09%  | 3,17%  | 7,49%  | 4,07%  | 2,30%  | 5,70%  | 8,24%  | 5,12%  |

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

Comentário do Desempenho

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

### 3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 16,6 milhões no segundo trimestre de 2025, impactado positivamente pelo resultado financeiro e pelo desempenho operacional. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes) foi de R\$ 9,9 milhões, correspondente a R\$ 0,065 por ação da Companhia.

| PROFORMA R\$ mil                                                  | 2T25          | 2T24           | Var. %        | 1S25          | 1S24           | Var. %        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Lucro / Prejuízo do Período                                       | 16.573        | 458.669        | -96,4%        | 35.274        | 465.364        | -92,4%        |
| (+) Participação dos sócios minoritários                          | 0             | -1.561         | -100,0%       | 0             | -1.570         | -100,0%       |
| <b>Lucro / Prejuízo do período</b>                                | <b>16.573</b> | <b>457.108</b> | <b>-96,4%</b> | <b>35.274</b> | <b>463.794</b> | <b>-92,4%</b> |
| (-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas <sup>1</sup> | -11.584       | -317.298       | -96,3%        | -22.748       | -318.733       | -92,9%        |
| (-) Resultado e Imposto de Vendas                                 | -1.683        | -274.501       | -99,4%        | -3.010        | -274.547       | -98,9%        |
| (-) Juros Capitalizados                                           | 333           | 106.484        | -99,7%        | 665           | 107.467        | -99,4%        |
| (-) Linearização dos descontos                                    | 373           | 4.385          | -91,5%        | 1.150         | 6.476          | -82,2%        |
| (-) Efeitos de antecipação de recebíveis <sup>2</sup>             | 4.019         | 0              | N.A.          | 4.019         | 0              | N.A.          |
| (-) Outros                                                        | 1.912         | 26.243         | -92,7%        | 1.330         | 25.389         | -94,8%        |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b>                                     | <b>9.942</b>  | <b>2.422</b>   | <b>310,6%</b> | <b>16.680</b> | <b>9.845</b>   | <b>69,4%</b>  |
| Receita Líquida Ajustada                                          | 55.844        | 75.699         | -26,2%        | 110.930       | 163.672        | -32,2%        |
| Margem Líquida Ajustada                                           | 17,8%         | 3,2%           | 14,6 pp.      | 15,0%         | 6,0%           | 9,0 pp.       |
| <b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>                      | <b>0,065</b>  | <b>0,016</b>   | <b>310,6%</b> | <b>0,109</b>  | <b>0,064</b>   | <b>69,4%</b>  |

<sup>1</sup> Venda do Brasília Machado e ajuste de equivalência patrimonial devido à reorganização societária do Shopping Metropolitano Barra.

<sup>2</sup> Ajuste patrimonial e despesas financeiras não recorrentes, ambos relacionados à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.



## Comentário do Desempenho

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 2T25 foi de R\$ 21,8 milhões, 95,5% menor em relação ao 2T24, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 15,1 milhões, um aumento de 38,9% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no período.

| PROFORMA R\$ mil                                                  | 2T25          | 2T24           | Var. %          | 1S25          | 1S24           | Var. %         |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| Lucro / Prejuízo do Período                                       | 16.573        | 458.669        | -96,4%          | 35.274        | 465.364        | -92,4%         |
| (+) Depreciação e Amortização                                     | 5.207         | 21.358         | -75,6%          | 8.908         | 29.398         | -69,7%         |
| <b>FFO</b>                                                        | <b>21.780</b> | <b>480.027</b> | <b>-95,5%</b>   | <b>44.182</b> | <b>494.762</b> | <b>-91,1%</b>  |
| (-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas <sup>1</sup> | -11.584       | -317.298       | -96,3%          | -22.748       | -318.733       | -92,9%         |
| (-) Resultado e Imposto de Vendas                                 | -1.683        | -274.501       | -99,4%          | -3.010        | -274.547       | -98,9%         |
| (-) Juros Capitalizados                                           | 333           | 106.484        | -99,7%          | 665           | 107.467        | -99,4%         |
| (-) Linearização dos descontos                                    | 373           | 4.385          | -91,5%          | 1.150         | 6.476          | -82,2%         |
| (-) Efeitos de antecipação de recebíveis <sup>2</sup>             | 4.019         | 0              | N.A.            | 4.019         | 0              | N.A.           |
| (-) Outros                                                        | 1.912         | 11.364         | -83,2%          | 1.330         | 10.510         | -87,3%         |
| <b>AFFO</b>                                                       | <b>15.149</b> | <b>10.461</b>  | <b>44,8%</b>    | <b>25.587</b> | <b>25.934</b>  | <b>-1,3%</b>   |
| Receita Líquida Ajustada                                          | 55.844        | 75.699         | -26,2%          | 110.930       | 163.672        | -32,2%         |
| <b>Margem FFO Ajustado</b>                                        | <b>27,1%</b>  | <b>13,8%</b>   | <b>13,3 pp.</b> | <b>23,1%</b>  | <b>15,8%</b>   | <b>7,2 pp.</b> |

<sup>1</sup> Venda do Brasília Machado e ajuste de equivalência patrimonial devido à reorganização societária do Shopping Metropolitano Barra.

<sup>2</sup> Ajuste patrimonial e despesas financeiras não recorrentes, ambos relacionados à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.

## Comentário do Desempenho

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T25, o EBITDA foi de R\$ 34,1 milhões. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 19,6 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamento dos edifícios e shoppings, registrou margem de 49,7%, 14,5 p.p. maior quando comparada à margem EBITDA Ajustada do mesmo trimestre. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamento aos empreendimentos.

| PROFORMA R\$ mil                                                  | 2T25          | 2T24           | Var. %          | 1S25          | 1S24           | Var. %          |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| Lucro / Prejuízo do Período                                       | 16.573        | 458.669        | -96,4%          | 35.274        | 465.364        | -92,4%          |
| (+) IRPJ e CSSL                                                   | 5.087         | 104.595        | -95,1%          | 12.967        | 111.276        | -88,3%          |
| (+) Resultado Financeiro                                          | 7.270         | 16.743         | -56,6%          | 8.959         | 38.623         | -76,8%          |
| (+) Depreciação e Amortização                                     | 5.207         | 21.358         | -75,6%          | 8.908         | 29.398         | -69,7%          |
| <b>EBITDA</b>                                                     | <b>34.137</b> | <b>601.365</b> | <b>-94,3%</b>   | <b>66.108</b> | <b>644.662</b> | <b>-89,7%</b>   |
| (-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas <sup>1</sup> | -11.584       | -317.298       | -96,3%          | -22.748       | -318.733       | -92,9%          |
| (-) Resultado e Imposto de Vendas                                 | -92           | -371.468       | -100,0%         | -3.010        | -371.516       | -99,2%          |
| (-) Juros Capitalizados                                           | 333           | 106.484        | -99,7%          | 665           | 107.467        | -99,4%          |
| (-) Linearização dos descontos                                    | 373           | 4.385          | -91,5%          | 1.150         | 6.476          | -82,2%          |
| (-) Ajuste de Antecipação de Recebíveis <sup>2</sup>              | -3.776        | 0              | N.A.            | -3.776        | 0              | N.A.            |
| (-) Outros                                                        | 226           | 9.229          | -97,6%          | 1.253         | 9.288          | -86,5%          |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                                            | <b>19.616</b> | <b>32.697</b>  | <b>-40,0%</b>   | <b>39.643</b> | <b>77.643</b>  | <b>-48,9%</b>   |
| Receita Líquida Ajustada                                          | 55.844        | 75.699         | -26,2%          | 110.930       | 163.672        | -32,2%          |
| Margem EBITDA Ajustada                                            | 35,1%         | 43,2%          | -8,1 pp.        | 35,7%         | 47,4%          | -11,7 pp.       |
| <b>Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)</b>                     | <b>49,7%</b>  | <b>55,4%</b>   | <b>11,5 pp.</b> | <b>53,1%</b>  | <b>60,6%</b>   | <b>10,0 pp.</b> |

<sup>1</sup> Venda do Brasília Machado e ajuste de equivalência patrimonial devido à reorganização societária do Shopping Metropolitano Barra.

<sup>2</sup> Ajuste patrimonial relacionado à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls.

## Comentário do Desempenho

## 4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

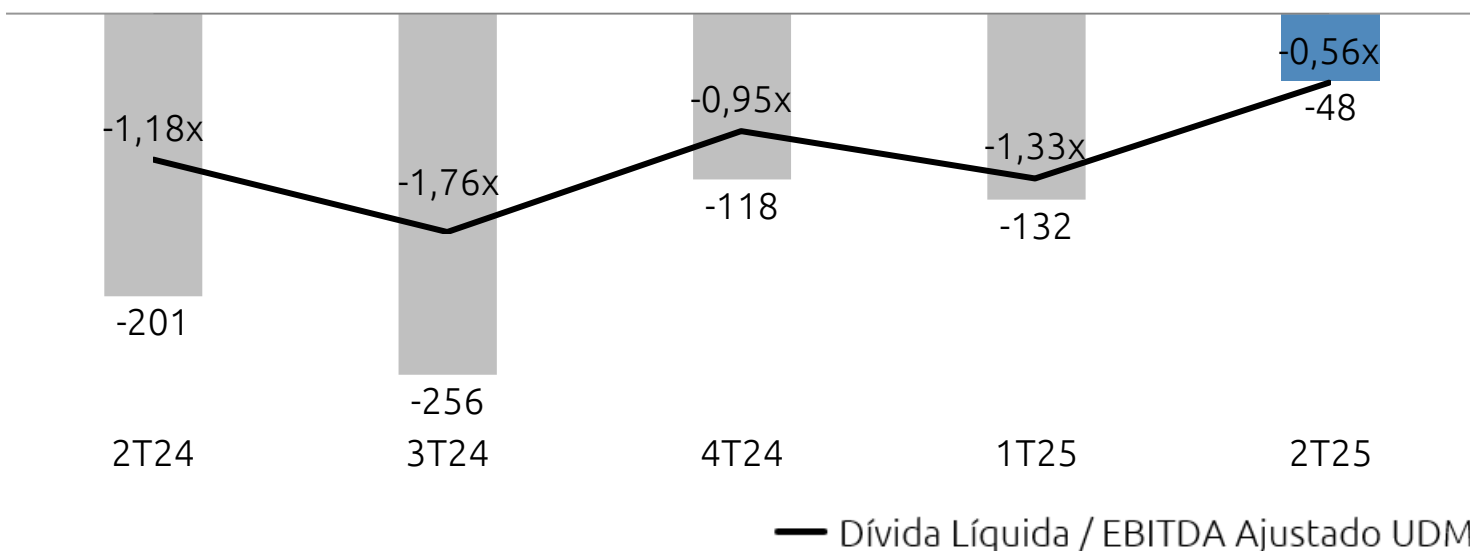
## 4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

A SYN encerrou o 2T25 com uma dívida bruta de R\$ 505,0 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 553,1 milhões.

| PROFORMA R\$ mil                                  | 2T25           | 1T25             | 2T24             |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Financiamentos e Empréstimos                      | 39.649         | 39.669           | 39.630           |
| Debêntures e Notas Promissórias                   | 465.400        | 838.176          | 979.310          |
| <b>Endividamento</b>                              | <b>505.049</b> | <b>877.845</b>   | <b>1.018.940</b> |
| Caixa, Investimento e Valores Mobiliários         | 553.063        | 419.356          | 1.219.751        |
| Recebíveis de Transações <sup>1</sup>             | 0              | 590.540          | 0                |
| <b>Caixa + Recebíveis</b>                         | <b>553.063</b> | <b>1.009.897</b> | <b>1.219.751</b> |
| <b>Dívida Líquida (Caixa Líquido)</b>             | <b>-48.014</b> | <b>-132.052</b>  | <b>-200.811</b>  |
| EBITDA Ajustado UDM                               | 86.132         | 99.213           | 170.245          |
| <b>Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM</b> | <b>-0,56x</b>  | <b>-1,33x</b>    | <b>-1,18x</b>    |

<sup>1</sup> Recebíveis referentes à transação com o XP Malls, parcela vincenda em dez/25. O valor do 1T25 considera o valor recebido em 04 de abril com a cessão dos recebíveis, conforme anunciado em [Fato Relevante](#).

## EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



## Comentário do Desempenho

## 4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

## 4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 2T25, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 505,0 milhões.

Em abril de 2025, após antecipar a última parcela da transação com o FII XP Malls, no valor de R\$ 590,5 milhões, a SYN utilizou parte desses recursos para realizar o pré-pagamento integral da 12ª debênture. O montante total pago foi de R\$ 377,6 milhões, composto por R\$ 360,0 milhões de principal, R\$ 15,7 milhões de juros e R\$ 1,7 milhão referente ao prêmio de pré-pagamento. O vencimento original da operação era em dez/2027.

Abaixo, segue o detalhamento das operações no fechamento do período:

## DÍVIDA CORPORATIVA

| Emissor  | Tipo          | Montante<br>(R\$ mil) | Saldo<br>(R\$ mil) | Remuneração       | Juros  | Vencimento |
|----------|---------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------|------------|
| SYN S.A. | 10ª Debênture | 300.000               | 431.183            | IPCA + 6,51% a.a. | Mensal | out-28     |
| Marfim   | 1ª Debênture  | 110.000               | 34.217             | CDI + 1,13% a.a.  | Mensal | dez-27     |
| TOTAL    |               | 770.000               | 465.400            |                   |        |            |

## EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

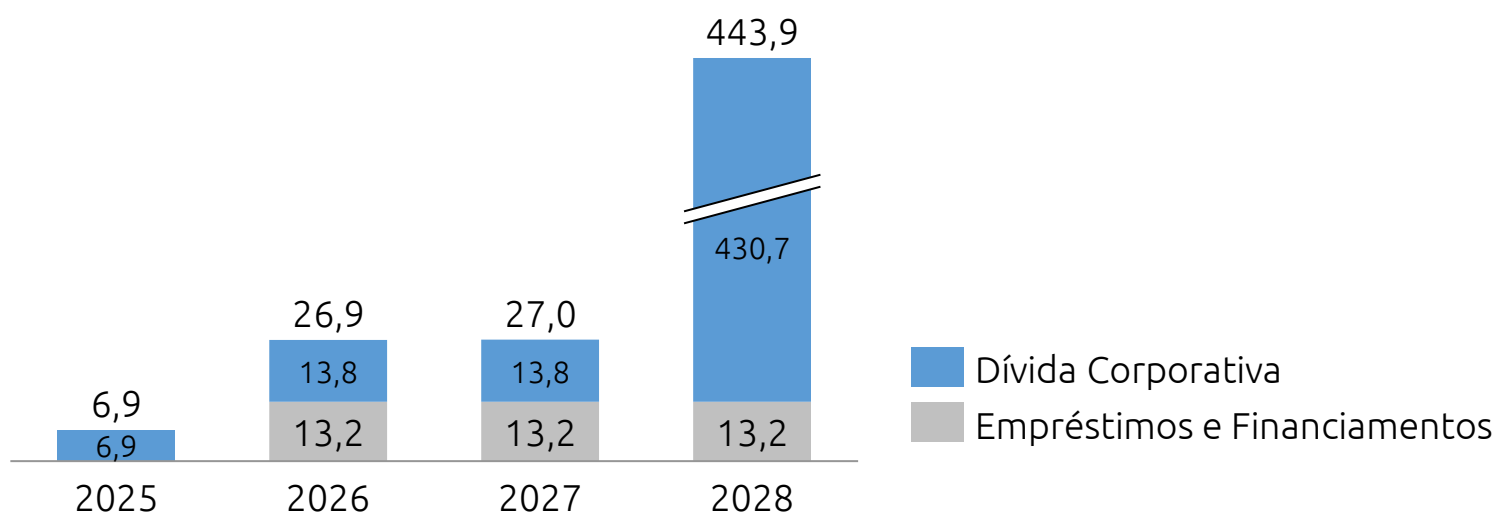
## Comentário do Desempenho

## 4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

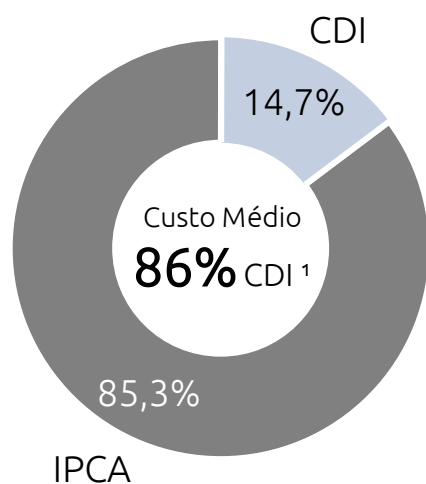
## 4.2 ENDIVIDAMENTO

O saldo do endividamento da SYN é predominantemente de longo prazo, representando 88,7% do saldo total, enquanto 11,3% é de curto prazo. Considerando o pré-pagamento da 12ª debênture no dia 11 de abril, a próxima amortização significativa é apenas em 2028. 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.

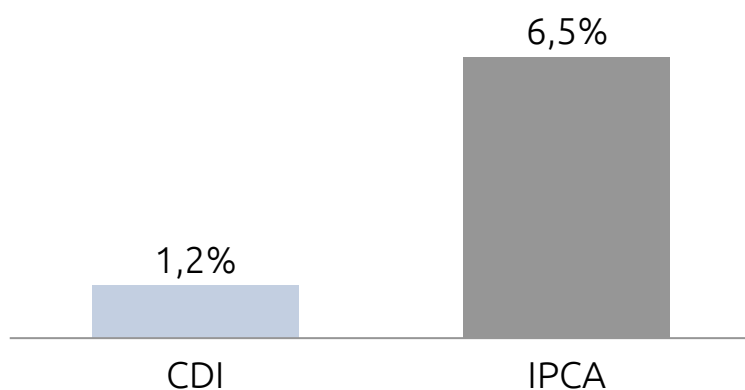
## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

INDEXADORES<sup>1</sup>

Aproximadamente 85,3% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em IPCA, enquanto os outros 14,7% restantes estão indexados ao CDI. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



## SPREAD MÉDIO



<sup>1</sup> Com base nas curvas DI longas (BMF, Anbima).

Comentário do Desempenho

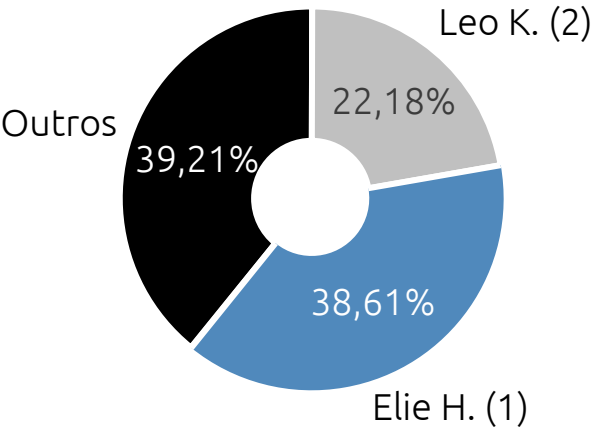
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2025, o capital social era de R\$ 903,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 1.038,2 milhões.

| SYNE3                     | 2T25   |
|---------------------------|--------|
| Valor da Ação (R\$)*      | 6,53   |
| Número de Ações (milhões) | 152,6  |
| Market Cap (R\$ milhões)  | 996,8  |
| Free Float                | 39,21% |

|          | 2T25     | 2T24    | Var. % |
|----------|----------|---------|--------|
| SYNE3*   | 6,53     | 3,45    | 89,3%  |
| IBOVESPA | 138.855  | 123.907 | 12,1%  |
| IMOB     | 1.110,44 | 840,45  | 32,1%  |
| SMLL     | 2.230    | 2.003   | 11,3%  |
| IFIX     | 3.484    | 3.347   | 4,1%   |



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



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

## Comentário do Desempenho

## 7. SOBRE A SYN

## QUEM SOMOS

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

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

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

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

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

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

## Comentário do Desempenho

## 8. ANEXOS

## PORTFÓLIO DE ATIVOS

| Ativos                         | Localização               | Área Privativa SYN (m²) |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Triple A                       |                           |                         |
| CEO ✓                          | RJ - Barra da Tijuca      | 2.721                   |
| JK Torre D ✓                   | SP - Juscelino Kubitschek | 1.224                   |
| JK Torre E ✓                   | SP - Juscelino Kubitschek | 1.942                   |
| Faria Lima Financial Center ✓  | SP - Faria Lima           | 0                       |
| Faria Lima Square ✓            | SP - Faria Lima           | 0                       |
| Miss Silvia Morizono ✓         | SP - Faria Lima           | 0                       |
| JK 1455 ✓                      | SP - Juscelino Kubitschek | 0                       |
| Classe A                       |                           |                         |
| Nova São Paulo ✓               | SP - Chác. Sto. Antônio   | 7.980                   |
| Verbo Divino ✓                 | SP - Chác. Sto. Antônio   | 5.582                   |
| ITM                            | SP - Vila Leopoldina      | 23.102                  |
| Brasílio Machado ✓             | SP - Vila Olímpia         | 2.694                   |
| Leblon Corporate               | RJ - Leblon               | 563                     |
| Birmann 10 ✓                   | SP - Chác. Sto. Antônio   | 12.162                  |
| Shoppings                      |                           |                         |
| Shopping D ✓                   | SP - São Paulo            | 3.861                   |
| Grand Plaza Shopping ✓         | SP - Santo André          | 7.274                   |
| Shopping Metropolitano Barra ✓ | RJ - Rio de Janeiro       | 4.404                   |
| Tietê Plaza Shopping ✓         | SP - São Paulo            | 3.691                   |
| Shopping Cidade São Paulo ✓    | SP - São Paulo            | 10.143                  |
| Galpões                        |                           |                         |
| CLD – Fases 1 e 2              | 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 ✓  
 JK 1455 ✓  
 Faria Lima Square ✓  
 Miss Silvia Morizono ✓  
 Faria Lima Financial Center ✓

São Paulo, SP - Galpões

CLD

São Paulo, SP - Shoppings

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

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra ✓  
 Leblon Corporate  
 CEO ✓

