



SYN PROP E TECH S.A.

CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Demonstrações Financeiras - 2025

Relatório da Administração

SYN 2025

Syn é uma Acionista, atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da SYN Prop e Tech S.A. ("SYN" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

Sobre a SYN

SYN 2025

A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Atualmente, possui 192.017 mil m² de área locável em operação. Com mais de 18 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin off realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Oyela Brazil Realty e apresenta, recentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante boa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo SYNE3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa. A SYN está comprometida com as melhores práticas de sustentabilidade. Desde 2007, tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. Todos os empreendimentos administrados pela SYN atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos com a obtenção e manutenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

Mensagem da Administração

O ano de 2025 foi marcado por um ambiente macroeconômico exigente, com juros persistentemente elevados, maior seletividade por parte dos investidores e um cenário fiscal que manteve a aversão ao risco em níveis elevados. Mesmo diante desse contexto, a SYN avançou de forma consistente em sua agenda estratégica, sustentada pela qualidade do portfólio, disciplina financeira e capacidade de execução.

Ao longo do ano, demos continuidade ao movimento de reciclagem de portfólio iniciado em 2024, consolidando uma estrutura mais leve, eficiente e focada em ativos de maior qualidade. Em abril, antecipamos a última parcela da transação com o FIL XP Malls, no valor de R\$ 590,5 milhões, direcionando parte desses recursos ao pré-pagamento integral da 12ª debênture. Já em novembro, concluímos a venda do Shopping D e finalizamos o recebimento das parcelas do Edifício Brasília Machado, totalizando R\$ 32,5 milhões ao longo de 2025. Esses movimentos reforçam nossa disciplina de alocação de capital.

No desempenho operacional, mantivemos a trajetória de evolução consistente observada ao longo dos últimos trimestres. Nos shopping centers, o NOI same properties cresceu 8,5% no ano, impulsionado pelos avanços de 4,1% nas vendas nas mesmas lojas (SSS) e de 5,9% no aluguel nas mesmas lojas (SSR). A qualificação do mix de lojas, com a entrada de marcas mais relevantes e resilientes, contribuiu para esse resultado, reforçando a atratividade comercial dos ativos. A ocupação física se manteve elevada, em 96,0%, e as receitas de mall e mídia avançaram 19%, evidenciando a capacidade dos shoppings de gerar novas fontes de receita além do aluguel base.

