

A Companhia (ou SYN) foi constituída a partir da cisão parcial da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR"), aprovada em 11 de abril de 2007, conforme operação divulgada ao mercado em Fatos Relevantes publicados pela CBR em 15 de março de 2007 e 12 de abril de 2007. Em decorrência da cisão parcial, a CBR transferiu para a Companhia o seu acervo que compreendia a participação que ela detinha na Cyrela Commercial Properties Investimentos Imobiliários Ltda. ("CCP Investimentos"), empresa que detinha os ativos relacionados às atividades de incorporação e aquisição de edifícios corporativos e shopping centers, bem como de administração dessas propriedades, sendo que a CCP Investimentos passou a ser subsidiária da Companhia. Cada acionista da CBR recebeu uma ação de emissão da Companhia para cada ação detida na CBR. A Companhia manteve os Programas de American Depositary Receipts que a CBR possuía na data da aprovação da cisão parcial.

Em 06 de agosto de 2008, a SYN firmou um contrato de parceria com a multinacional americana AMB Property Corporation®, com o objetivo de desenvolver projetos no segmento industrial no Brasil. Em 2011, a AMB Property Corporation se fundiu com a Prologis Inc. Durante o período da parceria foram desenvolvidos e entregues diversos parques logísticos dos quais se destacam o Parque Logístico Cajamar, Jundiaí Industrial Park, Cajamar II, CCP Castelo 46, Dutra SP, Queimados Industrial Park, Cajamar III e Caxias.

No decorrer do terceiro trimestre de 2009, a SYN firmou contrato estabelecendo as bases para uma parceria (Joint Venture) com BRCOMPROM DEVELOPMENT JV PRIVATE LIMITED, uma afiliada de GIC Real Estate, braço imobiliário do Government of Singapore Investment Corporation, ("GIC Real Estate") e CPPIB US RE-A, INC, subsidiária da CPPIB, com o intuito de investir no segmento de imóveis comerciais, industriais e de escritórios no Brasil, em continuidade com a estratégia da SYN. Os investimentos de GIC Real Estate e CPPIB passaram a ser administrados por meio da CCP Asset Management LLC, subsidiária integral de SYN na função de General Partner, sendo responsável pela alocação e gerenciamento dos recursos comprometidos.

Os anos de 2012, 2013 e 2014 foram marcados pela inauguração de vários empreendimentos.

Em 2012 foram inaugurados 2 shopping centers, o Parque Shopping Belém (PA), fruto de uma parceria com a Aliance Shopping Centers S.A e o Shopping Estação BH (MG), resultado de uma parceria com a BRMalls. Ainda no segmento de shopping centers foi inaugurada uma expansão do Shopping Grand Plaza, em Santo André, São Paulo, passando o empreendimento a ter aproximadamente 75 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). Em 2012 também realizamos a venda de 100% da participação da Companhia nos empreendimentos da Torre Matarazzo e fração da Torre do CEO - Corporate Executive Offices, ambos em desenvolvimento no período.

O ano de 2013 também foi muito importante para o segmento de shopping centers, com a inauguração do Shopping Metropolitano Barra (RJ) e do Tietê Plaza Shopping (SP), além da aquisição em 06 de agosto de 2013 da parcela adicional de 50% de participação no Shopping Cidade São Paulo pela Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda. que se encontrava em construção na data. Foi também realizada a entrega de um edifício corporativo na Barra da Tijuca (RJ), o CEO - Corporate Executive Offices.

Em julho de 2014 foi entregue mais um edifício corporativo, o Thera Corporate, em São Paulo. Em 30 de abril de 2015 foi inaugurado o Shopping Cidade São Paulo, com 16.644 m² de Área Bruta Locável (ABL). Em dezembro de 2015 a taxa de vacância física foi de 2,2% demonstrando a ótima performance operacional do mesmo.

Em 2015 foi aprovado e realizado um aumento de capital no total de R\$400.000.006,92 mediante a emissão privada de 36.663.612 ações ordinárias com o objetivo de reduzir o nível de endividamento da companhia em consequência dos investimentos realizados anteriormente.

No primeiro trimestre de 2016 foi realizada a venda de 100% do Edifício Thera Corporate com 19.002 m² de Área Bruta Locável (ABL), por meio da alienação da subsidiária Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários Ltda., e a aquisição da YM Investimentos Ltda. (“YM”), na época controlada pela RS Morizono Empreendimentos e Participações S.A. (“RS Morizono”), proprietária de 50% das unidades equivalente a 8.145 m² de Área Bruta Locável (ABL) do Empreendimento Miss Silvia Morizono, localizado em São Paulo, pelo valor de R\$91,7 milhões. A operação de aquisição desse percentual do Empreendimento Miss Silvia Morizono foi realizada por meio do Compromisso de Compra e Venda de Quotas da YM, celebrado em 08 de abril de 2016. Em 19 de abril de 2016, as mesmas partes celebraram Instrumento Particular de Opção de Compra, por meio do qual a Companhia outorgou à RS Morizono a opção de adquirir a totalidade das quotas da YM até 08 de fevereiro de 2019 (“Opção RS Morizono”).

No segundo trimestre de 2016 foi inaugurado o Shopping Cerrado, localizado em uma região estratégica de Goiânia, em frente às avenidas Anhanguera e 24 de outubro.

Em março de 2017, a Companhia concluiu o desenvolvimento do empreendimento Miss Silvia Morizono, localizado na Avenida Faria Lima, em São Paulo, com uma ABL total de 16.289 m². Em agosto de 2017, a SYN e a Canada Pension Plan Investment Board (“CPPIB”) formalizaram uma permuta de ativos, o que resultou no início de uma nova parceria, na qual o CPPIB passou a ter uma participação societária minoritária (em sua maioria de 33,43% equivalente a 29.288 m² de Área Bruta Locável (ABL)) nos edifícios corporativos do portfólio da Companhia em troca de 50% de participação na CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. Além disso, a Companhia e o CPPIB celebraram nesta mesma data, uma parceria estratégica, por meio da qual se comprometeram a investir até US\$ 400 milhões, nos próximos 3 anos, em uma nova *joint venture* com foco em investimentos em edifícios corporativos de alto padrão, primordialmente em São Paulo. A parceria também prevê pagamento de taxa de administração à Companhia.

Também em agosto de 2017 e possibilitada pela permuta de ativos entre a CPP e a CPPIB, a SYN vendeu à Prologis a totalidade de sua participação e de seus acionistas nas sociedades detentoras do portfólio de galpões logísticos equivalente a 184.623 m² de Área Bruta Locável (ABL), pelo valor de aproximadamente R\$1,2 bilhões (sendo R\$1,13 bilhões com relação à participação vendida pela Companhia e R\$70 milhões com relação à participação vendida por demais sócios destas sociedades). Essa transação possibilitou o pré-pagamento de aproximadamente R\$732,4 milhões em dívidas no 3T17, reduzindo a alavancagem da Companhia em 20% além da distribuição de R\$345 milhões em dividendos, em setembro de 2017 (R\$2,889067979 por ação).

Em março de 2018, a SYN celebrou uma transação para alienação da totalidade de sua participação no Parque Shopping Belém equivalente a 7.169 m² de Área Bruta Locável (ABL) e de 8% de sua participação no Shopping Cidade São Paulo, equivalente a 1.313 m² de Área Bruta Locável (ABL), para o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, pelo montante de R\$120.000.000,00.

Em 17 de maio de 2018, a SYN celebrou o Instrumento de Contrato de Compra e Venda de Quotas com Condição Precedente, por meio do qual acordou a alienação, pelo montante de R\$28 milhões, da integralidade de sua participação na Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., detentora do Parque Industrial Tamboré com 12.863 m² de Área Bruta Locável (ABL), localizado em Barueri (SP) para a Biapar Bens Imóveis, Administração e Participação Ltda. O fechamento

da operação, após cumprimento das condições precedentes, aconteceu em 16 de agosto de 2018.