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping ✓

## Comentário do Desempenho

## 8. ANEXOS

## OCUPAÇÃO

| Localização                  |                         | Área Privativa Total (m²) | Área Privativa SPE (m²) <sup>1</sup> | Área Privativa SYN (m²) | Vacância Física <sup>2</sup> | Vacância Financeira <sup>2</sup> |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Shopping Center              |                         |                           |                                      |                         |                              |                                  |
| Shopping D                   | SP - São Paulo          | 30.002                    | 10.762                               | 3.861                   | 9,0%                         | 26,5%                            |
| Grand Plaza Shopping         | SP - Santo André        | 69.856                    | 7.272                                | 7.272                   | 2,5%                         | 4,7%                             |
| Metropolitano Barra          | RJ - Rio de Janeiro     | 44.035                    | 35.228                               | 4.404                   | 7,9%                         | 9,2%                             |
| Tietê Plaza Shopping         | SP - São Paulo          | 36.914                    | 3.691                                | 3.691                   | 2,0%                         | 3,5%                             |
| Cidade São Paulo             | SP - São Paulo          | 16.906                    | 10.143                               | 10.143                  | 7,0%                         | 4,1%                             |
| Total Shoppings              |                         | 197.713                   | 67.097                               | 29.372                  | 5,6%                         | 4,8%                             |
| Edifícios                    |                         |                           |                                      |                         |                              |                                  |
| CEO - Torre Norte            | RJ - Barra da Tijuca    | 14.968                    | 10.886                               | 2.721                   | 62,5%                        | 62,5%                            |
| JK Torre D                   | SP - J. Kubitschek      | 12.237                    | 12.237                               | 1.206                   | 14,5%                        | 14,3%                            |
| JK Torre E                   | SP - J. Kubitschek      | 19.418                    | 19.418                               | 1.942                   | 0,0%                         | 0,0%                             |
| Triple A                     |                         | 46.623                    | 42.541                               | 5.870                   | 32,0%                        | 14,8%                            |
| 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                               | 24.790                  | 100,0%                       | 100,0%                           |
| Brasílio Machado             | SP - Vila Olímpia       | 10.005                    | 1.924                                | 1.924                   | 100,0%                       | 100,0%                           |
| Leblon Corporate             | RJ - Leblon             | 4.866                     | 846                                  | 563                     | 0,0%                         | 0,0%                             |
| Birmann 10                   | SP - Chác. Sto. Antônio | 12.162                    | 12.162                               | 12.162                  | 0,0%                         | 0,0%                             |
| Classe A                     |                         | 93.214                    | 69.662                               | 53.002                  | 50,4%                        | 38,9%                            |
| Classe A (ex ITM)            |                         | 47.406                    | 35.305                               | 28.212                  | 6,8%                         | 6,4%                             |
| Total Edifícios              |                         | 139.837                   | 112.202                              | 58.871                  | 48,6%                        | 32,6%                            |
| Total Edifícios (ex ITM)     |                         | 94.029                    | 77.846                               | 34.081                  | 11,1%                        | 9,4%                             |
| Galpão                       |                         |                           |                                      |                         |                              |                                  |
| CLD – Fases 1 e 2            | SP - São Paulo          | 74.139                    | 63.129                               | 12.626                  | 0,0%                         | 0,0%                             |
| Total Portfólio SYN          |                         | 411.689                   | 242.428                              | 100.869                 | 30,0%                        | 17,3%                            |
| Total Portfólio SYN (ex ITM) |                         | 365.880                   | 208.072                              | 76.079                  | 7,2%                         | 6,3%                             |

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

## Comentário do Desempenho

### 8. ANEXOS

#### PORTFÓLIO DE ATIVOS



**CIDADE SÃO PAULO ✓**  
Shopping Center  
São Paulo / 2015  
16.906 m<sup>2</sup> (60% SYN)



**SHOPPING D ✓**  
Shopping Center  
São Paulo / 1994  
30.002 m<sup>2</sup> (12,87% SYN)



**GRAND PLAZA ✓**  
Shopping Center  
São Paulo / 1997  
69.877 m<sup>2</sup> (10,41% SYN)



**METROPOLITANO BARRA ✓**  
Shopping Center  
Rio de Janeiro / 2013  
44.035 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**TIETÊ PLAZA ✓**  
Shopping Center  
São Paulo / 2013  
36.914 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**CEO ✓**  
Edifício Triple A  
Rio de Janeiro / 2013  
14.968 m<sup>2</sup> (18,18% SYN)



**JK TORRE D ✓**  
Edifício Triple A  
São Paulo / 2013  
12.237 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**JK TORRE E ✓**  
Edifício Triple A  
São Paulo / 2013  
19.418 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**FARIA LIMA SQUARE ✓**  
Edifício Triple A  
São Paulo / 2006  
17.972 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**F.L. FINANCIAL CENTER ✓**  
Edifício Triple A  
São Paulo / 2003  
26.513 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**JK 1455 ✓**  
Edifício Triple A  
São Paulo / 2008  
22.148 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**MISS SILVIA MORIZONO ✓**  
Edifício Triple A  
São Paulo / 2017  
16.289 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**BIRMANN 10 ✓**  
Edifício Classe A  
São Paulo / 1992  
12.162 m<sup>2</sup> (100% SYN)



**ITM**  
Edifício Classe A  
São Paulo / 1996  
45.809 m<sup>2</sup> (50,43% SYN)



**NOVA SÃO PAULO ✓**  
Edifício Classe A  
São Paulo / 1985  
11.987 m<sup>2</sup> (66,57% SYN)



**VERBO DIVINO ✓**  
Edifício Classe A  
São Paulo / 1985  
8.386 m<sup>2</sup> (66,57% SYN)



**LEBLON CORPORATE**  
Edifício Classe A  
Rio de Janeiro / 2016  
4.866 m<sup>2</sup> (13,41% SYN)



**CLD (em construção)**  
Galpão  
São Paulo / 2023  
128.516 m<sup>2</sup> total (17,03% SYN)  
74.139 m<sup>2</sup> entregue

✓ Adm. SYN

## Comentário do Desempenho

## 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.

**NOI** (Net Operating Income): 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.

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

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

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

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

## Comentário do Desempenho



**SYN**

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu  
CEO

Hector Carvalho Leitão  
CFO e DRI

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

## Notas Explicativas

### SYN PROP & TECH S.A.

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, não identificou nenhum evento ou condição que pode levantar dúvida significativa sobre a capacidade da Companhia continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

A emissão das informações do período da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de agosto de 2025.

## Notas Explicativas

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, publicadas no dia 27 de março de 2025 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [ri.syn.com.br](http://ri.syn.com.br).

### 2.2. Base de elaboração

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

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

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

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

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

### 2.3. Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de junho de 2025 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

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

## Notas Explicativas

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

- iii. Investimento em coligada, cuja parcela de participação é inferior a vinte por cento e não possui influência significativa - A Companhia mensura ao valor justo por meio de resultado para esse investimento.
- iv. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- v. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

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

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

### 3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

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

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, as novas normas vigentes foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

|                                        | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                        | 30/06/2025     | 31/12/2024     | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
| Caixa e bancos                         | 127            | 1.131          | 11.840         | 6.980          |
| CDB                                    | 134.340        | 142.247        | 500.144        | 261.607        |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | <u>134.467</u> | <u>143.378</u> | <u>511.984</u> | <u>268.587</u> |

## Notas Explicativas

### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

|                                     | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | 30/06/2025     | 31/12/2024     | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
| Debêntures                          | 21.936         | 22.399         | 21.936         | 22.399         |
| CDB                                 | 1.763          | -              | 1.763          | -              |
| Compromissadas                      | 34.338         | 8.757          | 34.338         | 8.757          |
| Letras Financeiras                  | 38.455         | 9.751          | 38.455         | 9.751          |
| Letras Financeiras do Tesouro       | 78.841         | 81.679         | 78.841         | 81.679         |
| Fundos de Investimentos (a)         | 98.622         | 88.795         | 102.726        | 88.988         |
| Total títulos e valores mobiliários | <u>273.955</u> | <u>211.381</u> | <u>278.059</u> | <u>211.574</u> |
| Circulante                          | 191.536        | 138.958        | 195.640        | 139.151        |
| Não Circulante (a)                  | 82.419         | 72.423         | 82.419         | 72.423         |

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) A Companhia possui participação de 23,92% do Fundo de Investimento em Participação SPX SYN Desenvolvimento I - Multiestratégia ("FIP").

### 6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

| Descrição                                 | Controladora |            | Consolidado   |                |
|-------------------------------------------|--------------|------------|---------------|----------------|
|                                           | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025    | 31/12/2024     |
| Locações                                  | -            | -          | 24.451        | 26.984         |
| Cessão de direito de uso (CDU)            | -            | -          | 4.756         | 4.446          |
| Venda direta de imóveis (e)               | -            | -          | -             | 564.122        |
| Venda de unidades concluídas (a)          | -            | -          | 802           | 463            |
| Serviços de administração                 | 135          | 319        | 6.595         | 9.683          |
| Subtotal saldo a receber                  | 135          | 319        | 36.604        | 605.698        |
| Linearização (b)                          | -            | -          | 20.293        | 14.937         |
| Descontos a apropriar (c)                 | -            | -          | 1.261         | 2.411          |
| Provisão créditos liquidação duvidosa (d) | -            | -          | (11.323)      | (10.669)       |
| Total do grupo contas a receber           | <u>135</u>   | <u>319</u> | <u>46.835</u> | <u>612.377</u> |
| Circulante                                | 135          | 319        | 32.757        | 598.961        |
| Não circulante                            | -            | -          | 14.078        | 13.416         |

- (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.

## Notas Explicativas

- (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, consequentemente, resultará em um reconhecimento de seus efeitos de forma linear de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2) /IFRS 16.
- (d) Para as contas a receber referente a Shopping Centers a Companhia adota a perda esperada como política de perda para crédito de liquidação duvidosa.
- (e) Valores a receber, junto a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("XPMalls"), referentes a venda de imóveis que compreendem a fração ideal de 32% do imóvel Shopping Cidade São Paulo, dentro da SPE - Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 90% do Tietê Plaza Shopping dentro da SPE - Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A. Em 30 de junho de 2025, os recebíveis das SPEs Miconia e Montana foram antecipados.

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

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

| Shopping                     | Percentual de perda esperada aplicada ao contas a receber em aberto e a vencer abaixo de 360 dias |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tietê Plaza Shopping         | 1,24%                                                                                             |
| Shopping Metropolitano Barra | 2,96%                                                                                             |
| Shopping Cidade de São Paulo | 1,54%                                                                                             |
| Grand Plaza Shopping         | 0,85%                                                                                             |
| Shopping D                   | 2,55%                                                                                             |

O saldo a receber em 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por vencimento, sem considerar os saldos provisionados:

|                  | Consolidado<br>30/06/2025 | Consolidado<br>31/12/2024 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| A vencer         | 48.731                    | 611.946                   |
| Vencidos         | 9.427                     | 11.100                    |
| 0 a 30 dias      | 471                       | 874                       |
| 31 a 60 dias     | 137                       | 556                       |
| 61 a 90 dias     | 261                       | 122                       |
| 91 a 120 dias    | 74                        | 147                       |
| 121 a 360 dias   | 880                       | 960                       |
| Mais de 360 dias | 7.604                     | 8.441                     |
| Total            | 58.158                    | 623.046                   |

## Notas Explicativas

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| 2026                         | 5.671         |
| 2027                         | 3.523         |
| 2028                         | 3.291         |
| 2029                         | 1.593         |
| Saldo em 30 de junho de 2025 | <u>14.078</u> |

### 7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

| Descrição                              | Controladora  |                | Consolidado   |                |
|----------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                        | 30/06/2025    | 31/12/2024     | 30/06/2025    | 31/12/2024     |
| Venda de participações societárias (a) | 20.865        | 144.329        | 19.788        | 144.329        |
| “Allowance”                            | -             | -              | 5.358         | 5.201          |
| Outras despesas a apropriar            | 922           | 549            | 6.348         | 7.506          |
| Total títulos e valores mobiliários    | <u>21.787</u> | <u>144.878</u> | <u>31.494</u> | <u>157.036</u> |
| Circulante                             | 21.787        | 113.456        | 24.709        | 119.261        |
| Não Circulante                         | -             | 31.422         | 6.785         | 37.774         |

- (a) Principais saldos de valores a receber de venda de participação societária compreendem a transação junto a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“XPMalls”).

Em 30 de junho de 2025 os saldos de venda de participação societária ao XPMalls foram recebidos antecipadamente.

Os saldos remanescentes são de transação de venda ocorrida em anos anteriores, como Shopping Estação BH e a SPE Nordeste.

### 8. ESTOQUES

|                             | <u>30/06/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Circulante:                 |                   |                   |
| Thera Residencial e Saletas | <u>463</u>        | <u>463</u>        |
| Não circulante:             |                   |                   |
| Terrenos                    | <u>53.847</u>     | <u>53.533</u>     |

Em 30 de junho de 2025, a Companhia não possui nenhum imóvel dado como garantia de dívidas.