Nos edifícios corporativos, o ambiente de demanda seguiu favorável para ativos bem localizados e de alto padrão. O NOI same properties aumentou 9,9% no ano, com destaque para os empreendimentos Triplex e Avança ocupação física avançada 2 p.p., refletindo maior liquidez do mercado e a competitividade dos nossos ativos. Já nos edifícios Classe A (ex-ITM), encerramos o ano com ocupação de 100%, reforçando a resiliência desses ativos.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	49.671	143.378	167.881	268.587	Debêntures	13.1	1.199	122.382	15.075	136.253
Títulos e valores mobiliários	5	54.478	138.958	61.846	139.151	Fornecedores		1.024	2.048	16.691	13.793
Contas a receber	6	103	319	33.283	598.961	Obrigação por aquisição de imóvel	13.2	-	-	132.641	602
Ativos disponíveis para venda		-	3.667	-	3.667	Impostos e contribuições a recolher	14	1.893	11.764	21.241	30.420
Estoques	8	-	-	696	463	Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	94	85
Adiantamentos a compensar	9	6.301	11.362	10.928	18.780	Adiantamentos de clientes		-	797	472	472
Adiantamento a fornecedores		23	55	34	76	Partes relacionadas		34	22	34	22
Dividendos a receber		135	135	-	-	Receita res-পরগা (cessão de direito de uso) a apropriar	19	-	-	1.077	1.161
Demais contas a receber	7	2.565	113.456	5.962	119.261	Dividendos a pagar		12	56	224	295
Total do ativo circulante		113.276	411.330	280.630	1.148.946	Demais contas a pagar		13.968	20.740	27.950	36.602
Não Circulante						Passivo de arrendamento		833	884	833	884
Títulos e valores mobiliários	5	108.673	72.423	108.673	72.423	Total do passivo circulante		19.013	157.896	216.667	220.589
Contas a receber	6	-	-	14.297	13.416	Não Circulante					
Estoques	8	-	-	54.227	53.533	Debêntures	13.1	435.037	655.896	448.575	683.064
Créditos com Outras Partes Relacionadas	17	189	25.547	304	215	Obrigação por aquisição de imóvel	13.2	-	-	263.851	395.776
Impostos a compensar	9	12.514	1.462	26.680	2.362	Impostos e contribuições diferidos	15	-	-	545	548
Depósitos judiciais	16	-	-	406	3.617	Receita res-পরগা (cessão de direito de uso) a apropriar	19	-	-	2.219	2.062
Demais contas a receber	7	1.436	31.422	8.231	37.774	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	18	932	921	1.067	3.895
Investimentos	10	890.733	1.344.536	170.193	152.630	Passivo de arrendamento		561	1.394	561	1.394
Propriedades para investimento	11	-	-	1.606.033	1.654.808	Total do passivo não circulante		436.530	658.211	716.818	1.086.739
Imobilizado	12	2.239	3.083	2.394	3.259	Patrimônio Líquido					
Intangíveis	12	100	92	6.498	5.187	Capital social		542.056	872.056	542.056	872.056
Total do ativo não circulante		1.015.884	1.478.565	1.997.396	1.999.224	Reserva legal		85.280	82.048	85.280	82.048
						Reserva de Capital		29.176	29.176	29.176	29.176
						Reservas Acumuladas		6.344	78.942	6.344	78.942
						Outros resultados abrangentes		10.761	11.566	10.761	11.566
						Participação de não controladores		673.617	1.073.788	673.617	1.073.788
						Total do patrimônio líquido		673.617	1.073.788	1.345.081	1.840.942
						Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.129.160	1.889.895	2.278.566	3.148.170

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Líquida	24	29.359	27.076	327.667	1.357.743
Custos	25	(272)	(1.122)	(153.681)	(784.472)
Lucro Bruto		29.087	25.954	173.986	573.271
Receitas (Despesas) Operacionais					
Comerciais	25	(2.590)	(1.563)	(11.882)	(18.065)
Gerais e administrativas	25	(24.530)	(36.620)	(29.090)	(43.713)
Remuneração da administração	25	(5.948)	(6.468)	(6.579)	(7.290)
Participações empregados e administradores	25	(6.021)	(12.818)	(7.731)	(14.777)
Equivalência patrimonial	10	57.616	460.736	335	1.945
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	26	37.082	230.807	36.606	343.236
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro		56.609	634.082	(18.581)	261.366
Receitas financeiras	27	57.328	83.925	96.185	147.466
Despesas financeiras	27	(75.987)	(113.814)	(145.295)	(164.858)
Resultado financeiro		(18.659)	(29.889)	(49.110)	(17.392)
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		66.037	630.147	106.295	817.245
Imposto de Renda e Contribuição Social					
Correntes	28	(1.403)	(83.892)	(31.424)	(157.308)
Diferidos					9
Total		(1.403)	(83.892)	(31.424)	(157.299)
Lucro antes da Participação dos Não Controladores		64.634	546.255	74.867	659.946
Resultado atribuído aos acionistas controladores					
Resultado atribuído aos acionistas não controladores					
Lucro básico por mil ações - R\$	30	0,423	3,579		
Lucro diluído por mil ações - R\$	30	0,423	3,579		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro Líquido do Exercício		64.634	546.255	74.867	659.946
Ajuste de conversão do período		(802)	967	(802)	967
Resultado Abrangente Total do Exercício		63.832	547.222	74.065	660.913
Atribuído a sócios da empresa controladora		63.832	547.222	63.832	547.222
Atribuído a sócios não controladores		-	-	10.233	113.691