Em agosto de 2018, a SYN celebrou um Instrumento Particular de Promessa de Permuta, por meio do qual a RS Morizono prometeu ceder à SYN todos os direitos do Instrumento Particular de Opção de Compra datado de 19 de abril de 2016 no qual a SYN outorgou à RS Morizono o direito de adquirir a totalidade da YM ou dos imóveis de propriedade da mesma, e, em troca, a SYN igualmente prometeu ceder à RS Morizono a totalidade das quotas da CCP Ágata Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("CCP Ágata"), proprietária dos conjuntos 61, 62, 71 e 72 com 2.506 m² de Área Bruta Locável (ABL) do Empreendimento Miss Silvia Morizono. No referido instrumento, as partes acordaram o pagamento de caução no montante de R\$28 milhões, cuja não devolução no prazo acordado resultaria na não transferência de dois conjuntos prometidos pela SYN à RS Morizono, o que de fato aconteceu. Em 30 de maio de 2019, a SYN celebrou Instrumento Particular de Transação, Quitação e outras Avenças, por meio do qual se avençou o fechamento da transação incluindo a cessão definitiva dos conjuntos 71 e 72 remanescentes por R\$35 milhões. Dessa forma, a SYN, por meio da CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda., da YM e da CCP Ágata, passou a ser proprietária de 100% do Empreendimento Miss Silvia Morizono.

Em 27 de agosto de 2018, a Companhia firmou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças com o FII Golden, por meio do qual a Companhia adquiriu o conjunto 111 do JK 1455, localizado em São Paulo, pelo montante de R\$19,3 milhões. O imóvel possui a área privativa de 828,13m² e a área comum de 1.324,02 m², com direito a 27 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, estando 100% locado.

Em setembro de 2019, a SYN assinou Acordo de Investimento para deter uma participação de até 11,28% do capital social da Delivery Center Holding S.A. ("Delivery Center"), além de aporte de R\$12 milhões, com opção de incremento desta participação para até 14,00%. A parceria foi descontinuada em novembro de 2021.

Em 18 de outubro de 2019, a Companhia concluiu a Aquisição do 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na cidade de São Paulo, pelo valor total de R\$40.000.000,00. O imóvel possui a área privativa de 1.299,04 m².

Em dezembro de 2019, a SYN concluiu a venda da totalidade das quotas da CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda., até então detidas pela Companhia e pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC, na proporção de 66,57% e 33,43%, respectivamente, para a OFL Participações S.A. ("OFL"). A CCP Alecrim era única e legítima proprietária dos conjuntos 81, 91, 101 e 111, totalizando 2.923,36 m² de área privativa, do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte ("Centro Empresarial Faria Lima"), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima. A venda foi totalizada pelo valor de R\$45,5 milhões.

Também em dezembro de 2019, a SYN concluiu a aquisição, em conjunto com a CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC, da totalidade das cotas de emissão dos Fundos de Investimento JK D e E – FII, titulares, respectivamente, do 5º ao 22º Pavimentos da Torre D e Torre E do Condomínio WTorre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235. A operação representa a aquisição de 35.152,52m² de área BOMA, pelo total de R\$1,05 bilhões, na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela Parallel LLC.

Em 13 de março de 2020, a Companhia concluiu a Aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na cidade de São Paulo, pelo valor total de R\$ 43.000.000,00. O

imóvel possui a área privativa de 1.299,04 m².

Em agosto de 2020, a SYN alienou o imóvel de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da Companhia, localizado no 6º (sexto) andar do edifício Corporate Park, situado na Rua Dr. Renato Paes de Barro nº 1017, Itaim Bibi, São Paulo-SP, com 1.584,23 m² de área privativa, para a Arbros Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R\$ 36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais).

Em novembro de 2020, a Companhia realizou a aquisição do 4º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, representando 2.537,9m² de área BOMA, no valor total de R\$ 77.100.000,00 (setenta e sete milhões e cem mil reais).

As aquisições dos andares do Edifício Faria Lima Financial Center (4º, 17º e 18º andares) foram concluídas após o cumprimento das condições precedentes acordadas entre as partes, e realizada pela Colorado Empreendimentos e Participações Ltda., empresa cujo capital social é dividido entre a Companhia e o veículo do Canada Pension Plan Investment Board na proporção de 50% para cada sócio. Com estas transações, a Companhia, por meio de suas subsidiárias, atinge uma participação de 87,39% no Edifício Faria Lima Financial Center.

Durante todo o ano de 2020, a COVID-19 e as medidas de combate à pandemia, como restrições de funcionamento e lockdowns, tiveram impactos imediatos no desempenho de shoppings e dos edifícios comerciais. As restrições foram determinadas pelos governos estaduais de cada Estado.

Em 15 de junho de 2021, o Conselho de Administração aprovou a nova marca da Companhia, passando de CCP (Cyrela Commercial Properties) para SYN, idealizada após nove meses de muitas pesquisas e análises. A mudança na identidade corporativa objetiva valorizar e fortalecer o sentido de sinergia entre pessoas, negócios e tecnologia. A iniciativa simboliza um novo ciclo na trajetória da companhia. A SYN busca novos caminhos para mudar o segmento de propriedades comerciais no Brasil. Isso significa reinventar modelos de negócios e assegurar protagonismo, dando visibilidade a uma empresa atenta, moderna e jovem, mesmo dentro de um segmento tradicional. Embora novidade, a mudança do nome apenas reflete uma atitude presente na empresa há muitos anos: o compromisso com a inovação. Um exemplo concreto é o InovaCCP, programa criado em 2017 e que já implantou dezenas de projetos de inovação aberta em parceria com diversas startups, que agora também passa a ser denominado InovaSYN e tem um novo caminho permeado de muitos novos desafios.

Em novembro de 2021, houve, ademais, o lançamento do primeiro relatório ESG da companhia. O documento aborda, minuciosamente, as estratégias implementadas pela SYN nos últimos anos, dentre elas é mister ressaltar, ainda, os principais feitos. No aspecto de governança, foram criados comitês de auditoria e riscos, assim como também de Compliance. Este último é responsável por promover comportamento ético e a manutenção do padrão de conduta em toda a companhia. No aspecto ambiental, a SYN vem adotando medidas de adesão à práticas mais sustentáveis, tais como: racionamento de água em todas as propriedades, uso de fontes de energia renováveis e/ou diminuição, gradativa, de emissão de gases poluentes na atmosfera em suas construções e/ou manutenções. Além disso, a SYN se sobressai quando abordamos sua participação em questões sociais, dado que é responsável por grandes projetos, dentre eles, é importante destacar o Instituto SYN, onde a Companhia destina o montante de 1% de seu lucro líquido anual para a promoção das atividades do ISYN. Promovendo iniciativas com nossos voluntários e parceiros sociais que se unem em atividades diversas em nossos shopping centers, sejam elas, de capacitação profissional ou de prevenção de saúde, bem-estar, entretenimento e cultura. Acreditamos que o coletivo, quando articulado revela manifestações socioculturais

que definem e potencializam o jeito de ser de cada comunidade.

Em novembro de 2021, a Companhia vendeu, por meio de suas subsidiárias, a fração ideal dos seguintes imóveis: Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e Miss Silvia Morizono. O valor total das vendas destas frações ideais foi de R\$ 1.778 milhões. No mês anterior, a SYN havia concluído a venda do imóvel JK Financial Center pelo valor de R\$ 82,6 milhões (considerando somente a participação indireta de 66,57% da SYN no empreendimento). Apesar das duas transações não representarem uma alienação do segmento de edifícios corporativos Triple A por parte da Companhia, visto que a SYN permanece com ativos deste segmento em seu portfólio, é válido ressaltar que a exposição ao segmento de Shopping Centers e edifícios corporativos Classe A é mais significativa neste momento.

Em dezembro de 2021, foi anunciada a aquisição de 5 andares na Torre D do Condomínio Wtorre JK (2.283,22 m² de área privativa) pela SYN, pelo valor de R\$ 51,5 milhões. Com esta aquisição, a Companhia passa a deter todos os andares do edifício.