A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 30 de junho de 2025, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

Notas Explicativas

9. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

| Descrição                                   | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                             | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a) | 12.800       | 12.554     | 20.615      | 18.573     |
| CSLL - Contribuição social do lucro líquido | 612          | 182        | 2.632       | 1.530      |
| PIS e COFINS                                | 133          | 73         | 535         | 1.012      |
| Demais impostos a compensar                 | -            | 15         | 11          | 27         |
| Total                                       | 13.545       | 12.824     | 23.793      | 21.142     |
| Circulante                                  | 5.612        | 11.362     | 11.007      | 18.780     |
| Não circulante                              | 7.933        | 1.462      | 12.786      | 2.362      |

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

Notas Explicativas

10. INVESTIMENTOS

10.1. As principais informações das investidas em 30 de junho de 2025 e de 2024, e em 31 de dezembro de 2024 estão assim resumidas:

| Coligadas            | Ativo total      |            |                      |            | Passivo total      |            |                        |            |                    |            |
|----------------------|------------------|------------|----------------------|------------|--------------------|------------|------------------------|------------|--------------------|------------|
|                      | Ativo circulante |            | Ativo não circulante |            | Passivo circulante |            | Passivo não circulante |            | Patrimônio líquido |            |
|                      | 30/06/2025       | 31/12/2024 | 30/06/2025           | 31/12/2024 | 30/06/2025         | 31/12/2024 | 30/06/2025             | 31/12/2024 | 30/06/2025         | 31/12/2024 |
| Carcavelos           | 2                | 10         | 6.574                | 6.566      | 3                  | 2          | -                      | -          | 6.573              | 6.574      |
| Cyrela CCP Canela    | -                | 68         | 32.646               | 32.575     | 1                  | 2          | -                      | -          | 32.645             | 32.641     |
| SYN Sândalo          | 94               | 20         | 34                   | 98         | 1                  | 7          | 51                     | -          | 74                 | 111        |
| CLD                  | 24.325           | 14.938     | 386.191              | 337.208    | 8.202              | 5.207      | 57.524                 | 57.531     | 344.790            | 289.048    |
| Cyrela CCP Tururin   | 231              | 220        | 1                    | 7.296      | 1                  | 2          | -                      | -          | 231                | 218        |
| FII Brasilio Machado | -                | 390        | -                    | 220.076    | -                  | 352        | -                      | -          | -                  | 7.334      |

| Coligadas            | Receita líquida |            | Custos     |            | Lucros/Prejuízos |            |
|----------------------|-----------------|------------|------------|------------|------------------|------------|
|                      | 30/06/2025      | 30/06/2024 | 30/06/2025 | 30/06/2024 | 30/06/2025       | 30/06/2024 |
| Carcavelos           | -               | 1          | 1          | 7          | (1)              | (6)        |
| Cyrela CCP Canela    | 4               | 2          | 1          | 1          | 3                | 1          |
| SYN Sândalo          | 5               | 1          | 253        | 9          | (248)            | (8)        |
| CLD                  | 9.664           | 1.462      | 3.734      | 1.831      | 5.930            | (369)      |
| Cyrela CCP Tururin   | 14              | 6          | 3          | 4          | 11               | 2          |
| FII Brasilio Machado | -               | 269        | -          | 986        | -                | (717)      |

Notas Explicativas

| Descrição das Empresas                 | % de Participação |         | 31/12/2024 | Integralização<br>(redução) Capital | Dividendos | Rendimentos | Equivalência<br>patrimonial | Capitalização<br>de Juros | 30/06/2025 |
|----------------------------------------|-------------------|---------|------------|-------------------------------------|------------|-------------|-----------------------------|---------------------------|------------|
|                                        | 2024              | 2025    |            |                                     |            |             |                             |                           |            |
| Investimentos em Controladas           |                   |         |            |                                     |            |             |                             |                           |            |
| CCP Acácia                             | 100,00%           | 100,00% | 8.774      | -                                   | -          | -           | 110                         | -                         | 8.884      |
| CCP Açucena                            | 66,57%            | 66,57%  | 9.223      | -                                   | (2.850)    | -           | 1.641                       | -                         | 8.014      |
| CCP Adm de Propriedades                | 100,00%           | 100,00% | 8.071      | -                                   | -          | -           | 1.219                       | -                         | 9.290      |
| CCP Agata                              | 99,99%            | 99,99%  | 350        | -                                   | -          | -           | 12                          | -                         | 362        |
| CCP Ambar                              | 66,57%            | 66,57%  | 11.354     | -                                   | (2.879)    | -           | 1.860                       | -                         | 10.335     |
| CCP Asset                              | 100,00%           | 100,00% | 7.483      | (888)                               | -          | -           | 1.036                       | -                         | 7.631      |
| CCP Bromélia                           | 25,00%            | 25,00%  | 22.122     | -                                   | -          | -           | (374)                       | (70)                      | 21.678     |
| CCP Carvalho                           | 100,00%           | 100,00% | 2          | 1                                   | -          | -           | (1)                         | -                         | 2          |
| CCP Citrino                            | 99,99%            | 99,99%  | 5          | 1                                   | -          | -           | (1)                         | -                         | 5          |
| CCP Eucalipto                          | 100,00%           | 100,00% | 35.162     | -                                   | -          | -           | (1)                         | -                         | 35.161     |
| CCP Laranjeira                         | 35,88%            | 35,88%  | 12.669     | 560                                 | -          | -           | (418)                       | -                         | 12.811     |
| CCP Lavanda                            | 99,99%            | 99,99%  | 111.688    | -                                   | -          | -           | 3.214                       | -                         | 114.902    |
| CCP Leasing Malls                      | 100,00%           | 100,00% | (66)       | 185                                 | -          | -           | 43                          | -                         | 162        |
| CCP Lilac                              | 100,00%           | 100,00% | 8.090      | -                                   | -          | -           | (812)                       | -                         | 7.278      |
| CCP Magnólia                           | 12,50%            | 100,00% | 66.017     | 8.158                               | -          | -           | 485                         | (71)                      | 74.589     |
| CCP Marfim                             | 100,00%           | 100,00% | 8.962      | -                                   | -          | -           | 158                         | (11)                      | 9.109      |
| CCP Marmore                            | 66,56%            | 66,56%  | 3.263      | -                                   | (1.628)    | -           | 959                         | -                         | 2.594      |
| CCP Mogno                              | 99,90%            | 99,90%  | 41         | -                                   | -          | -           | 1                           | -                         | 42         |
| CCP Participações                      | 100,00%           | 100,00% | 80         | -                                   | -          | -           | 3                           | -                         | 83         |
| ON Digitais                            | 99,99%            | 99,99%  | 688        | -                                   | -          | -           | 26                          | -                         | 714        |
| CSC Serviços Administrativos           | 99,99%            | 99,99%  | 3.420      | -                                   | -          | -           | (70)                        | -                         | 3.350      |
| Fundo CTI                              | 66,19%            | 67,24%  | 19.415     | 3.199                               | (15)       | -           | (2.958)                     | -                         | 19.641     |
| Micônia                                | 100,00%           | 100,00% | 685.917    | (369.667)                           | (8.654)    | -           | 15.113                      | (511)                     | 322.198    |
| YM Investimentos                       | 100,00%           | 100,00% | 97         | 141                                 | -          | -           | (148)                       | -                         | 90         |
| JK D - FII (b)                         | 10,00%            | 10,00%  | 29.477     | -                                   | -          | (338)       | 405                         | -                         | 29.544     |
| JK E - FII (b)                         | 10,00%            | 10,00%  | 36.518     | 18                                  | -          | (328)       | (117)                       | -                         | 36.091     |
| Nebraska                               | 100,00%           | 100,00% | (1)        | 2                                   | -          | -           | (1)                         | -                         | -          |
| Kansas                                 | 100,00%           | 100,00% | 2          | 1                                   | -          | -           | (1)                         | -                         | 2          |
| Condado                                | 100,00%           | 100,00% | 2          | -                                   | -          | -           | (1)                         | -                         | 1          |
| Califórnia                             | 100,00%           | 100,00% | 295        | -                                   | -          | -           | (23)                        | -                         | 272        |
| Montana                                | 58,33%            | 58,33%  | 120.241    | -                                   | -          | -           | 4.567                       | -                         | 124.808    |
| API SPE 88                             | 100,00%           | 100,00% | 10.169     | 381                                 | -          | -           | (3)                         | -                         | 10.547     |
| Fundo Grand Plaza II                   | 100,00%           | 100,00% | 22.165     | (2)                                 | -          | -           | 4.088                       | (2)                       | 26.249     |
| Ágio na aquisição de participações (c) |                   |         | 3.336      | (54)                                | -          | -           | -                           | -                         | 3.282      |
| Subtotal - investidas controladas      |                   |         | 1.245.031  | (357.964)                           | (16.026)   | (666)       | 30.011                      | (665)                     | 899.721    |

Notas Explicativas

| Descrição das Empresas          | % de Participação |         | 31/12/2024 | Integralização<br>(redução)<br>Capital | Dividendos | Rendimentos | Equivalência<br>patrimonial | Capitalização<br>de Juros | 30/06/2025 |
|---------------------------------|-------------------|---------|------------|----------------------------------------|------------|-------------|-----------------------------|---------------------------|------------|
|                                 | 2023              | 2024    |            |                                        |            |             |                             |                           |            |
| Investimentos em Coligadas      |                   |         |            |                                        |            |             |                             |                           |            |
| Carcavelos                      | 8,45%             | 8,45%   | 555        | -                                      | -          | -           | -                           | -                         | 555        |
| CCP Canela                      | 50,00%            | 50,00%  | 16.664     | -                                      | -          | -           | 2                           | -                         | 16.666     |
| CCP Sândalo                     | 50,00%            | 50,00%  | 55         | 106                                    | -          | -           | (124)                       | -                         | 37         |
| CLD                             | 20,00%            | 20,00%  | 57.947     | 9.890                                  | -          | -           | 1.186                       | -                         | 69.023     |
| Cyrela Tururim                  | 50,00%            | 50,00%  | 110        | 2                                      | -          | -           | 4                           | -                         | 116        |
| Fundo Brasílio Machado          | 50,00%            | 100,00% | -          | 725                                    | -          | -           | (725)                       | -                         | -          |
| Condoconta Financeira           | 10,00%            | 10,00%  | 24.174     | -                                      | -          | -           | -                           | -                         | 24.174     |
| Subtotal - investidas coligadas |                   |         | 99.505     | 10.723                                 | -          | -           | 343                         | -                         | 110.571    |
| Total de investimentos          |                   |         | 1.344.536  | (347.241)                              | (16.026)   | (666)       | 30.354                      | (665)                     | 1.010.292  |

## Notas Explicativas

| Descrição          | Controladora |            |
|--------------------|--------------|------------|
|                    | 30/06/2025   | 31/12/2024 |
| FII CTI            | 655          | 663        |
| FII Grand Plaza II | 2.626        | 2.672      |
| Total (a)          | 3.281        | 3.335      |

- a) Na aquisição das empresas FII CTI e FII Grand Plaza II, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, é depreciado, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano.
- b) Refere-se à redução de capital no qual foi cedido a SYN o contas a receber da SPE Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente a 32% da venda do imóvel a XP Malls que ocorreu no ano de 2024.
- c) Alienação de Participação no Empreendimento "Brasília Machado"

Conforme divulgado nos Comunicados ao Mercado datados de 4 de abril e de 31 de outubro de 2024, a Companhia assinou compromisso de alienação da totalidade de sua participação no empreendimento denominado "Brasília Machado", localizado na Vila Olímpia, São Paulo, correspondente à fração ideal dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do referido imóvel. A operação foi estruturada com preço total de R\$32.500, a ser pago em seis fechamentos com vencimentos alternados entre 2024 e 2025.