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		66.037	630.147	106.295	817.245
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais:					
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	1.155	1.091	1.306	1.145	
Depreciação das propriedades para investimento	-	-	39.943	78.223	
Equivalência patrimonial	(57.616)	(460.736)	(395)	(1.945)	
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRIs	59.215	102.744	122.531	154.478	
Amortização da comissão sobre debêntures	1.467	1.305	1.817	1.177	
Juros passivo de arrendamento	429	177	429	177	
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-	-	394	3.856	
Amortização da mais-valia das Propriedades para Investimentos	-	-	166	30.916	
Ajuste a valor presente	(1.370)	(2.521)	(1.370)	(7.503)	
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	11	663	(2.828)	(1.905)	
Variação dos juros capitalizados	998	108.143	1.331	108.143	
Amortizações Ágio	108	13.652	-	-	
Resultado na venda de participações	(24.544)	(337.299)	(15.210)	(337.299)	
Resultado na venda de propriedades para investimento	-	-	-	(506.358)	
Linearização de Receitas Amortizadas	-	-	(1.636)	3.393	
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	1.424	12.039	
Reimbursements de títulos e valores mobiliários	(23.183)	(13.521)	(23.899)	(13.604)	
Baixa de bens do ativo imobilizado	-	884	-	3.161	
Decrescimo (acréscimo) em ativos:					
Contas a receber	(6.066)	(88)	(17.891)	(5.761)	
Impostos a compensar	(5.991)	57.019	(16.466)	58.948	
Adiantamento a fornecedores	32	93	42	358	
Ativos disponíveis para venda	3.667	(3.667)	3.667	(3.667)	
Estoques	-	-	(927)	(1.000)	
Créditos com Outras Partes Relacionadas	25.358	(25.331)	(89)	881	
Depósitos judiciais	-	-	3.211	115	
Demais contas a receber	(3.227)	(33.331)	(1.261)	(29.335)	
Decrescimo (acréscimo) em passivos:					
Fornecedores	(1.024)	615	2.988	1.903	
Impostos e contribuições a recolher	(3.937)	2.079	(3.857)	3.652	
Adiantamento de clientes	-	-	325	(180)	
Res-পরগা a apropriar	-	-	73	(4.016)	
Demais contas a pagar	(6.769)	8.513	(8.713)	14.636	
Contas a pagar para partes relacionadas	12	21	12	21	
Total	24.762	50.672	191.233	381.907	
Juros pagos	(42.724)	(92.275)	(105.952)	(144.019)	
Imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ)					
e Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL) pagos	(7.337)	(74.774)	(66.744)	(148.303)	
Dividendos recebidos	167.734	281.634	1.458	1.674	
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	142.435	165.257	50.085	91.259	
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento					
(Acrescimo) Decréscimo de investimentos	(46.414)	(11.577)	(37.953)	(11.569)	
Decréscimo de títulos e valores mobiliários	71.413	(2.261)	64.754	6.003	
(Acrescimo) do imobilizado e intangível	(320)	(425)	(1.752)	(1.123)	
(Acrescimo) das propriedades para investimento	-	-	(2.000)	(7.770)	
Venda de participações societárias	189.345	1.084.975	189.345	1.084.975	
Venda de propriedades para investimento	375.949	-	562.505	492.894	
Partes relacionadas	-	10.289	-	10.289	
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	589.973	1.104.055	794.899	1.573.708	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento					
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	(360.000)	(152.998)	(373.749)	(



SYN PROP E TECH S.A.

CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. c) **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro. **22. Benefícios a funcionários e dirigentes:** A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 20.b. **23. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação:** O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período total de ações, menos as ações em tesouraria. A parte diluída considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 30. **24. Informações por segmentos:** Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços e outros. **25. Distribuição de dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida com passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço. **26. Informações suplementares:** A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentado como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional. **27. Ações em tesouraria:** São instrumentos financeiros próprios que são adquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outros reservas de capital.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

3.1. Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente: No exercício corrente, o Grupo aplicou as seguintes alterações às IFRS Accounting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como novas orientações técnicas, que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Alterações à IAS 21 – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado Falta de conversibilidade	As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.
OPCC 10 – Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBO)	Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.

3.2. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas: Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRS/CPCs novas e abaixo relacionadas. Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS Accounting Standards novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros
Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11	Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa
Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais
IFRS 18	Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
IFRS 19	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros, exceto se indicado a seguir. **3.2.1. IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras:** A IFRS 18 substitui a IAS 7, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 e IFRS 7. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 e IAS 33 – Lucro por Ação. A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

- apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado;
- apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras;
- melhorar vinculações aos requisitos de agregação e desagregação de informações. A entidade deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. As alterações à IAS 7 e IAS 33, bem como a IAS 8 e IFRS 7 revisadas, entram em vigor quando a entidade aplicar a IFRS 18. A IFRS 18 exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os diretores da Companhia esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia no futuro.

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 remuneradas a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%) e para as quais existem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento. O saldo da caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de custo amortizado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	543	14.075	6.580	11
CDB	49.128	142.247	153.606	261.607
Total de caixa e equivalentes de caixa	49.671	143.378	160.187	268.587

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures	16.757	22.399	16.757	22.399
CDB	762	-	762	-
Compromissadas	1.554	8.757	1.554	8.757
Letras Financeiras	13.695	9.751	13.695	9.751
Letras Financeiras do Tesouro	4.340	81.679	4.340	81.679
Letras de Investimentos	126.043	88.795	133.411	89.988
Total títulos e valores mobiliários	163.151	211.381	170.519	211.574
Circulante	54.478	138.958	61.846	139.151
Não Circulante (a)	108.673	72.423	108.673	72.423

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

O saldo de títulos e valores mobiliários enquadram-se nas categorias de custo amortizado e valor justo por meio do resultado - VJR. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui participação subscrita de 23,92% do Fundo de Investimento em Participação SPX SYN Desenvolvimento I – Multiestratégia (“FIP”) o que corresponde a R\$108.673. Conforme explicado na nota explicativa nº 10.1 (c), a Companhia alienou sua participação societária na empresa SPX SYN Participações S.A., no qual participava 50% na administração do FIP.

6. CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Locações	-	-	28.614	26.984
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	4.419	4.446
Venda direta de imóveis (d)	-	-	564.122	-
Venda de unidades concluídas	-	-	-	463
Serviços de administração	103	319	8.286	9.683
Subtotal saldo a receber	103	319	41.319	605.698
Linearização (a)	-	-	16.433	14.337
Descontos a apropriar (b)	-	-	967	2.411
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	-	-	(11.159)	(10.669)
Total do grupo contas a receber	103	319	47.580	612.377
Circulante	103	319	33.283	589.961
Não circulante	-	-	14.297	13.416

(a) Método contábil conforme CPC 06 - Arrendamentos (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência.

(b) 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.

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

(d) 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. O montante total da operação foi recebido em abril 2025.

O saldo de contas a receber dos locatícios com saldos vencidos acima de 360 dias são provisionados para Perda para Devedores Duvidosos, em sua totalidade (100%), ou seja, saldos vencidos e a vencer. Para o saldo de contas a receber dos demais locatícios 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:

Descrição	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
a vencer	50.534	110	611.946	110
Vencidos	8.205	110	11.100	874
0 a 30 dias	110	89	556	556
31 a 60 dias	186	122	177	142
61 a 90 dias	75	147	127	127
91 a 120 dias	713	960	8.441	8.441
Mais de 360 dias	7.032	8.441	8.441	8.441
Total Contas a Receber	58.739	623.046		