Em 23 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou termo de fechamento com a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII transferindo o total de cotas de 40% do capital social de sua controlada em conjunto Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. O valor de venda de foi de R\$ 150,0 milhões.

Em 30 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou contrato de compra e venda de quotas com a empresa TCB 1 Participações S.A. transferindo 67% de sua participação, o qual representava 60% do capital social da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda que passou a ser de 20%. Trata-se de um projeto logístico a ser desenvolvido, localizado dentro da cidade de São Paulo. O valor da venda foi de R\$ 63,4 milhões.

Foi aprovado em 14 de dezembro de 2021 a maior distribuição de dividendos da história da companhia, por meio de dividendos intercalares, totalizando R\$ 1,2 bilhão, ou R\$ 8,188 por ação.

2022 foi o ano da retomada da economia de modo geral, após dois anos consecutivos de impacto decorrente da pandemia. Foi notória a melhoria de performance operacional dos ativos em todas as regiões do país e enxergamos este movimento em nosso portfólio, com um NOI Same Properties de R\$ 182 milhões (37% superior ao ano de 2021). Além disso, o ano foi marcado pela gestão de passivos da Companhia, com a liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures no 1T22, amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures no 2T22 e amortização antecipada 100% da 2ª série da 11ª Emissão no terceiro trimestre, totalizando R\$ 433,7 milhões em valor de principal. No encerramento do ano, a dívida bruta total da SYN era 34,5% menor em relação ao final do exercício de 2021.

Em 30 de junho de 2022, a Companhia anunciou a aquisição de 10% da startup CondoConta, por R\$ 24 milhões. A CondoConta atua como um banco digital exclusivo para condomínios, oferecendo, entre outras facilidades, o financiamento para obras e equipamentos, seguros e receita garantida de condôminos inadimplentes. Esta aquisição faz parte da estratégia de diversificação de investimentos em empresas de tecnologia que tenham sinergia com a Companhia.

Em 5 de outubro de 2023, a companhia assinou o contrato de compra e venda de quotas e outras avenças para a venda, em conjunto com a CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC, da totalidade das quotas da Nordeste Empreendimentos Imobiliários LTDA., titular de diversos conjuntos comerciais no empreendimento denominado “Suarez Trade”, localizado na Av. Tancredo Neves, 450, Salvador/BA, tendo a Transação sido consumada na presente data. O preço da Transação é

de R\$ 14.110.000,00 na proporção da participação de cada quotista da Nordeste (66,57% para a SYN e 33,43% para a CPP Cajamar), sendo o pagamento à vista de 20% do valor total e o restante parcelado a partir de novembro de 2023.

Em 07 de maio de 2024, a SYN concluiu a transação de Swap de ativos com a CCP/ CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, envolvendo aumento de participação no Tietê Plaza Shopping para 52,5% e redução de participação para 10% nas Torres D e E do Condomínio W Torre JK, bem como, a transação com a CCP 18 de Holding IV LLC, envolvendo o aumento de participação no Shopping Cerrado para 85%, nos termos e condições previamente acordados. Nos termos da Transação, houve redução de R\$ 60 milhões no endividamento bruto da Companhia e pagamento em dinheiro de cerca de R\$ 57 milhões para CCP 18 de Holding IV LLC.

Em 27 de junho de 2024, a SYN concluiu a transação de venda de sua participação em 6 Shopping Centers para o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("XP Malls"), envolvendo a venda de 51% do Grand Plaza Shopping; 32% do Shopping Cidade São Paulo; 70% do Shopping Metropolitano Barra; 52,5% do Tietê Plaza Shopping; 23% do Shopping D; e 85% do Shopping Cerrado. O valor da transação na participação da Companhia é de R\$ 1.850.000.000,00. Após esta venda, a participação remanescente da SYN nestes ativos ficou: 10,41% no Grand Plaza Shopping; 60% no Shopping Cidade São Paulo; 10% no Shopping Metropolitano Barra; 10% no Tietê Plaza Shopping; 12,87% no Shopping D; e sem participação no Shopping Cerrado, tendo vendido a totalidade de sua participação neste empreendimento.

Em 31 de outubro de 2024, a SYN assinou contrato de compra e venda de cotas e outras avenças para a venda de toda a participação da SYN no Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário, que detém a totalidade dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do edifício Brasília Machado. O preço da transação é de R\$ 32,5 milhões, com pagamento em 6 parcelas em meses alternados, a partir de janeiro de 2025. A venda será concluída após o recebimento de todas as parcelas pela Companhia nos meses de janeiro, março, maio, julho, setembro e novembro de 2025.

Em 03 de abril de 2025 a SYN celebrou instrumentos contratuais com o Bradesco, por meio do qual a Companhia e sua subsidiária, Montana Empreendimentos Imobiliários S.A., cederam os direitos creditórios referentes à parcela final a ser paga em dezembro de 2025 – atualizada conforme previsto nos respectivos contratos – pelo XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no âmbito da operação de venda de participação nos shoppings divulgada em 27 de junho de 2024. A cessão dos Direitos Creditórios foi realizada pelo valor total de R\$590.540.341,87 (na proporção da SYN), equivalente ao valor atualizado da Parcela Final até esta data descontado à taxa de 1,32% no período antecipado. Parte dos recursos provenientes da cessão dos Direitos Creditórios foi destinada ao resgate antecipado facultativo total no montante total de, aproximadamente, R\$377.634.138,83 da 12ª emissão de debêntures simples. Considerando a redução de despesa financeira e a eficiência tributária, a taxa efetiva total estimada da antecipação pela Companhia é correspondente a CDI + 0,07% a.a.

Decisões políticas que afetaram a companhia, direta ou indiretamente, como, por exemplo, políticas setoriais ou macroeconômicas

A SYN atua no mercado de aquisição, locação, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais e shopping centers no Brasil. No entanto, mesmo com sua posição destacada, enfrenta uma série de desafios decorrentes de riscos políticos que podem impactar não apenas suas operações, mas também o mercado em geral. Esses riscos incluem tanto políticas setoriais quanto macroeconômicas.

Em primeiro lugar, mudanças nas leis e regulamentações relacionadas ao setor imobiliário podem ter um impacto significativo. Por exemplo, alterações no zoneamento urbano podem limitar o desenvolvimento de novos empreendimentos, afetando assim o potencial de crescimento das empresas do setor. Além disso, políticas fiscais que afetam a tributação sobre propriedades ou transações imobiliárias podem influenciar os custos e a rentabilidade das operações.

As políticas macroeconômicas também representam riscos significativos para as empresas imobiliárias. Por exemplo, mudanças nas taxas de juros podem afetar a demanda por financiamento e, consequentemente, a capacidade dos consumidores e investidores de adquirirem ou alugarem propriedades comerciais. Flutuações na economia global, políticas comerciais e instabilidade geopolítica também podem impactar o mercado imobiliário, influenciando as decisões de investimento e o valor dos ativos.

Além dos riscos políticos já mencionados, existem outros que uma empresa do setor imobiliário, como a SYN pode enfrentar devido a decisões políticas. Regulamentações Ambientais, por exemplo, podem impactar projetos de desenvolvimento imobiliário, especialmente se envolverem áreas de conservação ambiental ou exigências mais rigorosas de sustentabilidade. Decisões políticas relacionadas a investimentos em infraestrutura, como transporte público, estradas e saneamento básico, também podem influenciar o valor e a demanda por imóveis em determinadas áreas. Além disso, a instabilidade política e mudanças frequentes na legislação podem criar incertezas legais que afetam contratos, transações imobiliárias e a confiança dos investidores no mercado. Decisões governamentais sobre desenvolvimento urbano, revitalização de áreas degradadas ou incentivos fiscais podem impactar diretamente a demanda e o valor de propriedades em determinadas localidades. Mudanças nas políticas habitacionais, como programas de subsídios para moradia ou regulações de aluguéis, também podem afetar a demanda por imóveis.