Até o encerramento do primeiro semestre de 2025, a Companhia recebeu o montante de R\$18.902, correspondente às três primeiras parcelas, sendo as demais parcelas previstas para julho, setembro e novembro de 2025, conforme cronograma estabelecido contratualmente.

## 10.2. Investimentos em coligadas

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

| Coligadas                          | % Participação Direta |        | Saldo em 31/12/2024 | Integralização (redução) Capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Demais | Saldo em 30/06/2025 |
|------------------------------------|-----------------------|--------|---------------------|----------------------------------|------------|--------------------------|--------|---------------------|
|                                    | 2025                  | 2024   |                     |                                  |            |                          |        |                     |
| Carcavelos                         | 12,64%                | 12,64% | 555                 | -                                | -          | -                        | -      | 555                 |
| Cyrela CCP Canela                  | 50,00%                | 50,00% | 16.664              | -                                | -          | 2                        | -      | 16.666              |
| SYN Sândalo                        | 50,00%                | 50,00% | 55                  | 106                              | -          | (124)                    | -      | 37                  |
| CLD                                | 20,00%                | 20,00% | 57.947              | 9.890                            | -          | 1.186                    | -      | 69.023              |
| Cyrela Diamante                    | 48,98%                | 48,98% | 1.415               | 22                               | (78)       | 83                       | -      | 1.442               |
| Cyrela CCP Tururin                 | 50,00%                | 50,00% | 110                 | 1                                | -          | 5                        | -      | 116                 |
| FII Brasília Machado               | 50,00%                | 50,00% | -                   | 725                              | -          | (725)                    | -      | -                   |
| Parallel                           | 0,20%                 | 0,20%  | 4.191               | -                                | -          | -                        | (498)  | 3.693               |
| Texas (b)                          | 10,00%                | 10,00% | 15.775              | -                                | -          | -                        | -      | 15.775              |
| Oklahoma (c)                       | 10,00%                | 10,00% | 27.528              | 1                                | -          | -                        | -      | 27.529              |
| Condoconta                         | 10,00%                | 10,00% | 24.174              | -                                | -          | -                        | -      | 24.174              |
| Outros Investimentos               |                       |        |                     |                                  |            |                          |        |                     |
| (a)                                | -                     | -      | 3.810               | -                                | -          | (567)                    | (91)   | 3.152               |
| Ágio na aquisição de participações | -                     | -      | 406                 | -                                | -          | -                        | (47)   | 359                 |
| Total investimentos                |                       |        | 152.630             | 10.745                           | (78)       | (140)                    | (636)  | 162.521             |

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

## Notas Explicativas

- b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII possui participação em sociedade controlada no Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui participação na propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 10% pela Companhia e 90% pela CCP/CPP 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 participação na propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 10% pela Companhia e 90% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.

### 10.3. Investimentos em investidas mensurados a valor justo

| Investida                         | % Participação Direta |        | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------------|-----------------------|--------|------------|------------|
|                                   | 2025                  | 2024   |            |            |
| Condoconta Ltd. (a)               | 10,00%                | 10,00% | 24.174     | 24.174     |
| Total investimentos a valor justo |                       |        | 24.174     | 24.174     |

- (a) A Companhia possui participação do capital social da empresa CondoConta Ltd. no montante de 19.946.452 ações, equivalente a 10% de participação da empresa, totalizando o investimento em R\$24.174. A Companhia não possui controle e nem influência significativa da investida e o seu valor é mensurado a valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 18 (R2).

## 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 são assim representados:

|                                          | % Depreciação | Consolidado |            |
|------------------------------------------|---------------|-------------|------------|
|                                          |               | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| Edifícios e construções                  | 2,0% a 2,7%   | 1.748.074   | 1.759.779  |
| Terrenos                                 | -             | 91.350      | 91.350     |
| Benfeitorias em imóveis                  | 2%            | 44.042      | 39.191     |
| Total custo                              |               | 1.883.466   | 1.890.320  |
| (-) Depreciação acumulada                | 2,0% a 2,7%   | (253.176)   | (235.512)  |
| Total das propriedades para investimento |               | 1.630.290   | 1.654.808  |

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui o montante de R\$849.845 dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 é representada da seguinte forma:

| Descrição               | Saldo em 31/12/2024 | Adições | Baixas (a) | Amortização de mais-valia | Depreciação | Capitalização | Saldo em 30/06/2025 |
|-------------------------|---------------------|---------|------------|---------------------------|-------------|---------------|---------------------|
| Edifícios e construções | 1.483.965           | 537     | -          | (9.447)                   | (19.593)    | (665)         | 1.454.797           |
| Terrenos                | 118.498             | -       | -          | -                         | -           | -             | 118.498             |
| Benfeitorias em imóveis | 52.345              | 5.042   | -          | -                         | (392)       | -             | 56.995              |
| Total                   | 1.654.808           | 5.579   | -          | (9.447)                   | (19.985)    | (665)         | 1.630.290           |

- a) Refere-se a baixa de 87,5% da fração ideal do Shopping Metropolitano S.A. referente a saída da participação societária da XPMalls na SPE.

## Notas Explicativas

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 2024, para fins de análise de recuperabilidade:

| Propriedades | Valor justo (a)  | Valor contábil   | Mais-valia bruta não registrada |
|--------------|------------------|------------------|---------------------------------|
| Edifícios    | 1.856.018        | 1.169.987        | 686.031                         |
| Shoppings    | 1.026.883        | 432.710          | 594.173                         |
| Outros       | 79.170           | 27.593           | 51.577                          |
| Total        | <u>2.962.071</u> | <u>1.630.290</u> | <u>1.331.781</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.

A avaliação de shoppings foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2024, e dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

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

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

| Indicadores                   | Média Ponderada |
|-------------------------------|-----------------|
| Crescimento da Receita        | 1,8%            |
| Inadimplência                 | 1,0%            |
| Desconto médio sobre aluguel  | 4,8%            |
| Vacância Financeira           | 1,9%            |
| Taxa de Administração/Receita | 3,8%            |
| Taxa de desconto              | 9,2%            |

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

A avaliação de edifícios foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2024, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se o método abaixo para a determinação de valor de mercado:

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

## Notas Explicativas

- Para nossa avaliação dos ativos de edifícios, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

| Indicadores            | Média Ponderada |
|------------------------|-----------------|
| Crescimento da Receita | 6,50%           |
| Inadimplência          | 0,00%           |
| Desconto sobre locação | 0,85%           |
| Vacância Financeira    | 6,23%           |
| Taxa de Adm./Receita   | 1,12%           |
| Taxa de desconto       | 8,85%           |

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

### 12. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

| Descrição                           | %           | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                     |             | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| <b>Imobilizado</b>                  |             |              |            |             |            |
| Móveis e utensílios                 | 10%         | 239          | 232        | 239         | 231        |
| Equipamentos de processamento dados | 20%         | 1.059        | 860        | 1.751       | 1.386      |
| Benfeitorias                        | 10%         | 356          | 331        | 760         | 736        |
| Direito de uso (a)                  | -           | 2.099        | 2.565      | 2.099       | 2.565      |
| Total custo                         |             | 3.753        | 3.988      | 4.849       | 4.918      |
| (-) Depreciação acumulada           |             | (972)        | (905)      | (1.874)     | (1.659)    |
| Imobilizado líquido                 |             | 2.781        | 3.083      | 2.975       | 3.259      |
| <b>Intangível</b>                   |             |              |            |             |            |
| Software e hardware                 | 2,0% a 2,7% | 519          | 433        | 1.568       | 1.413      |
| Projetos em andamento (b)           |             | 1            | 1          | 5.245       | 5.017      |
| Total custo                         |             | 520          | 434        | 6.813       | 6.430      |
| (-) Amortização acumulada           | 2,0 a 2,7%  | (378)        | (342)      | (1.399)     | (1.243)    |
| Intangível líquido                  |             | 142          | 92         | 5.414       | 5.187      |

(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.

## Notas Explicativas

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 é apresentada como segue:

| Descrição                           | Saldo em<br>31/12/2024 | Adição/<br>baixa | Depreciação<br>e<br>Amortização | Saldo em<br>30/06/2025 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Imobilizado</b>                  |                        |                  |                                 |                        |
| Edifícios e construções             | 2                      | -                | -                               | 2                      |
| Móveis e utensílios                 | 96                     | 7                | (11)                            | 92                     |
| Equipamentos processamento de dados | 303                    | 251              | (55)                            | 499                    |
| Benfeitorias                        | 294                    | 25               | (35)                            | 284                    |
| Direito de uso                      | 2.564                  | -                | (466)                           | 2.098                  |
| <b>Total</b>                        | <b>3.259</b>           | <b>283</b>       | <b>(567)</b>                    | <b>2.975</b>           |
| <b>Intangível</b>                   |                        |                  |                                 |                        |
| Software                            | 171                    | 86               | (87)                            | 170                    |
| Projetos em andamento               | 5.016                  | 228              | -                               | 5.244                  |
| <b>Total</b>                        | <b>5.187</b>           | <b>314</b>       | <b>(87)</b>                     | <b>5.414</b>           |

### 13. DEBÊNTURES E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERCEIROS

#### 13.1. Debêntures

| Debêntures               | Data da<br>contratação | Encargos | Ref. | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|--------------------------|------------------------|----------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                          |                        |          |      | 30/06/2025     | 31/12/2024     | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
| Debêntures - 10ª emissão | 17/10/2018             | IPCA     | (a)  | 431.183        | 417.919        | 431.183        | 417.919        |
| Debêntures - 12ª emissão | 15/12/2019             | CDI      | (b)  | -              | 360.359        | -              | 360.359        |
| Debêntures - 1ª emissão  | 15/12/2019             | CDI      | (c)  | -              | -              | 34.216         | 41.039         |
| <b>Total</b>             |                        |          |      | <b>431.183</b> | <b>778.278</b> | <b>465.399</b> | <b>819.317</b> |
| Passivo circulante       |                        |          |      | 970            | 122.382        | 14.834         | 136.253        |
| Passivo não circulante   |                        |          |      | 430.213        | 655.896        | 450.565        | 683.064        |

- (a) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.
- (b) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 360.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O saldo foi quitado em 11 de abril de 2025.
- (c) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110.000 debêntures com valor nominal de R\$1, sendo o valor total da emissão de R\$110.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,13% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos mensalmente a partir de janeiro de 2020.

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

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

## Notas Explicativas

A movimentação das debêntures para o semestre findo em 30 de junho de 2025 pode ser assim representada:

| Descrição                          | Controladora   | Consolidado    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2024    | 778.278        | 819.317        |
| Pagamentos juros                   | (28.825)       | (31.413)       |
| Pagamento de principal             | (360.000)      | (366.873)      |
| Juros provisionados                | 40.263         | 42.826         |
| Amortização dos custos de captação | 1.467          | 1.542          |
| Saldo em 30 de junho de 2025       | <u>431.183</u> | <u>465.399</u> |

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Descrição                    | Controladora   | Consolidado    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Ano</u>                   |                |                |
| 2026                         | -              | 6.875          |
| 2027                         | -              | 13.478         |
| 2028                         | 430.213        | 430.212        |
| Saldo em 30 de junho de 2025 | <u>430.213</u> | <u>450.565</u> |

### Sobre as Garantias

#### *10ª emissão - Garantias*

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

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

A operação está adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão e houve o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das debêntures em abril de 2025.