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	2027	2028	2029	2030
	3.958	6.638	3.400	3.301
Saldos em 31 de dezembro de 2025	14.297			

7. DEMAIS CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Venda de participações societárias (a)	3.678	144.329	3.735	144.329
“Allowance”	-	-	5.711	5.201
Outras despesas a apropriar	323	549	4.747	7.505
Total títulos e valores mobiliários	4.001	144.878	14.193	157.035
Circulante	2.565	113.456	5.962	119.261
Não Circulante	1.436	31.422	8.231	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 31 de dezembro de 2025 todos os valores da operação foram recebidos.

8. ESTOQUES

	31/12/2025	31/12/2024
Circulante:		
Thera Residencial e Saletas	696	463
Não circulante:		
Terenos	54.227	53.533

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui nenhum imóvel dado com garantia de dívidas. A avaliação do valor recuperável é efetuada anualmente de acordo com as práticas contábeis vigentes. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não identificou indicativos de perda do valor realizável dos seus estoques.

9. IMPOSTOS A COMPENSAR

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	17.797	12.554	32.334	18.573
CSL - Contribuição social do lucro líquido	952	182	4.997	1.530
PIS e COFINS	66	73	2.666	1.012
Demais impostos a compensar	-	15	11	27
Total	18.815	12.824	37.608	21.142
Circulante	6.301	11.362	10.928	18.780
Não circulante	12.514	1.462	26.680	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.

10. INVESTIMENTOS

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

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL				Patrimônio Líquido			
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		31/12/2025		31/12/2024	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Carcaveiros	-	11	6.582	-	-	2	-	-	-	-	32.648	32.641
Cyrela CCP Canela	32.648	68	-	6.556	-	2	-	-	-	-	-	-
SYN Sândalo	76	20	34	98	26	7	54	-	-	-	30	111
CLD	16.472	14.938	444.776	337.208	4.816	5.207	57.878	57.531	-	-	398.554	289.048
Cyrela CCP Tururin	242	220	-	-	1	2	-	-	-	-	241	218
Fil Brasília Machado	-	390	-	7.296	-	352	-	-	-	-	-	7.334
Carcaveiros	-	-	-	-	-	14	(141)	1	(1)	155	1	1
Cyrela CCP Canela	-	9	6	6	-	3	5	6	6	(45)	-	-
SYN Sândalo	-	11	6	303	51	252	-	-	-	14.905	4.725	-
CLD	-	21.147	14.150	6.242	9.425	10	28	21	(5)	-	-	-
Cyrela CCP Tururin	-	31	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fil Brasília Machado	-	-	999	-	4.166	-	-	-	-	(3.167)	-	-
Receta Líquida	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custos	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucros/Prejuízos	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
% de Participação	2024	2025	31/12/2024	31/12/2024	Integração (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Descrição das Empresas Investimentos em Controladas	2024	2025	31/12/2024	31/12/2024	Integração (redução) Capital	Dividendos	Rendimentos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
SYN Acácia	100,00%	100,00%	8.774	-	-	-	-	274	-	-	9.048	
SYN Açucena	66,57%	66,57%	9.223	-	(5.182)	-	-	3.242	-	-	7.283	
SYN Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	8.071	-	(3.648)	-	-	6.326	-	-	10.759	
Agata	99,99%	99,99%	350	-	-	-	-	26	-	-	276	
SYN Ambar	66,57%	66,57%	11.354	-	(6.425)	-	-	3.724	-	-	8.653	
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.483	(805)	-							



SYN PROP E TECH S.A.

CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	396.356
Saldo em 31 de dezembro de 2024	46.174
Saldo em 31 de dezembro de 2024	46.196
Saldo em 31 de dezembro de 2024	396.378
Saldo em 31 de dezembro de 2025	58.223
Saldo em 31 de dezembro de 2025	58.337
Saldo em 31 de dezembro de 2025	396.492
O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2025 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:	
Ano	Consolidado
2027	131.926
2028	131.925
Total	263.851

(a) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Acquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK D - Fil. No momento da compra o Fil 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 do DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2025.