Considerando os riscos citados anteriormente, a SYN está empenhada em monitorar de perto os riscos políticos, tanto em nível setorial quanto macroeconômico. Isso inclui uma análise minuciosa das políticas setoriais relevantes e tendências econômicas, garantindo uma compreensão abrangente dos possíveis impactos em suas operações. Além disso, é crucial desenvolver planos de contingência adaptáveis, que possam ser ajustados de acordo com mudanças nas políticas ou condições econômicas. A SYN também pode explorar oportunidades de diversificação de portfólio e fontes de financiamento, buscando reduzir a exposição a riscos específicos do setor ou a flutuações econômicas. Por meio de uma abordagem proativa e flexível, a empresa pode fortalecer sua resiliência e proteger seus interesses comerciais em face de desafios políticos e econômicos.

A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis comerciais e industriais (inclusive híbridos), prontos ou a construir, de terrenos e frações ideais, e/ou a participação em ativos imobiliários e de tecnologia; (ii) a locação e administração de bens imóveis; (iii) a construção de imóveis; (iv) a prestação de serviços de: (a) consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; (b) administração de propriedades imobiliárias e centros comerciais de compras; (c) administração de receitas e despesas operacionais de fundo de promoção e encargos comuns e específicos de empreendimentos comerciais; (d) administração e gerenciamento de obras; (e) engenharia e arquitetura em geral; (f) comercialização e intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis próprios e de terceiros, bem como a corretagem de aluguel de imóveis e de unidades imobiliárias em shopping centers; e (v) a participação em outras sociedades comerciais ou civis como sócia, acionista ou quotista no país e no exterior.

A SYN é uma empresa de aquisição, locação, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Focada nos segmentos de shopping centers, edifícios corporativos e galpões logísticos, com investimentos concentrados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia possui conhecimento e experiência em vários aspectos técnicos de desempenho e ocupação, o que resulta em ativos de alto padrão de qualidade e sofisticação, contribuindo para que obtenha consistentemente taxas de ocupação mais altas do que as verificadas no mercado.

O mapa abaixo apresenta a localização de nosso portfólio em 31 de dezembro de 2024:



¹ Em outubro de 2024, a SYN assinou o contrato de compra e venda de cotas e outras avenças para a venda de toda a participação da Companhia no Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário. O preço da transação é de R\$ 32,5 milhões, com pagamento em 6 parcelas em meses alternados, a partir de janeiro de 2025. A venda será concluída após o recebimento das 6 parcelas da transação.

Atualmente, nossos investimentos se concentram em quatro categorias principais de imóveis: edifícios corporativos Triple A, Classe A, shoppings centers e galpões. Em 31 de dezembro de 2024, tínhamos participações em 15 propriedades, incluindo 9 edifícios corporativos, 5 shoppings centers e 1 galpão logístico. Dos 9 edifícios corporativos, administramos ativamente 7 deles. Além disso, fazemos a administração de 4 edifícios comerciais Triple A, na região do Itaim Bibi, em São Paulo. Todos os 5 shoppings centers estão sob nossa gestão. No total, gerenciamos uma área de 369.819 m².

Edifícios	Localização	Área Privativa da SYN (m²)	Taxa de Ocupação Física
EMPREENDIMENTOS TRIPLE A¹		5.887	64,34%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	2.721	25,00%
JK Torre D	SP – Juscelino Kubitschek	1.224	95,24%
JK Torre E	SP – Juscelino Kubitschek	1.942	100,00%
EMPREENDIMENTOS CLASSE A²		54.392	49,74%
ITM	SP - Vila Leopoldina	23.102	0,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antonio	12.162	100,00%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	7.980	100,00%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	5.582	100,00%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.003	15,38%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	100,00%
TOTAL EDIFÍCIOS		60.279	51,17%
Shopping Centers	Localização	Área Privativa da SYN (m²)	Taxa de Ocupação Física
Shopping D	SP - São Paulo	3.868	91,23%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.274	91,70%
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	4.404	95,39%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	3.691	97,85%
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	10.143	97,08%
TOTAL SHOPPING CENTERS		29.381	94,82%
Galpões Logísticos	Localização	Área Privativa da SYN (m²)	Taxa de Ocupação Física
CLD ³	SP - São Paulo	7.736	83,36%
Total Consolidado		97.396	66,90%

⁽¹⁾ A escala “Triple A” compreende os empreendimentos que apresentam a mais alta qualidade, no que se refere aos padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais. O edifício para ser certificado nessa classe deve ter projeto inovador, alto nível de tecnologia embarcada, excepcional padrão construtivo, preocupação com a qualidade do ambiente de trabalho, total controle do usuário sobre seu ambiente, atenção à imagem externa da edificação e localização de destaque dentro da malha urbana, este último atributo utilizado apenas na classificação regional. Por conta do elevado grau de inovações de projeto e tecnologia embarcada, esta condição é considerada quase invulnerável, no sentido de que, decorrido o prazo de validade da classificação de 3 anos, é muito improvável que a condição competitiva do edifício seja adversamente afetada por evolução dos parâmetros empregados nos mercados de edifícios de escritórios para locação, em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível e estruturação organizacional das empresas.

⁽²⁾ A escala “Classe A” engloba os empreendimentos que apresentam alta qualidade em seus padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais, entretanto, percebe-se a ausência total de quaisquer elementos de sistemas prediais inovadores, sendo também percebido que alguns elementos de projeto arquitetônico que poderiam melhorar a qualidade do ambiente de trabalho não foram incorporados. A aderência aos mais altos padrões é muito pouco vulnerável, mas ainda assim, decorrido o prazo de validade da classificação, essa aderência pode ser mais vulnerável, que a aderência das classes superiores, a previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico e tecnologia disponível no edifício.

⁽³⁾ Área do CLD referente a Fase 1 do empreendimento. O projeto consiste na construção de

quatro naves totalizando 129 mil m², em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no primeiro trimestre de 2026. As obras das Fases 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários, com 45.425 m² de ABL. Já a Fase 2, com 28.715 m² de ABL, foi concluída em dezembro de 2024, com expedição do Habite-se em abril de 2025. No total, as duas fases entregues somam 74.139 m² de ABL, correspondentes a 57,7% do total do projeto.

Principais Vantagens competitivas e oportunidades, bem como pontos fracos/ameaças da Companhia

1. Principais Vantagens Competitivas e Oportunidades

a. Portfólio de edifícios corporativos de excelente qualidade com localização e carteira de clientes diferenciadas

Apesar das vendas de ativos realizadas nos últimos anos, mantemos ótimos ativos em nosso portfólio. Nossos edifícios se destacam pela qualidade da construção, especificações técnicas e acabamentos. No total, administramos 11 edifícios corporativos, dos quais 7 estão sob nossa propriedade. Destes, 7 são classificados como Triple A, com a SYN participando em 3 deles. Esses imóveis, reconhecidos pelo Núcleo de Real Estate da Poli/USP, são referência em qualidade e tecnologia, atraindo grandes empresas e instituições financeiras.

Ademais, a concentração destes edifícios corporativos na cidade de São Paulo, especialmente na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima, da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Vila Olímpia e Itaim gera uma vantagem competitiva para nós quando observada a resiliência de preço da região. Além disso, conforme pesquisas realizadas pela consultoria Cushman & Wakefield⁴, há baixas taxas de vacância em empreendimentos localizados na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek.

Acreditamos possuir uma carteira sólida de clientes de longo prazo e de alta qualidade, especialmente em razão da localização estratégica dos nossos edifícios corporativos. Por fim, ressaltamos que não existem atualmente muitos projetos relevantes nas regiões mencionadas acima com a qualidade e especificações técnicas que oferecemos, de modo que tal escassez de oferta pode ser considerada uma vantagem competitiva e possivelmente agregar valor ao nosso portfólio.

b. Gestão ativa do portfólio com histórico bem-sucedido de desenvolvimento, venda e aquisição de imóveis comerciais

Possuímos alta experiência no setor imobiliário comercial, em especial, na região metropolitana de São Paulo, tendo construído sólida reputação neste mercado ao longo dos anos, o que acreditamos ter ocorrido graças à nossa capacidade de identificar oportunidades e de antecipar tendências, oferecendo produtos inovadores, de alta qualidade e tecnologia. Acreditamos que o nosso perfil, tamanho e reputação, aliados à experiência dos nossos executivos, nos permite ter acesso a grandes negócios imobiliários, principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, as quais concentram o nosso foco de atuação. Foram desenvolvidos quase 1 milhão de metros quadrados ao longo dos anos de nossa atuação no setor.