#### *1ª emissão da Marfim - Garantias*

As debêntures não contam com garantias, apenas garantia fidejussória

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

### 13.2. Obrigação por aquisição de terceiros

| Securitizadora         | Data da contratação | Encargos | Ref. | Consolidado    |                |
|------------------------|---------------------|----------|------|----------------|----------------|
|                        |                     |          |      | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
| Opea Capital           | 18/12/2015          | 100% CDI | (a)  | 112.194        | 112.163        |
| Opea Capital           | 18/12/2015          | 100% CDI | (b)  | 284.297        | 284.215        |
| Total                  |                     |          |      | <u>396.491</u> | <u>396.378</u> |
| Passivo circulante     |                     |          |      | 132.641        | 602            |
| Passivo não circulante |                     |          |      | 263.850        | 395.776        |

## Notas Explicativas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2025 pode ser assim representada:

| Descrição                       | Consolidado    |
|---------------------------------|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | 396.378        |
| Pagamento de juros              | (27.024)       |
| Juros provisionados             | 27.139         |
| Saldo em 30 de junho de 2025    | <u>396.491</u> |

O saldo do não circulante em 30 de junho de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

|       | Consolidado    |
|-------|----------------|
| Ano   |                |
| 2027  | 131.925        |
| 2028  | 131.925        |
| Total | <u>263.850</u> |

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

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

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2025 é de R\$112.194 (R\$112.163 em 31 de dezembro de 2024).

- 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 seis parcelas anuais a partir de janeiro de 2026.

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

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 30 de junho de 2025 é de R\$284.297 (R\$284.215 em 31 de dezembro de 2024).

**Notas Explicativas****14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER**

Representado por:

| Descrição                               | Controladora |               | Consolidado   |               |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                         | 30/06/2025   | 31/12/2024    | 30/06/2025    | 31/12/2024    |
| PIS                                     | 63           | 190           | 253           | 418           |
| COFINS                                  | 328          | 1.113         | 1.206         | 2.223         |
| ISS                                     | 129          | 122           | 571           | 777           |
| IRPJ                                    | -            | 7.498         | 8.531         | 19.572        |
| CSLL                                    | -            | 2.702         | 3.120         | 7.107         |
| IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos | 39           | 139           | 216           | 280           |
| Demais                                  | -            | -             | 177           | 43            |
| <b>Total</b>                            | <b>559</b>   | <b>11.764</b> | <b>14.074</b> | <b>30.420</b> |

**15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

| Base de apuração                         | Consolidado  |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                          | 30/06/2025   | 31/12/2024   |
| Contas a receber - locação               | 1.620        | 1.494        |
| “Res sperata” (cessão de direito de uso) | 3.788        | 3.720        |
| <b>Total</b>                             | <b>5.408</b> | <b>5.214</b> |

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

| Imposto Diferido                         | Consolidado |            |
|------------------------------------------|-------------|------------|
|                                          | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| Circulante:                              | 93          | 85         |
| Contas a receber - locação               | 93          | 85         |
| Não circulante:                          |             |            |
| “Res sperata” (cessão de direito de uso) | 551         | 548        |
| <b>Total dos impostos diferidos</b>      | <b>644</b>  | <b>633</b> |
| PIS                                      | 34          | 32         |
| COFINS                                   | 155         | 151        |
| IRPJ                                     | 331         | 327        |
| CSLL                                     | 124         | 123        |

## Notas Explicativas

### 16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

| Descrição                            | Consolidado |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|
|                                      | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| <u>Ativo - Depósitos judiciais</u>   |             |            |
| Depósitos judiciais - IPTU           | 306         | 306        |
| Depósitos judiciais trabalhistas (a) | 3.213       | 3.213      |
| Depósitos judiciais cíveis           | 98          | 98         |
| Total Ativo                          | 3.617       | 3.617      |

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

### 17. PARTES RELACIONADAS

#### a) Mútuos

##### Mútuo

| Descrição                  | Consolidado |            |
|----------------------------|-------------|------------|
|                            | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| <u>Partes relacionadas</u> |             |            |
| Shopping D (a)             | 128         | 201        |
| Total partes relacionadas  | 128         | 201        |

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

#### b) Nota de Débito

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

| Ativo                                            | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                  | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| Partes relacionadas                              |              |            |             |            |
| SYN Administração de Propriedades Ltda.          | -            | 9          | -           | -          |
| Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 19           | 21         | -           | -          |
| CSC Serviços Administrativos Ltda.               | 120          | 58         | -           | -          |
| Tietê Administradora Ltda.                       | -            | -          | 116         | 116        |
| Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)   | 25.447       | 25.447     | -           | -          |
| Demais empresas                                  | 15           | 12         | 153         | 99         |
| Total partes relacionadas                        | 25.601       | 25.547     | 269         | 215        |
| Total partes relacionadas                        | 25.601       | 25.547     | 397         | 416        |

- a) Valor de partes relacionadas da Miconia junto a SYN, refere-se a garantia adicional aportada pela SYN na conta Escrow da 10ª Debêntures, de titularidade da Miconia, em contrapartida a liberação de frações de garantias.

## Notas Explicativas

### c) Redução de Capital a pagar

Valor de redução de capital a pagar da Shopping Metropolitano Barra junto ao FII XP MALLS, referente a saída da participação societária.

| Passivo                   | Consolidado |            |
|---------------------------|-------------|------------|
|                           | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| Partes relacionadas       |             |            |
| FII XP Malls              | 18.360      | 22         |
| Total partes relacionadas | 18.360      | 22         |

### d) Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 30 de junho de 2025 e de 2024 são compostas da seguinte forma:

| Descrição                       | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                 | 30/06/2025   | 30/06/2024 | 30/06/2025  | 30/06/2024 |
| Remuneração aos administradores | 5.652        | 8.167      | 5.652       | 9.149      |
| Remuneração aos conselheiros    | 300          | 361        | 300         | 361        |
| Total                           | 5.952        | 8.528      | 5.952       | 9.510      |

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2025 aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2025, foi de R\$15.000 referente a competência 2025.

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

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$3.772 (R\$3.895 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e R\$908 em 30 de junho de 2025 (R\$921 em 31 de dezembro de 2024) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela Administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$232.988 em 30 de junho de 2025 (R\$302.910 em 31 de dezembro de 2024), no consolidado e R\$41.657 na controladora (R\$39.136 em 31 de dezembro de 2024).

## Notas Explicativas

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

| Prováveis      | Controladora<br>30/06/2025 | Consolidado<br>30/06/2025 |
|----------------|----------------------------|---------------------------|
| Tributário     | -                          | 908                       |
| Cível          | -                          | 66                        |
| Trabalhista    | 908                        | 2.798                     |
| Total          | <u>908</u>                 | <u>3.772</u>              |
| Possíveis      | Controladora<br>30/06/2025 | Consolidado<br>30/06/2025 |
| Tributária (*) | 41.290                     | 201.728                   |
| Cível          | -                          | 24.348                    |
| Trabalhista    | 367                        | 6.913                     |
| Total          | <u>41.657</u>              | <u>232.988</u>            |

(\*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.720191/2020-39, nº 16327.720192/2020-83 e nº 16327.720193/2020-28 - OS 15410, 15453 e 15454) ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11), administrado pela Rio Bravo, no qual a Companhia detinha 61,41% das cotas à época da autuação. Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS; e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2016 a 2018, no montante inicialmente calculado de R\$158.915. Com o intuito de cessar a possibilidade de questionamentos futuros por parte da Receita Federal, em 29 de dezembro de 2022 foi concluída a cisão do fundo ABCP11, com a transferência da fração do imóvel correspondente à participação da Companhia para o Fundo de Investimento Grand Plaza II, do qual a Companhia possuía a totalidade das cotas. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 30 de junho de 2025 soma o montante de R\$225.668 (R\$218.139 em 31 de dezembro de 2024), sendo o valor de R\$138.583 (R\$22.708 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 61,41% de participação da SYN no momento da autuação e em 30 de dezembro de 2024 foi considerado 10,41%.

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 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 30 de junho de 2025 soma o montante de R\$32.989 (R\$31.628 em 31 de dezembro de 2024), sendo o mesmo no valor de R\$22.186 (R\$20.935 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 67,24% de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional.

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

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

## Notas Explicativas

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  |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
|                              | 30/06/2025   | 31/12/2024   |
| Tietê Plaza Shopping         | 37           | 41           |
| Shopping Metropolitano Barra | 37           | 40           |
| Shopping Cidade São Paulo    | 3.164        | 3.093        |
| Grand Plaza Shopping         | 90           | 49           |
| Total                        | <u>3.328</u> | <u>3.223</u> |
| Total circulante             | 1.300        | 1.161        |
| Total não circulante         | 2.028        | 2.062        |

### 20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

O capital social em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias pode ser assim demonstrados:

|                                                    | Quantidade<br>de ações | Capital<br>social |
|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 | 152.644.445            | 903.313           |

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

Em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o capital social integralizado é de R\$903.313 (menos gastos com emissões de R\$31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

#### b) Reserva de retenção de lucros

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

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

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

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

## Notas Explicativas

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

Em 30 de junho de 2025 o saldo de reserva de capital é de R\$29.176.

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

### 21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

#### a) Benefícios pós-aposentadoria

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

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

A Companhia e suas controladas SYN Administração de Propriedades Ltda., Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Adm. de Estacionamento Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de junho de 2025 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$4.218 (R\$4.029 em 30 de junho de 2024), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

### 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### a) Riscos de crédito

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

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

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

#### b) Riscos de liquidez

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

## Notas Explicativas

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 nº 13).

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

| Controladora                       |                   |                |                |
|------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Em 30 de junho de 2025             | Menos de<br>1 ano | 1 a 3 anos     | Total          |
| <u>Passivos financeiros</u>        |                   |                |                |
| Fornecedores                       | 918               | -              | 918            |
| Passivo de arrendamento            | 858               | 971            | 1.829          |
| Debêntures                         | 970               | 430.213        | 431.183        |
| Total dos passivos financeiros     | <u>2.746</u>      | <u>431.184</u> | <u>433.930</u> |
|                                    |                   |                |                |
| Em 30 de junho de 2025             | Menos de<br>1 ano | 1 a 3 anos     | Total          |
| Fornecedores                       | 14.582            | -              | 14.582         |
| Passivo de arrendamento            | 858               | 971            | 1.829          |
| Obrigações por aquisição de imóvel | 132.641           | 263.850        | 396.491        |
| Debêntures                         | 14.834            | 450.565        | 465.399        |
|                                    | <u>162.915</u>    | <u>715.386</u> | <u>878.301</u> |

### c) Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na Nota nº 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas nº 4 e 5.

### d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos

Em 30 de junho de 2025, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

### e) Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

- Equivalentes de caixa mensurados pelo valor justo, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.