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

(b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Acquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK E - Fil. No momento da compra o Fil 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 do DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2025.

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

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
PIS	51	190
COFINS	127	1.113
IRPJ	1.025	7.498
CSLL	378	2.702
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	55	139
Demais	-	-
Total	1.893	11.764

15. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber - locação	1.707	1.494
Res sperata (cessão de direito de uso)	3.751	3.720
Total	5.458	5.214

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber - locação	94	85
Total circulante	94	85
Res-sperata (cessão de direito de uso)	545	548
Total não circulante	545	548
Total dos impostos diferidos	639	633
PIS	33	32
COFINS	155	151
IRPJ	328	327
CSLL	123	123

16. DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Ativo - Depósitos judiciais	-	-
Depósitos judiciais - IPTU	310	307
Depósitos judiciais trabalhistas (a)	3.213	-
Depósitos judiciais cíveis	96	97
Total Ativo	406	3.617

(a) Depósito judicial efetuado em abril de 2021 no valor de R\$3.213 correspondente a uma causa trabalhista da empresa SYN Administração de Propriedades. Processo teve sua finalização em julho de 2025, com decisão parcialmente favorável à investida, com restituição de R\$1.973 do valor total depositado.

17. PARTES RELACIONADAS

Mútuo	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Partes relacionadas	-	-
Shopping (a)	-	201
Total - mútuos	-	201

(a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em maio de 2025. Mútuo quitado em novembro 2025.

b) Nota de Débito

A Companhia possui notas de débitos e suas controladas, conforme segue:	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Partes relacionadas	-	-
SYN Administração de Propriedades Ltda.	9	-
Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	143	58
Tietê Administradora Ltda.	-	115
Miconia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	25.447
Demais empresas	18	12
Total partes relacionadas	189	25.547
Total partes relacionadas	189	25.547

(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 à liberação de frações de garantias. Valor foi liberado da garantia e devolvido à SYN em 14 de outubro de 2025.

(c) **Remuneração da Administração:** O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da remuneração 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 pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são compostas da seguinte forma:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Remuneração aos administradores	8.036	14.359
Remuneração aos conselheiros	600	600
Total	8.636	14.959

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. Em 2025 foram pagos na controladora R\$ 4.151 em relação a competência de 2024. (R\$5.100 pagos em 2024 em relação a competência 2023). No consolidado, em 2025 foram pagos R\$4.751 em relação a competência de 2024 (R\$5.600 pagos em 2024 em relação a competência de 2023).

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, relativos a questões trabalhistas, trabalhistas e previdenciárias. A Companhia apresenta provisões no total de R\$1.067 (R\$3.895 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado e R\$ 932 em 31 de dezembro 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\$ 236.211 em 31 de dezembro de 2025 (R\$302.910 em 31 de dezembro de 2024), no consolidado e R\$ 43.173 na controladora (R\$39.136 em 31 de dezembro de 2024). Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Provisões	-	-
Cível	322	135
Tributário	832	1.067
Total	1.154	1.202

(*) Em 28 de agosto de 2020, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de nº 16327.72019/2020-39, nº 16327.72019/2020-83 e nº 16327.72019/2020-28 - 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 atuação.

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\$18.915. Com o intuito de cessar a possibilidade de questionamentos futuros por parte da Receita Federal, em 28 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 possui 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 31 de dezembro de 2025 soma o montante de R\$ 236.013 (R\$218.139 em 31 de dezembro de 2024), sendo o valor de R\$ 144.936 (R\$22.708 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 61,41% de participação da SYN no momento da atuação e 10,41% na atualização.

Em 30 de maio de 2022, a Receita Federal do Brasil emitiu o Auto de Infração (processos de n.16327.720346/2022-07, OS 16634) ao Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, ao qual a Companhia detém 55,78% de participação.