Adicionalmente, acreditamos possuir capacidade operacional e estratégia de gestão ativa do portfólio que agrega valor às nossas operações. A venda de ativos inclui, tanto os segmentos de imóveis corporativos, quanto galpões logísticos e shopping centers. Buscamos oportunidades de vender imóveis comerciais que, com base em nossa experiência e em nosso conhecimento do

mercado imobiliário e da administração imobiliária, possam nos oferecer bons retornos.

(*) Disponível em: <http://cushwakebrasil.com/pb/aceso-bi-3/> (acesso restrito para assinantes)

c. Gestão ativa, própria e eficiente das nossas propriedades

Administramos diretamente 11 edifícios, sendo que 7 deles compõem o nosso portfólio. A nossa administração busca conservar os edifícios de modo a maximizar o valor de nossos empreendimentos. A administração de nossos edifícios corporativos está focada na satisfação e retenção de nossos inquilinos e usuários finais. Com esse propósito, buscamos implementar os mais recentes e eficientes sistemas de operações em nossos projetos, a fim de reduzir os custos de manutenção e aumentar a satisfação dos nossos inquilinos e usuários finais por meio da inclusão de novas tecnologias digitais. Custos mais baixos resultam em menores taxas de condomínio por metro quadrado de área privativa, que, por sua vez, permitem que os valores de aluguel sejam maximizados sem aumentar os custos de ocupação de nossos inquilinos. Buscamos também obter receitas decorrentes da administração dos edifícios corporativos, nos quais investimentos através de parcerias estratégicas.

Adicionalmente, administramos diretamente todos os 5 shopping centers que compõem o nosso portfólio. Buscamos administrar os shopping centers de forma ampla e integrada, gerenciando, inclusive, seus estacionamentos e a carteira de unidades locadas, com o foco em maximizar o desempenho do empreendimento. Contamos com pessoal especializado para apoio técnico e operacional de shopping centers, que dá suporte ao gerenciamento e monitoração da equipe técnica ou operacional dos sistemas de hidráulica, elétrica, automação predial, segurança e ar-condicionado, bem como gerenciamento do uso de energia elétrica, água e gás. Gerenciamos, ainda, a celebração dos contratos de locação e de prestação de serviços e somos responsáveis pelo processo de fidelização dos nossos inquilinos. Como parte do processo, buscamos entender o nível de satisfação dos nossos clientes com relação à administração e aos serviços técnicos prestados nos empreendimentos.

d. Experiência e visão empreendedora dos nossos executivos

A nossa administração, além de ser profissional e dedicada, conta com experiência acumulada e visão empreendedora e inovadora, possuindo uma flexibilidade na estrutura operacional. Acreditamos que esses fatores representam importantes vantagens. Nossa administração conta com executivos com experiência no setor imobiliário brasileiro. A visão empreendedora e inovadora destes profissionais é determinante para a identificação de oportunidades relacionadas à aquisição, venda e administração de imóveis comerciais e relacionadas à formação de parcerias estratégicas. A flexibilidade da estrutura operacional permite que a administração considere um escopo maior de oportunidades de negócio no seu ramo de atuação, o que aumenta as nossas chances de conseguir maiores taxas de retorno para os nossos investimentos. Igualmente, temos uma visão pragmática na gestão operacional dos ativos, buscando sempre incremento na produtividade gerando assim um valor adicional mesmo em ativos maduros.

e. Atuamos com responsabilidade socioambiental e nos dedicamos ao investimento social corporativo

Somos membros da seção brasileira do *Green Building Council* (GBC Brasil) desde 2007, o que nos permite desenvolver e administrar empreendimentos de maneira mais eficiente, especialmente em relação ao consumo de água e energia, e que atenda às exigências de clientes que adotam rigorosas práticas de proteção ambiental. Também desenvolvemos práticas de responsabilidade socioambiental para promover e maximizar o desenvolvimento sustentável

em linha com as diretrizes do *Green Building Council* (GBC Brasil).

Todos os nossos empreendimentos atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos na obtenção e manutenção da certificação LEED® (*Leadership in Energy and Environmental Design*), conferida pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que assegurem condições saudáveis de ocupação.

Outro exemplo do nosso comprometimento socioambiental foi a instalação, nos estacionamentos dos nossos shopping centers, de postos de recarga para carros eletrificados (veículos elétricos e híbridos), desenvolvidos em parceria com o BMW Group Brasil, por meio da BMW e MINI, marcas fornecedoras dos equipamentos de recarga. A iniciativa faz parte da nossa estratégia de aprofundar a atuação em programas de sustentabilidade ambiental e, ao mesmo tempo, se antecipar a potenciais demandas de mercado, como o aumento do uso de carros movidos por energia limpa.

Além disso, criamos o Instituto CCP, hoje Instituto SYN (“ISYN”), uma organização social sem fins lucrativos, criada e mantida para a gestão das ações de responsabilidade social da Companhia. Importante ressaltar que, 1% do nosso lucro líquido que era doado ao Instituto Cyrela passará a ser doado ao ISYN para que iniciativas de investimento social possam ser realizadas. O foco de atuação do ISYN é a promoção da mobilidade social e o bem-estar das pessoas que vivem ou trabalham no entorno dos nossos empreendimentos. Acreditamos que esse objetivo será alcançado através de iniciativas de fomento ao empreendedorismo, preparação para o mercado de trabalho e bem-estar da comunidade. Todas as ações são colocadas em operação por meio de parcerias envolvendo organizações sociais de referência, projetos locais, frequentadores dos shopping centers, entre outros atores-chave.

f. Expansão do nosso portfólio de edifícios corporativos por meio das aquisições e parcerias estratégicas

Acreditamos que outra parcela significativa do nosso futuro crescimento será proveniente do nosso posicionamento no setor, da nossa capacidade de adquirir novos imóveis, bem como da nossa capacidade de ampliar nossa participação no mercado, sobretudo no segmento de edifícios corporativos de alto padrão. Assim, buscamos sempre analisar oportunidades de aquisição de edifícios corporativos já construídos, locados ou não, visando sua modernização e atualização tecnológica, ou até mesmo o reposicionamento destes, quando necessário, por meio da modalidade *retrofit*. Para isso, prospectamos no mercado, junto com as empresas de consultoria imobiliária, oportunidades de aquisição desses edifícios corporativos já construídos. Mantemos também contato diretamente com proprietários e incorporadores para possíveis aquisições.

Adicionalmente estamos sempre buscando parcerias estratégicas para aquisição de novos edifícios corporativos. Como por exemplo, em 2017, quando formalizamos uma parceria estratégica com o fundo de pensão canadense “Canada Pension Plan Investment Board” (“CPPIB”), com foco em investimentos em edifícios corporativos de alto padrão primordialmente na região metropolitana de São Paulo, como também avaliação de oportunidades na cidade Rio de Janeiro. É importante destacar que possuímos flexibilidade para investir fora da parceria caso o CPPIB opte por não realizar um determinado investimento, ademais, a parceria prevê pagamento de taxa de administração para nós.

Continuamos buscando crescimento do desempenho do nosso portfólio de edifícios

corporativos por meio de melhorias em produtividade e taxa de ocupação. Acreditamos que ainda há espaço para melhorias. Ademais, acreditamos que as próximas revisões de preço de aluguel possam capturar preços acima da média de mercado.

g. Potencial de crescimento orgânico dos shopping centers por meio de ganho de eficiência e produtividade, e ainda, expansão dos shopping centers já existentes

Buscamos atingir um crescimento orgânico significativo do nosso portfólio de shopping centers por meio de ganho de eficiência e produtividade. Enxergamos espaço para melhora de produtividade de NOI (*Net Operating Income*)¹ médio por m² em nosso portfólio. Acreditamos que esta melhora de produtividade será alcançada utilizando diversas ações isoladas, porém, as quais, em conjunto, convirjam para um potencial crescimento significativo quando comparado com a situação atual.