## Notas Explicativas

- 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                     |
|-----------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|
|                                   | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 | IFRS 9                            |
| <b>Ativos financeiros</b>         |              |            |             |            |                                   |
| Caixa e equivalentes de caixa     | 134.467      | 143.378    | 511.984     | 268.587    | Valor justo por meio do resultado |
| Títulos e valores mobiliários     | 273.955      | 211.381    | 278.059     | 211.574    | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber                  | 135          | 319        | 46.835      | 612.377    | Custo amortizado                  |
| Demais contas a receber           | 21.787       | 144.878    | 31.494      | 157.035    | Custo amortizado                  |
| Total dos ativos financeiros      | 430.344      | 499.956    | 868.372     | 1.249.573  |                                   |
| <b>Passivos financeiros</b>       |              |            |             |            |                                   |
| Debêntures                        | 431.183      | 778.278    | 465.399     | 819.317    | Custo Amortizado                  |
| Obrigação por aquisição de imóvel | -            | -          | 396.492     | 396.378    | Custo Amortizado                  |
| Passivo de arrendamento           | 1.829        | 2.278      | 1.829       | 2.278      | Custo Amortizado                  |
| Fornecedores                      | 918          | 2.048      | 14.582      | 13.793     | Custo Amortizado                  |
| Total dos passivos financeiros    | 433.930      | 782.604    | 878.302     | 1.231.765  |                                   |

### g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

|          |                      | Controladora       |                     |                                       |                                     |
|----------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Operação | Risco                | Base<br>30/06/2025 | Cenário<br>provável | Cenário<br>possível -<br>“stress” 25% | Cenário<br>remoto -<br>“stress” 50% |
| Ativo    |                      |                    |                     |                                       |                                     |
| CDI      | Decréscimo do Índice | 408.295            | 15,00%<br>61.244    | 11,25%<br>45.933                      | 7,50%<br>30.622                     |
| Passivo  |                      |                    |                     |                                       |                                     |
| IPCA     | Acréscimo do Índice  | (431.183)          | 5,20%<br>(22.422)   | 6,50%<br>(28.027)                     | 7,80%<br>(33.632)                   |
|          |                      | Consolidado        |                     |                                       |                                     |
| Operação | Risco                | Base<br>30/06/2025 | Cenário<br>provável | Cenário<br>possível -<br>“stress” 25% | Cenário<br>remoto -<br>“stress” 50% |
| Ativo    |                      |                    |                     |                                       |                                     |
| CDI      | Decréscimo do Índice | 778.203            | 15,00%<br>116.730   | 11,25%<br>87.548                      | 7,50%<br>58.365                     |
| Passivo  |                      |                    |                     |                                       |                                     |
| CDI      | Acréscimo do Índice  | (34.216)           | 15,00%<br>(5.132)   | 18,75%<br>(6.416)                     | 22,50%<br>(7.699)                   |
| IPCA     | Acréscimo do Índice  | (431.183)          | 5,20%<br>(22.422)   | 6,50%<br>(28.027)                     | 7,80%<br>(33.632)                   |

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

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 5,20% ao ano com base nas taxas divulgadas pelo relatório FOCUS do Banco Central.

## Notas Explicativas

### 23. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante o semestre findo em 30 de junho de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

|                                                           | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                           | 30/06/2025   | 31/12/2024 | 30/06/2025  | 31/12/2024 |
| <u>Dívida bruta</u>                                       |              |            |             |            |
| Debêntures                                                | 431.183      | 778.278    | 465.399     | 819.317    |
| Obrigação por aquisição de imóvel                         | -            | -          | 396.492     | 396.378    |
| Obrigação com investidores                                | 59           | 56         | 7.712       | 295        |
| Total da dívida bruta                                     | 431.242      | 778.334    | 869.603     | 1.215.990  |
| ( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários |              |            |             |            |
| Dívida líquida                                            | (408.422)    | (354.759)  | (790.043)   | (480.161)  |
|                                                           | 22.820       | 423.573    | 79.560      | 735.829    |
| Patrimônio líquido                                        |              |            |             |            |
| Dívida líquida/PL                                         | 1.038.173    | 1.073.788  | 1.802.131   | 1.840.842  |
|                                                           | 2,20%        | 39,45%     | 4,41%       | 39,97%     |

### 24. RECEITA LÍQUIDA

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

|                                       | Controladora |            |              |            |
|---------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                       | 01/04/2025 a |            | 01/04/2024 a |            |
| Descrição                             | 30/06/2025   | 30/06/2025 | 30/06/2024   | 30/06/2024 |
| Prestação de serviços                 | 8.182        | 16.798     | 7.510        | 15.384     |
| Locação de imóveis                    | -            | -          | -            | -          |
| Receita bruta                         | 8.182        | 16.798     | 7.510        | 15.384     |
| Impostos sobre locação e serviços (b) | (1.063)      | (2.143)    | (1.019)      | (2.045)    |
| Deduções                              | (1.063)      | (2.143)    | (1.019)      | (2.045)    |
| Receita líquida                       | 7.119        | 14.655     | 6.491        | 13.339     |

**Notas Explicativas**

| Descrição                             | Consolidado                |            |                            |            |
|---------------------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|
|                                       | 01/04/2025 a<br>30/06/2025 | 30/06/2025 | 01/04/2024 a<br>30/06/2024 | 30/06/2024 |
| Prestação de serviços                 | 34.389                     | 68.909     | 33.899                     | 67.858     |
| Locação de imóveis                    | 44.927                     | 101.624    | 79.731                     | 168.804    |
| Receita Bruta                         | 79.316                     | 170.533    | 113.630                    | 236.662    |
| Descontos Concedidos                  | 517                        | (742)      | (4.281)                    | (6.493)    |
| Descontos Linearizados (Covid)        |                            |            |                            |            |
| (a)                                   | (284)                      | (1.156)    | (2.595)                    | (4.857)    |
| Descontos Concedidos                  | 233                        | (1.898)    | (6.876)                    | (11.350)   |
| Impostos sobre locação e serviços (b) | (5.176)                    | (10.500)   | (7.091)                    | (13.242)   |
| Deduções                              | (4.943)                    | (12.398)   | (13.967)                   | (24.592)   |
| Receita de venda de imóveis           | -                          | -          | 1.018.948                  | 1.018.948  |
| Impostos                              | -                          | -          | (37.181)                   | (37.181)   |
| Total                                 | -                          | -          | 981.767                    | 981.767    |
| Receita líquida                       | 74.373                     | 158.135    | 1.081.430                  | 1.193.837  |

(a) Os descontos concedidos em 30 de junho de 2025 foram impactados pelo efeito dos descontos relacionados a COVID-19. Que estão descritos na nota nº 6.c

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

**25. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024.

|                                      | Controladora               |            |                            |            |
|--------------------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|
|                                      | 01/04/2025 a<br>30/06/2025 | 30/06/2025 | 01/04/2024 a<br>30/06/2024 | 30/06/2024 |
| Custos Diretos:                      |                            |            |                            |            |
| Custos de pessoal                    | (116)                      | (271)      | (310)                      | (797)      |
| Custos de vendas de imóveis          | -                          | -          | (884)                      | (884)      |
| Total Custos                         | (116)                      | (271)      | (1.194)                    | (1.681)    |
| Despesas Comerciais                  | (733)                      | (1.249)    | (352)                      | (666)      |
| Comissões                            | (346)                      | (684)      | (133)                      | (133)      |
| Despesas com pessoal                 | (387)                      | (565)      | (219)                      | (533)      |
| Despesas Gerais e Administrativas    | (5.051)                    | (10.937)   | (8.818)                    | (13.518)   |
| Despesas com pessoal                 | (2.097)                    | (3.990)    | (1.957)                    | (3.732)    |
| Depreciação e amortização            | (288)                      | (569)      | (270)                      | (532)      |
| Aluguéis e condomínios               | 30                         | (3)        | 65                         | 132        |
| Serviços profissionais e contratados | (2.419)                    | (5.737)    | (6.656)                    | (8.756)    |
| Outras despesas                      | (277)                      | (638)      | -                          | (628)      |
| Remuneração da Administração         | (2.753)                    | (3.905)    | (1.112)                    | (3.245)    |
| Despesas com pessoal                 | (2.753)                    | (3.905)    | (1.112)                    | (3.245)    |

## Notas Explicativas

|                                               | Controladora |            |              |            |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                               | 01/04/2025 a |            | 01/04/2024 a |            |
|                                               | 30/06/2025   | 30/06/2025 | 30/06/2024   | 30/06/2024 |
| Participação de Empregados e Administradores  | (137)        | (1.831)    | (9.258)      | (9.914)    |
| Provisão PLR                                  | (1.694)      | (3.388)    | (9.258)      | (10.854)   |
| Reversão da provisão PLR                      | 1.557        | 1.557      | -            | 1.240      |
| Total Despesas                                | (8.674)      | (17.922)   | (19.540)     | (27.043)   |
| Total Custos e Despesas                       | (8.790)      | (18.193)   | (20.734)     | (28.724)   |
|                                               | Consolidado  |            |              |            |
|                                               | 01/04/2025 a |            | 01/04/2024 a |            |
|                                               | 30/06/2025   | 30/06/2025 | 30/06/2024   | 30/06/2024 |
| Custos de Locação                             | (14.478)     | (31.982)   | (142.361)    | (165.871)  |
| Custos Diretos                                |              |            |              |            |
| Área vagas                                    | (3.461)      | (7.342)    | (5.632)      | (11.917)   |
| Manutenção                                    | (1.337)      | (2.516)    | (2.122)      | (3.606)    |
| Demais custos                                 | (81)         | (948)      | (1.237)      | (2.836)    |
| Depreciação e amortização                     | (9.267)      | (20.511)   | (26.875)     | (40.034)   |
| Juros Capitalizados                           | (332)        | (665)      | (106.495)    | (107.478)  |
| Custos de Prestação de Serviços               | (20.850)     | (43.454)   | (21.291)     | (43.576)   |
| Custos de Estacionamento                      | (18.111)     | (37.657)   | (17.786)     | (36.858)   |
| Custos de pessoal                             | (129)        | (257)      | (146)        | (317)      |
| Demais custos                                 | (17.982)     | (37.400)   | (17.640)     | (36.541)   |
| Custos de Serviços de Gestão                  | (2.623)      | (5.526)    | (3.195)      | (5.921)    |
| Custos de pessoal                             | (1.813)      | (3.831)    | (2.040)      | (3.737)    |
| Demais custos                                 | (810)        | (1.695)    | (1.155)      | (2.184)    |
| Custos de pessoal                             | (116)        | (271)      | (309)        | (1.188)    |
| Custos de vendas                              | -            | -          | (497.660)    | (497.660)  |
| Total Custos                                  | (35.328)     | (75.436)   | (661.312)    | (707.107)  |
| Despesas Comerciais                           | (3.438)      | (5.030)    | (7.989)      | (13.221)   |
| Comissões                                     | (2.407)      | (3.636)    | (2.783)      | (4.584)    |
| “Allowance”                                   | 13           | (248)      | (5.325)      | (6.094)    |
| Despesas com pessoal                          | (387)        | (565)      | (219)        | (533)      |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (643)        | (582)      |              |            |
| Demais despesas comerciais                    | (14)         | 1          | 340          | (2.024)    |
| Despesas Gerais e Administrativas             | (6.152)      | (13.596)   | (12.959)     | (19.929)   |
| Despesas com pessoal                          | (2.544)      | (4.409)    | (2.289)      | (4.430)    |
| Depreciação e amortização                     | (327)        | (650)      | (313)        | (617)      |
| Aluguéis e condomínios                        | 30           | (3)        | 65           | 132        |
| Serviços profissionais e contratados          | (3.214)      | (7.548)    | (10.002)     | (13.651)   |
| Outras Despesas                               | (97)         | (986)      | (420)        | (1.361)    |
| Remuneração da Administração                  | (3.077)      | (4.405)    | (1.280)      | (3.680)    |
| Despesas com pessoal                          | (3.077)      | (4.405)    | (1.280)      | (3.680)    |

**Notas Explicativas**

|                                              | Controladora |            |              |            |
|----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                              | 01/04/2025 a |            | 01/04/2024 a |            |
|                                              | 30/06/2025   | 30/06/2025 | 30/06/2024   | 30/06/2024 |
| Participação de Empregados e Administradores | (463)        | (2.572)    | (9.675)      | (10.588)   |
| Provisão PLR                                 | (2.108)      | (4.217)    | (9.675)      | (11.690)   |
| Reversão da provisão PLR                     | 1.645        | 1.645      | -            | 1.102      |
| Total Despesas                               | (13.130)     | (25.603)   | (31.903)     | (47.419)   |
| Total Custos e Despesas                      | (48.458)     | (101.039)  | (693.215)    | (754.525)  |