Os processos administrativos decorrentes do auto de infração questionam a falta de recolhimento de IRPJ e CSLL, de contribuição ao PIS e COFINS, e multas por falta de entrega de ECF e da ECD de 2017 e 2018, no montante inicialmente calculado de R\$24.835. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos avaliou a causa como perda possível, e dessa forma nenhuma provisão foi constituída. O valor atualizado em 31 de dezembro de 2025 soma o montante de R\$ 34.573 (R\$31.628 em 31 de dezembro de 2024), sendo o mesmo no valor de R\$26.245 (R\$20.935 em 31 de dezembro de 2024) na proporção de 75,91% 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. Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Empreendimento	-	-
Tietê Plaza Shopping	36	41
Shopping Metropolitan Barra	28	40
Shopping Cidade São Paulo	3.142	3.093
Grand Plaza Shopping	90	49
Total	3.296	3.223
Total circulante	1.077	1.161
Total não circulante	2.219	2.062

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social**
O capital social em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias pode ser assim demonstrados:

	Quantidade ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2024	152.644.445	903.313
Em 31 de dezembro de 2025	152.644.445	573.313

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 Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 17 de julho de 2025, foi aprovada a redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 330.000, correspondente a R\$ 2,162423925744560 por ação de emissão da Companhia, sem o

cancelamento de ações, por considerá-lo excessivo, nos termos do art. 173 da Lei nº 6.404/76 ("Redução de Capital"). Como consequência da Redução de Capital, o capital social da Companhia passará de R\$ 903.313 para R\$573.313. Em 31 de dezembro de 2025, o capital social integralizado é de R\$ 573.313 (menos gastos de emissão de ações de R\$ 31.257) e está representado por 152.644.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal (R\$903.313 em 31 de dezembro de 2024).
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, será destinado para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas. • O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, será destinado para reserva de lucros, mediante orçamento de capital. Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.
c) Reserva de capital: Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de reserva de capital é de R\$ 29.176 (R\$29.176 em 31 de dezembro de 2024).
d) Dividendos intercalares: 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. Em 9 de dezembro de 2025, através de Reunião do Conselho de Administração foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares e intermediários no valor total de R\$84.000 da Reserva de Lucros e do Resultado do Exercício. Os dividendos foram distribuídos no dia 19 de dezembro 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 CCP Administradora de Propriedades Ltda., CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda. e Park Place Administradora de Estacionamentos Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 9.376 (R\$14.777 em 31 de dezembro 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 os índices regidos por contratos específicos, os quais possuem determinados 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 associada a análise das projeções de indicadores econômicos relacionados ao nosso segmento de mercado. A Companhia constituiu provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise de riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício, veja nota explicativa nº 6 d. **b) Riscos de liquidez:** O risco de liquidez consiste na eventuality da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota explicativa nº 12). Os vencimentos dos instrumentos financeiros de fornecedores, obrigações por aquisição de imóvel e debêntures são conforme segue:

	Controladora			
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
31 de dezembro de 2025				
Passivos financeiros	-	-	-	-
Fornecedores	1.024	-	-	1.024
Passivo de arrendamento	833	561	-	1.394
Debêntures	1.199	435.037	-	436.236
Total dos passivos financeiros	3.138	435.598	-	438.736
	Consolidado			
31 de dezembro de 2025				
Fornecedores	16.691	-	-	16.691
Passivo de arrendamento	833	561	-	1.394
Obrigações por aquisição de imóvel	132.641	263.851	-	396.492
Debêntures	15.075	448.575	-	463.650
Total	165.322	712.987	-	878.309

c) **Riscos de mercado:** Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre debêntures e obrigações por aquisição de imóvel estão mencionadas na Nota nº 12. As taxas de juros controladas sobre aplicações financeiras estão mencionadas nas Notas nº 4 e nº 5. **d) Riscos associados aos instrumentos financeiros derivativos:** Em 31 de dezembro de 2025, a controladora e suas controladas não possuem 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 é próximo ao valor de mercado para esses títulos. • Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado, os contratos derivativos consideraram o valor de aquisição dos imóveis que foram recém adquiridos na SPE. **f) Categoria dos instrumentos financeiros**