A respeito das despesas, devido ao aprimoramento da eficiência na gestão de nossos shoppings, temos atuado fortemente em medidas para redução do custo de condomínio, como por exemplo a adesão ao mercado livre de energia, otimização dos processos de manutenção, esforço de redução de terceirizados, minimização de serviço noturno e negociação corporativa de contratos, entre outros. Além do investimento em tempo e qualificação das equipes que hoje fazem a gestão de nossos shopping centers, também acreditamos que uma fonte de crescimento orgânica em nossos shopping centers é a expansão em alguns projetos que já estão em operação. Acreditamos ter condição de avaliar o melhor momento para implementar determinadas expansões com redução do risco de desenvolvimento greenfield de um novo shopping center, pois com relação aos shopping centers passíveis de expansão, já conhecemos o mercado consumidor da região e, conseqüentemente, quais são as necessidades de aprimoramento do mix de lojas, bem como também a demanda por lojistas em ingressar no shopping center. Igualmente o investimento é menor que o investimento em um desenvolvimento greenfield, pois não existe custo de aquisição de terreno e fundação, o que torna as taxas de retornos mais atrativas.

A estratégia de expansão de nossos shopping centers passa por uma análise financeira, mercadológica e comercial, sendo que a última tem papel vital na tomada de decisão, uma vez que enxergamos uma migração de parte do mix de lojistas saindo de varejo tradicional para opções de lazer e serviços como um movimento importante no setor de shopping centers. Desta forma, nossos projetos de expansão têm como pilar uma operação geradora de tráfego com base no seu poder de atratividade pelo seu uso. Atualmente, acreditamos que há um potencial de expansão em todos os 6 shoppings centers que temos participação, sendo que, em 3 deles – Shopping Cidade São Paulo, Grand Plaza Shopping e Tietê Plaza Shopping - o aproveitamento deverá ocorrer em um prazo mais curto que os demais, e poderá representar uma ABL adicional de 35.000 m². Cada uma destas oportunidades é avaliada periodicamente para encontrar o momento ideal para o seu respectivo lançamento.

2. pontos fracos/ameaças

a) Instabilidade econômica e flutuações no mercado imobiliário, que podem impactar a demanda por imóveis comerciais e afetar os planos de expansão e investimento da empresa

A SYN reconhece que sua dependência das condições econômicas e do mercado imobiliário

^(*) "Net Operating Income (NOI)" é uma medida não contábil que consiste na receita de locação, menos os custos de locação, acrescido das despesas com depreciação e amortização, e capitalização de juros.

representa um desafio significativo, sujeito a flutuações que podem impactar negativamente seu desempenho financeiro. Para enfrentar essa questão, a SYN adota uma abordagem estratégica baseada na diversificação de seu portfólio e na implementação de estratégias de gestão de riscos sólidas. Ao diversificar seus investimentos em diferentes segmentos do mercado imobiliário, como residencial, comercial e industrial, a SYN reduz sua exposição a riscos específicos de um único setor, mitigando assim os impactos das flutuações econômicas. Além disso, a companhia investe em tecnologia e inovação para aprimorar sua eficiência operacional e identificar novas oportunidades de negócio, garantindo assim sua resiliência em face das incertezas do mercado.

b. Mudanças nas preferências dos consumidores e nas tendências de mercado, como o aumento do trabalho remoto e o crescimento do comércio eletrônico, que podem reduzir a demanda por espaços corporativos e impactar a performance dos shopping centers

Diante das mudanças nas preferências dos consumidores e nas tendências de mercado, como o aumento do trabalho remoto e o crescimento do comércio eletrônico, que podem afetar negativamente a demanda por espaços corporativos e a performance dos shopping centers, a SYN adota uma abordagem estratégica focada na inovação e na adaptação às novas realidades do mercado. Para enfrentar esse cenário desafiador, a SYN busca constantemente maneiras de aprimorar a experiência dos consumidores nos shopping centers, diversificando o mix de lojas e serviços oferecidos, incluindo opções de lazer, entretenimento e conveniência que atendam às necessidades em evolução dos consumidores.

Além disso, a SYN está adotando uma postura proativa e flexível diante das mudanças do mercado, monitorando de perto as tendências emergentes e ajustando suas estratégias conforme necessário.

c. Vulnerabilidade a mudanças regulatórias e políticas que afetam o setor imobiliário, como leis de zoneamento e regulamentações ambientais

A vulnerabilidade a mudanças regulatórias e políticas que afetam o setor imobiliário, como leis de zoneamento e regulamentações ambientais, é um desafio significativo enfrentado pela SYN. Para mitigar esse risco, a empresa está adotando diversas estratégias. Uma delas é manter-se atualizada sobre as leis e regulamentações em constante evolução, monitorando atentamente as mudanças propostas e antecipando seus possíveis impactos. Além disso, a SYN está fortalecendo seus processos de conformidade e governança corporativa, garantindo que todas as operações estejam em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis. A empresa também está diversificando seu portfólio de investimentos para reduzir sua exposição a riscos específicos de uma única região ou mercado, buscando oportunidades em áreas menos suscetíveis a mudanças regulatórias drásticas.

d. Aumento dos Custos de Ocupação devido ao aumento nas taxas de Vacância

O aumento dos custos de ocupação devido ao aumento nas taxas de vacância representa uma ameaça significativa para a SYN. Quando a taxa de vacância aumenta, isso significa que há mais espaços vazios nos shopping centers, o que pode resultar em uma diminuição na receita de aluguel e um aumento nos custos operacionais por unidade ocupada. Para enfrentar essa ameaça, a SYN pode adotar várias estratégias. Uma solução seria implementar medidas para atrair novos inquilinos e aumentar a ocupação nos shopping centers. Isso pode envolver campanhas de marketing direcionadas para atrair marcas populares e diversificar o mix de lojas e serviços oferecidos, para atrair diferentes segmentos de consumidores. Além disso, a SYN

pode oferecer incentivos financeiros, como descontos no aluguel ou períodos de carência, para atrair novos inquilinos e incentivar a renovação de contratos com inquilinos existentes.

(a) Produtos e serviços comercializados

As atividades da Companhia estão relacionadas aos segmentos de edifícios corporativos, shopping centers, galpões e incorporação imobiliária, conforme divulgado em suas demonstrações financeiras. Para mais informações sobre produtos e serviços comercializados pela Companhia, vide item 1.4. deste Formulário de Referência.

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

O quadro abaixo demonstra a receita bruta da companhia por locação, assim como a dedução correspondente, resultando na receita líquida, nos últimos dois exercícios sociais.

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de:				
Receita por Segmento	2024	% do total	2023	% do total
Locação (R\$ mil)	272.257	20,1%	355.055	26,2%
Edifícios Corporativos	101.515	7,5%	98.222	23,1%
Shopping Centers	170.526	12,6%	256.627	60,4%
Galpões	216	0,0%	206	0,0%
Incorporação imobiliária	0	0,0%	0	0,0%
Outros	0	0,0%	0	0,0%
Venda (R\$ mil)	1.019.730	75,1%	-1.225	-0,3%
Edifícios Corporativos	0	0,0%	0	0,0%
Shopping Centers	1.019.730	75,1%	0	0,0%
Galpões	0	0,0%	0	0,0%
Outros	0	0,0%	-1.225	-0,3%
Prestação de Serviços (R\$ mil)	142.861	10,5%	134.894	31,8%
Serviços	142.861	10,5%	134.894	31,8%
Receita Bruta	1.434.848	-	488.724	-
Deduções de Receita				
Locação (R\$ mil)	-61.550	-4,5%	-49.725	-11,7%
Edifícios Corporativos	-1.358	-0,1%	-3.109	-0,7%
Shopping Centers	-60.183	-4,4%	-46.611	-11,0%
Galpões	-9	0,0%	-5	0,0%
Incorporação imobiliária	0	0,0%	0	0,0%
Outros	0	0,0%	0	0,0%
Venda (R\$ mil)	-146	0,0%	0	0,0%
Incorporação imobiliária	-146	0,0%	0	0,0%
Prestação de Serviços (R\$ mil)	-15.409	-1,1%	-14.291	-3,4%
Serviços	-15.409	-1,1%	-14.291	-3,4%
Deduções da Receita Bruta (R\$ mil)	-77.105	-5,7%	-64.016	-15,1%
Receita Líquida	1.357.743	100,0%	424.708	100,0%

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

O quadro abaixo demonstra o lucro bruto proveniente de cada segmento operacional e a participação no lucro bruto da Companhia nos últimos dois exercícios sociais.