**26. RESULTADO FINANCEIRO**

O resultado financeiro para os trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 são assim constituídos:

|                                      | Controladora |            |              |            |
|--------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                      | 01/04/2025 a |            | 01/04/2024 a |            |
|                                      | 30/06/2025   | 30/06/2025 | 30/06/2024   | 30/06/2024 |
| Receitas financeiras:                |              |            |              |            |
| Receitas de aplicações financeiras   | 11.843       | 21.060     | 10.584       | 17.670     |
| Outras receitas financeiras          | 1.495        | 15.669     | 2.546        | 5.769      |
| Total receitas financeiras           | 13.338       | 36.729     | 13.130       | 23.439     |
| Despesas financeiras:                |              |            |              |            |
| Juros e atualização sobre debêntures | (11.698)     | (40.263)   | (25.174)     | (55.346)   |
| Juros capitalizados                  | (332)        | (665)      | -            | -          |
| Custos sobre debêntures              | (1.344)      | (1.466)    | (202)        | (476)      |
| Outras despesas financeiras          | (10.134)     | (11.946)   | (4.163)      | (6.835)    |
| Total despesas financeiras           | (23.508)     | (54.340)   | (29.539)     | (62.657)   |
| Total do resultado financeiro        | (10.170)     | (17.611)   | (16.409)     | (39.218)   |

## Notas Explicativas

|                                      | Consolidado                |            |                            |            |
|--------------------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|
|                                      | 01/04/2025 a<br>30/06/2025 | 30/06/2025 | 01/04/2024 a<br>30/06/2024 | 30/06/2024 |
| Receitas financeiras:                |                            |            |                            |            |
| Receitas de aplicações financeiras   | 21.580                     | 35.156     | 14.437                     | 24.796     |
| Outras receitas financeiras          | 2.083                      | 25.726     | 7.739                      | 12.032     |
| Total receitas financeiras           | 23.663                     | 60.882     | 22.086                     | 36.828     |
| Despesas financeiras:                |                            |            |                            |            |
| Juros e atualização sobre debêntures | (12.986)                   | (42.827)   | (22.002)                   | (53.708)   |
| Juros e atualizações sobre CRIs      | (14.248)                   | (27.137)   | (15.793)                   | (27.368)   |
| Custos sobre debêntures              | (1.384)                    | (1.544)    | (239)                      | (552)      |
| Outras despesas financeiras          | (14.110)                   | (17.349)   | (9.675)                    | (11.690)   |
| Total despesas financeiras           | (42.728)                   | (88.857)   | (47.709)                   | (93.318)   |
| Total do resultado financeiro        | (19.065)                   | (27.975)   | (25.623)                   | (56.489)   |

### 27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

#### Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

|                                                                      | Controladora<br>30/06/2025 | Consolidado<br>30/06/2025 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <u>Reconciliação dos impostos</u>                                    |                            |                           |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social                | 35.274                     | 58.897                    |
| Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)        | (11.993)                   | (20.025)                  |
| <u>Diferenças permanentes</u>                                        |                            |                           |
| Equivalência Patrimonial                                             | 10.320                     | (48)                      |
| Outras diferenças permanentes                                        | 2.407                      | 6.606                     |
| Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido)/Utilizado | (735)                      | (690)                     |
| Crédito tributário sobre prejuízo fiscal                             | -                          | 690                       |
| Adicional IRPJ                                                       | -                          | (120)                     |
| Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido            | -                          | 1.921                     |
| Imposto de renda e contribuição social - no resultado                | -                          | (15.387)                  |
| Alíquota efetiva                                                     | 0,00%                      | 26,13%                    |

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de junho de 2025, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de junho de 2025 o saldo de prejuízo fiscal é R\$755.548 (R\$756.174 em 31 de dezembro de 2024).

## Notas Explicativas

### 28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de junho de 2025 e 2024:

| Informação por Segmento - Junho/2025 |           |           |          |           |           |
|--------------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| Descrição                            | Edifícios | Shoppings | Serviços | Outros    | Total     |
| Locação                              | 59.101    | 42.410    | -        | 113       | 101.624   |
| Prestação de serviços                | -         | -         | 68.909   |           | 68.909    |
| Total                                | 59.101    | 42.410    | 68.909   | 113       | 170.533   |
|                                      |           |           |          |           |           |
| Deduções da receita                  |           |           |          |           |           |
| Locação                              | (676)     | (4.453)   | -        | (4)       | (5.133)   |
| Prestação de serviços                | -         | -         | (7.265)  | -         | (7.265)   |
| Total                                | (676)     | (4.453)   | (7.265)  | (4)       | (12.398)  |
|                                      |           |           |          |           |           |
| Receita líquida                      | 58.425    | 37.957    | 61.644   | 109       | 158.135   |
|                                      |           |           |          |           |           |
| Custo                                |           |           |          |           |           |
| Locação                              | (21.126)  | (10.796)  | -        | (60)      | (31.982)  |
| Prestação de serviços                | -         | -         | (43.454) | -         | (43.454)  |
| Total                                | (21.126)  | (10.796)  | (43.454) | (60)      | (75.436)  |
|                                      |           |           |          |           |           |
| Lucro bruto                          | 37.299    | 27.161    | 18.190   | 49        | 82.699    |
|                                      |           |           |          |           |           |
| Ativos operacionais                  | 1.239.094 | 432.710   | 11.229   | 1.567     | 1.684.600 |
|                                      |           |           |          |           |           |
| Informações por região - Junho/2025  |           |           |          |           |           |
| Descrição                            | SP        | RJ        | Outros   | Total     |           |
| Receita Bruta                        | 167.201   | 2.285     | 1.047    | 170.533   |           |
| Deduções da receita                  | (12.121)  | (277)     | -        | (12.398)  |           |
| Receita líquida                      | 155.080   | 2.008     | 1.047    | 158.135   |           |
| Custos                               | (72.558)  | (2.878)   | -        | (75.436)  |           |
| Lucro Bruto                          | 82.522    | (870)     | 1.047    | 82.699    |           |
|                                      |           |           |          |           |           |
| Ativos Operacionais                  | 1.636.353 | 48.247    | -        | 1.684.600 |           |

**Notas Explicativas**

## Informação por Segmento -Junho/2024

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

## Informações por região Junho/2024

| Descrição           | SP        | RJ       | Outros | Total     |
|---------------------|-----------|----------|--------|-----------|
| Receita Bruta       | 1.235.666 | 18.620   | 1.324  | 1.255.610 |
| Deduções da receita | (59.105)  | (2.668)  | -      | (61.773)  |
| Receita líquida     | 1.176.561 | 15.952   | 1.324  | 1.193.837 |
| Custos              | (658.492) | (48.616) | -      | (707.108) |
| Lucro Bruto         | 518.069   | (32.664) | 1.324  | 486.729   |
| Ativos Operacionais | 1.664.003 | 59.992   | -      | 1.723.995 |

**29. LUCRO POR AÇÃO**

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 junho de 2025 e de 2024.

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

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

## Notas Explicativas

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

| Lucro por Ação      | Controladora |             |
|---------------------|--------------|-------------|
|                     | 30/06/2025   | 30/06/2024  |
| Lucro líquido       | 35.274       | 463.794     |
| Quantidade de ações | 152.644.445  | 152.644.445 |
| Lucro por ação      | 0,231        | 3,038       |

### 30. SEGUROS

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

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$2.848.642.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$1.807.724.

### 31. EVENTOS SUBSEQUENTES

#### Venda Shopping D

Em julho, a companhia assinou contrato de compra e venda da totalidade das quotas da SYN Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária de 35,87% do Shopping D.

A Companhia receberá o valor de R\$8.294 na data de fechamento da transação, sujeita a determinadas condições precedentes e aprovação do CADE.

#### Redução de Capital Social

Em julho, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a redução de capital social no valor de R\$330.000 por considerá-lo excessivo sem o cancelamento de ações. Como consequência o capital social da Companhia passará de R\$903.313 para R\$573.313.

---

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

| POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA |                  |         |                                                 |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-------------------------------------------------|---------|
| Companhia: SYN prop e tech S.A                                                                                               |                  |         | Posição em 30/06/2025<br>(Em unidades de Ações) |         |
| Acionista                                                                                                                    | Ações Ordinárias |         | Total                                           |         |
|                                                                                                                              | Quantidade       | %       | Quantidade                                      | %       |
| Elie Horn                                                                                                                    | 35.994.296       | 23,58%  | 35.994.296                                      | 23,58%  |
| Leo Krakowiak                                                                                                                | 34.330.974       | 22,49%  | 34.330.974                                      | 22,49%  |
| Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)                                                                               | 14.043.013       | 9,20%   | 14.043.013                                      | 9,20%   |
| Eirenor S.A. (*)                                                                                                             | 4.871.074        | 3,19%   | 4.871.074                                       | 3,19%   |
| EH Capital Management (*)                                                                                                    | 4.023.851        | 2,64%   | 4.023.851                                       | 2,64%   |
| Ações em tesouraria                                                                                                          | 0                | 0,00%   | 0                                               | 0,00%   |
| Absolute Invest                                                                                                              | 9.115.136        | 5,97%   | 9.115.136                                       | 5,97%   |
| Outros                                                                                                                       | 50.266.101       | 32,93%  | 50.266.101                                      | 32,93%  |
| Total                                                                                                                        | 152.644.445      | 100,00% | 152.644.445                                     | 100,00% |

(\*) Empresas constituída no exterior

| POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO |                                                |         |                                                   |   |                                           |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------|---|-------------------------------------------|---------|
| Posição em 30/06/2025                                                                  |                                                |         |                                                   |   |                                           |         |
| Acionista                                                                              | Quantidade de Ações Ordinárias<br>(Em Unidade) | %       | Quantidade de Ações Preferenciais<br>(Em Unidade) | % | Quantidade Total de Ações<br>(Em Unidade) | %       |
| Controlador                                                                            | 58.932.234                                     | 38,61%  | -                                                 | - | 58.932.234                                | 38,61%  |
| Elie Horn                                                                              | 35.994.296                                     | 23,58%  | -                                                 | - | 35.994.296                                | 23,58%  |
| Danubio                                                                                | 14.043.013                                     | 9,20%   | -                                                 | - | 14.043.013                                | 9,20%   |
| Eirenor S.A.                                                                           | 4.871.074                                      | 3,19%   | -                                                 | - | 4.871.074                                 | 3,19%   |
| EH Capital Management                                                                  | 4.023.851                                      | 2,64%   | -                                                 | - | 4.023.851                                 | 2,64%   |
| Administradores                                                                        | 34.356.322                                     | 22,51%  | -                                                 | - | 34.356.322                                | 22,51%  |
| Conselho de Administração                                                              | 34.339.974                                     | 22,50%  | -                                                 | - | 34.339.974                                | 22,50%  |
| Diretoria                                                                              | 16.348                                         | 0,01%   | -                                                 | - | 16.348                                    | 0,01%   |
| Conselho Fiscal (*)                                                                    | -                                              | 0,00%   | -                                                 | - | -                                         | 0,00%   |
| Ações em Tesouraria                                                                    | -                                              | 0,00%   | -                                                 | - | -                                         | 0,00%   |
| Outros Acionistas                                                                      | 59.355.889                                     | 38,89%  | -                                                 | - | 59.355.889                                | 38,89%  |
| Total                                                                                  | 152.644.445                                    | 100,00% | -                                                 | - | 152.644.445                               | 100,00% |
| Ações em Circulação                                                                    | 59.355.889                                     | 38,89%  | -                                                 | - | 59.355.889                                | 38,89%  |

Em 30/06/2025 a companhia não tem conselho fiscal

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

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

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

Aos Acionistas e Administradores da  
Syn Prop & Tech S.A.

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Syn Prop & Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

#### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de agosto de 2025

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

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

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

A Companhia declara não ter conselho fiscal.

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

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da companhia declara que revisou, discutiu e concordou com as informações trimestrais da companhia referente ao 2º trimestre de 2025.

São Paulo, 14 de agosto de 2025.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão  
Diretor Financeiro

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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações trimestrais da companhia referente ao 2º trimestre de 2025.

São Paulo, 14 de agosto de 2025.

Hector Bruno Franco de Carvalho Leitão  
Diretor Financeiro.