	Controladora	Consolidado	Classificação	IFRS 9
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	49.671	143.378	167.881	268.587
Títulos e valores mobiliários	163.151	211.381	170.519	211.574
Contas a receber	103	319	47.580	612.377
Demais contas a receber	4.001	144.878	14.193	157.035
Total dos ativos financeiros	216.926	499.956	400.173	1.249.573
Passivos financeiros				
Debêntures	436.236	778.278	463.650	819.317
Obrigações por aquisição de imóvel	-	-	396.492	396.378
Passivo de arrendamento	1.394	2.278	1.394	2.278
Fornecedores	1.024	2.048	16.691	13.793
Total dos passivos financeiros	438.654	782.604	878.227	1.231.765

g) Demonstrativo de análise de sensibilidade

		Controladora			
	Risco	Base	cenário provável	cenário possível - stress 25%	cenário remoto - stress 50%
		31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024
Operação Ativo					
CDI	Decréscimo do Índice	212.279	31.842	23.881	15.921
Passivo					
IPCA	Acréscimo do Índice	(436.236)	(18.845)	(23.557)	(28.268)



SYN PROP E TECH S.A.

CNPJ/ME 08.801.621/0001-86



Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da SYN Prop e Tech S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais: Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SYN Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas: Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da SYN Prop e Tech S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

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

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

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento: Conforme mencionado na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, que é registrado ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizava R\$1.606.033 mil no consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e de geração de caixa, preparadas pela Diretoria, com base em seu julgamento e suportadas pelo plano de negócios e orçamento, aprovado pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela Diretoria, o assunto foi considerado área de foco em nossa auditoria. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões dos testes do valor recuperável dos ativos; (b) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e dos modelos utilizados pela Diretoria e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções do valor recuperável das propriedades para investimento da Companhia; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, entre outros, conforme fornecidos pela Diretoria da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (d) a verificação da exatidão dos cálculos matemáticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (f) a comparação do valor recuperável adotado pela Diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (g) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os procedimentos adotados pela Diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel: Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.4 e nº 24 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, parte substancial das receitas da Companhia é decorrente da locação de imóveis comerciais. A Com-

panhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamentos, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências e descontos, entre outros, e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, bem como aos impactos significativos que as transações do reconhecimento da receita trazem sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto de foco em nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem avaliação individual de cláusulas contratuais específicas por contrato e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento, havendo, nesse contexto, o risco de o cálculo de linearização da receita de aluguel não corresponder de forma condizente com as transações e/ou normas contábeis vigentes. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos pela Companhia e por suas controladas no processo de reconhecimento da receita de aluguel, bem como a efetividade operacional das atividades-chave de controles internos; (b) os testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos; (c) o recálculo, em base amostral, dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e os períodos contratuais, inclusive no que tange ao cálculo de linearização dos descontos usuais cedidos aos locatários; e (d) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, identificamos deficiências de controles internos no processo de reconhecimento de receita, que nos levaram a alterar a natureza e extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas. Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas advindas dos contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos: Demonstrações do valor adicionado: As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor: A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Além disso:

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

Comunicamos-nos com a Diretoria a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também à Diretoria declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Diretoria, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2026

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Audidores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ribas Gomes Simões - Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Deloitte.



www.syn.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º Andar - CEP 04538-132 - São Paulo/SP - Tel.: (11) 5412-7600

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de

24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 31/03/2026

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2026/03/31/SYNPROP1588469831032026.pdf>

Hash: 17749000839b7fc66f94204f00a5496b75cf84c118