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de				
Lucro Bruto por Segmento	2024	% do total	2023	% do total
Locação (R\$ mil)	119.139	20,8%	202.609	86,3%
Edifícios Corporativos	61.992	10,8%	55.345	23,6%
Shopping Centers	56.967	9,9%	147.285	62,7%
Galpões	180	0,0%	-21	0,0%
Incorporação imobiliária	0	0,0%	0	0,0%
Outros	0	0,0%	0	0,0%
Venda (R\$ mil)	416.967	72,7%	-1.225	-0,5%
Edifícios Corporativos	0	0,0%	-1.225	-0,5%
Shopping Centers	416.967	72,7%	-	0,0%
Galpões	0	0,0%	-	0,0%
Incorporação imobiliária	0	0,0%	-	0,0%
Prestação de Serviços (R\$ mil)	37.165	6,5%	33.382	14,2%
Serviços	37.165	6,5%	33.382	14,2%
Lucro Bruto	573.271	100,0%	234.766	100,0%

(a) Características do processo de produção

Somos uma empresa do setor imobiliário, e as nossas atividades estão divididas em quatro segmentos, quais sejam, edifícios corporativos, shopping centers, galpões logísticos e incorporação imobiliária, sendo os principais:

- i. edifícios corporativos;
- ii. shoppings centers; e
- iii. galpões logísticos.

Abaixo segue um breve resumo das nossas atividades.

Segmento de edifícios corporativos

1. Aquisição de Edifícios Corporativos

Prospectamos no mercado, junto com as empresas de consultoria imobiliária, oportunidades de aquisição de imóveis comerciais já construídos, com ótima atratividade e potencial de valorização. Mantemos também contato diretamente com proprietários e incorporadores para possíveis aquisições.

As etapas do processo de aquisição de edifícios corporativos estão resumidas abaixo:

i. Prospecção e seleção dos imóveis

A prospecção e seleção dos imóveis é a etapa inicial no processo de aquisição, temos uma área de novos negócios responsável pela identificação e avaliação de oportunidades de investimentos em imóveis comerciais, e indiretamente prospectamos no mercado junto com as empresas de consultoria imobiliária.

ii. Análise do imóvel

Após a seleção do imóvel, a área de novos negócios fica responsável por realizar uma criteriosa análise da viabilidade financeira e uma detalhada apresentação, realizada por meio de reunião com a diretoria executiva e as gerências de negócios para avaliação dos novos investimentos. Nessa reunião são discutidos todos os detalhes do imóvel, desde a viabilidade financeira, viabilidade comercial, estrutura de capital do projeto, taxa de retorno e geração de valor para a Companhia.

iii. Aprovação do Conselho de Administração

Após análise do imóvel, o projeto é apresentado e discutido com os membros do Conselho de Administração que poderá aprovar, rejeitar ou até mesmo deliberar algumas formalizações adicionais. Neste momento é feita uma aprovação para fazer uma proposta não vinculante ao referido imóvel.

iv. Diligência do imóvel

Nesta etapa, começamos um minucioso processo de diligência, que vai desde a análise dos documentos relativos ao imóvel, proprietário e antecessores, vistoria técnica do imóvel e todos os aspectos legais, ambientais e operacionais.

v. Assinatura do contrato de aquisição

Após aprovação do Conselho de Administração, o processo passa para a formalização e assinatura do contrato de aquisição, e posteriormente segue para outorga da escritura e registro da aquisição do imóvel.

2. Locação dos edifícios corporativos

Prospectamos no mercado, junto com as empresas de consultoria imobiliária, oportunidades de locação das nossas áreas vagas nos edifícios corporativos.

As etapas do processo de locação dos edifícios estão resumidas abaixo:

- i. Contratação estratégica de consultoria imobiliária
- ii. Atuação interna proativa para prospecção
- iii. Validação das premissas comerciais
- iv. *Marketing strategy* e inteligência de mercado
- v. Análise e mapeamento dos potenciais demandas
- vi. Solucionar as principais necessidades dos clientes
- vii. Negociação comercial entre as partes envolvidas
- viii. Aprovação das condições comerciais
- ix. Assinatura do contrato de locação

Nossos contratos de locação de edifícios corporativos seguem modelos por nós pré-estabelecidos, com eventuais alterações não relevantes. Cobramos um aluguel mensal estipulado como inicial, podendo ser reajustado no decorrer da locação. O prazo desses contratos é, geralmente, de 5 anos, renovável por igual período, mas podem ser rescindidos pelo locatário mediante aviso prévio de 3 a 6 meses de antecedência. Os valores de locação podem ser revisionados a cada 3 anos, sendo que 1,2% da receita proveniente dos nossos contratos de aluguel de edifícios corporativos foram revisionados no ano de 2023.

3. Administração dos edifícios corporativos

Fazemos o gerenciando dos condomínios, onde contamos com pessoal especializado para apoio técnico e operacional, que dá suporte ao gerenciamento e monitoração da equipe técnica ou operacional dos sistemas de hidráulica, elétrica, automação predial, segurança e ar-condicionado, bem como gerenciamento do uso de energia elétrica, água e gás. Focamos sempre na satisfação e retenção dos nossos clientes, procurando implementar os mais modernos e econômicos sistemas operacionais nestes edifícios, de forma a obter redução nos custos de operação e manutenção.

Segmento de shopping center

1. Locação de shopping centers

As receitas relativas à locação de shopping centers dependem diretamente da manutenção do

volume das vendas dos locatários e da nossa habilidade em alinhar o aluguel das unidades aos aluguéis praticados no mercado. Grande parte dos aluguéis são calculados com base no percentual das vendas (“aluguel de mercado”), sujeitos a um aluguel mínimo contratado, independente dos níveis de vendas atingidos (“aluguel mínimo”). Focamos no volume de vendas dos locatários para assegurar que as receitas geradas no espaço locado são suficientes para cobrir o valor do aluguel. Caso um locatário não tenha o retorno requerido ou caso esteja em dificuldades para efetuar o pagamento do aluguel, nossa política consiste em substituir o locatário ao final do prazo de locação, disponibilizando o espaço para um novo locatário.

Nos nossos contratos de locação de shopping centers são estipulados um aluguel mínimo e um aluguel percentual, calculado sobre o faturamento do locatário, sendo pago, entre eles, o maior. A garantia normalmente apresentada pelos locatários de lojas em shopping centers é a fiança. Os prazos desses contratos de locação usualmente são de 5 anos renováveis conforme disposto em cada contrato.

As etapas do processo de locação de shopping centers estão resumidas abaixo:

- i. Prospecção e seleção dos lojistas;
- ii. Análise e aprovação das condições comerciais; e
- iii. Assinatura do contrato de locação.

2. Administração dos shopping centers

Administramos nossos shopping centers, visando administrá-los integralmente, gerenciando os condomínios, Fundo de Promoção e Propaganda, os seus estacionamentos e a carteira de unidades locadas, com o foco em maximizar o desempenho do empreendimento. Contamos com pessoal especializado para apoio técnico e operacional de shopping centers, que dá suporte ao gerenciamento e monitoração da equipe técnica ou operacional dos sistemas de hidráulica, elétrica, automação, segurança e ar-condicionado, bem como gerenciamento do uso de energia elétrica, água e gás. Gerenciamos, ainda, a celebração dos contratos de locação e de prestação de serviços e podemos ser responsáveis pelo processo de fidelização de inquilinos, por meio de visitas periódicas, com o objetivo de saber o nível de satisfação deles com relação à administração e aos serviços técnicos prestados nos empreendimentos.

Segmento de Galpões Logísticos

1. Identificação, Avaliação e Aquisição de Terrenos

A Companhia concentra seus esforços iniciais na análise de tendências demográficas, sociais e econômicas das áreas de interesse. A equipe comercial identifica as melhores oportunidades por meio da prospecção e regularização de terrenos, priorizando aqueles com potencial de valorização e atratividade comercial.

Cada oportunidade é submetida a uma análise financeira, considerando a viabilidade de retorno sobre o capital investido, a propriedade do imóvel, a aderência ao projeto, auditoria legal e revisão dos dados técnicos.

Fatores legais, como o prazo para obtenção de licenças e aprovações regulatórias, também são considerados. A aquisição de terrenos pode ocorrer por compra e venda ou permuta física ou financeira, onde o vendedor recebe unidade(s) imobiliária(s) do consórcio de incorporação no

primeiro caso, ou recebe a remuneração pelo terreno como um percentual do fluxo de receitas da incorporação no segundo caso, reduzindo as necessidades de capital da Companhia para o projeto.

2. Obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais

O processo de obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais leva em média 14 meses para a legalização e 6 meses após a conclusão da obra para a emissão do "Habite-se". Essas aprovações incluem autorizações de construção, retificação documental, planejamento e licenças ambientais, que são desafiadoras no Brasil.

A Companhia se esforça para obter todas as licenças necessárias conforme a fase de desenvolvimento de cada projeto. O licenciamento é responsabilidade do município onde o empreendimento será desenvolvido, com cada município estabelecendo suas próprias regras, e no caso de loteamento, também do estado.

Após a conclusão das obras e vistoria municipal, o certificado de conclusão de obras ("Habite-se") é emitido, caso esteja em conformidade. Este certificado, junto com a comprovação de quitação dos encargos e tributos do INSS, é apresentado ao Registro de Imóveis para averbação da conclusão das obras. No caso de loteamento, será emitido o Termo de Vistoria de Obra ou documento similar se as obras de infraestrutura estiverem regulares.

3. Construção

A Companhia gerencia internamente a execução de obras de galpões, visando garantir qualidade, padronização e controle de custos ou contrata prestador de serviço especializado para tanto. Antes do início das obras, verifica-se a regularização física e jurídica junto aos órgãos competentes. O projeto segue diretrizes municipais e urbanísticas, obtendo todas as licenças necessárias. A Companhia mantém rigorosos padrões de qualidade e eficiência na compra de insumos, visando a qualidade das edificações e maior rentabilidade sobre o investimento.

4. Locação

A Companhia geralmente firma contratos de locação de galpões com prazos variáveis de três a dez anos, regidos pela Lei de Locação (Lei nº 8.245/91). Os contratos incluem garantias como carta fiança, seguro fiança, depósito caução ou fiador para assegurar o pagamento. Multas são previstas para encerramento unilateral, falta de pagamento, sublocação não autorizada, entre outros casos. Os contratos são reajustados anualmente pela inflação, predominantemente pelo IPCA.

Segmento de Incorporação Imobiliária

O segmento de Incorporação Imobiliária consiste na venda de unidades de edifícios corporativos e residenciais. As etapas do processo de venda de edifícios corporativos e residenciais, seguem, de forma resumida, o disposto abaixo:

- i. Nos edifícios incorporados por nós, o processo de venda inclui a(o):
 - (i) **desenvolvimento do projeto:** Esta etapa envolve a concepção, planejamento e elaboração dos projetos arquitetônicos e de engenharia, considerando aspectos de viabilidade econômica e mercadológica. Inclui a obtenção das aprovações necessárias junto aos órgãos reguladores e a definição detalhada dos requisitos de design e funcionalidade do edifício.

- (ii) **construção do empreendimento:** A fase de construção compreende a execução física do projeto, gerenciamento de obras e controle de qualidade, assegurando que o cronograma e o orçamento sejam seguidos. Inclui a coordenação e supervisão de processos técnicos e garantia de conformidade com normas e regulamentos.
 - (iii) **assinatura do contrato de compra e venda:** Nesta etapa, ocorre a comercialização das unidades corporativas e residenciais através da negociação e formalização dos contratos de compra e venda. Envolve a apresentação do empreendimento aos potenciais compradores, negociações comerciais detalhadas e a garantia de que todos os aspectos legais e técnicos estejam alinhados para garantir a segurança jurídica e a satisfação dos clientes.
- ii. Nos edifícios adquiridos de terceiros, o processo de venda inclui a(o):
- (i) atividades de revitalização dos edifícios corporativos e residenciais adquiridos: Envolve a análise e execução de melhorias estruturais, funcionais e estéticas para aumentar o valor do edifício no mercado, adaptando-o às demandas atuais de potenciais compradores e locatários.
 - (ii) assinatura do contrato de compra e venda: Etapa final que segue a revitalização, onde ocorre a negociação e formalização dos contratos de compra e venda das unidades revitalizadas, garantindo a conformidade legal e comercial da transação.

(b) características do processo de distribuição

O processo de distribuição de propriedades e projetos para locação, venda e gestão de empreendimentos equivale ao processo de busca de locatários e compradores para os empreendimentos da Companhia. Neste sentido, a Companhia se utiliza: (a) da experiência no setor imobiliário e de uma ampla rede de contatos dos seus administradores com empresas em diversos setores da economia; e (b) de uma ampla rede de consultores externos – desde profissionais que atuam individualmente até grandes empresas especializadas – que fazem a aproximação e a intermediação entre as partes em troca de uma remuneração.

(c) Características dos mercados de atuação, em especial:

Mercados de atuação

Atuamos nos segmentos de edifícios corporativos, shopping centers e galpões logísticos, presentes em São Paulo (edifícios corporativos, shopping centers e galpões), Rio de Janeiro (edifícios corporativos e shopping centers), Goiânia (somente shopping centers). Adicionalmente, também atuamos e analisamos investimentos oportunos no segmento incorporação imobiliária, apesar de atualmente não possuímos nenhum ativo em operação.

Mercado imobiliário brasileiro

O Brasil passou, a partir da década de 1960, por um acelerado período de urbanização. Segundo o IBGE, a média da população residente em áreas urbanas no Brasil em 1940 e 1950 era de 33,7%. Em 1960 essa cifra era de 44,7%, e em 2022 (último dado disponível) era de 87,4%, também segundo o IBGE. Entre 2010 e 2022, em áreas urbanas, a população passou a crescer no ritmo de 0,82% ao ano. A urbanização no Brasil ocorreu de forma heterogênea, tendo a população se concentrado em poucas grandes regiões metropolitanas, a saber São Paulo e Rio

de Janeiro.

O Brasil é dividido geograficamente em 5 regiões: Norte, Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, e todas apresentam características que as distanciam umas das outras. Dessas, a região Sudeste é a que abriga a maior parte da população, onde estava localizada 41,8% da população em 2022 (último dado disponível), segundo o IBGE; em segundo lugar, no mesmo período, estava a região Nordeste que abrigava 26,9% da população, também segundo o IBGE. Não só a região Sudeste era a região mais habitada em 2022, mas também era a região mais urbanizada, com 94,4% da população residente em áreas urbanas, segundo o IBGE. Do ponto de vista econômico, a região sudeste também é a mais desenvolvida, tendo sido responsável por 30,18% do Produto Interno Bruto total do Brasil em 2021, segundo o IBGE. Todos os empreendimentos da SYN estão localizados na região Sudeste.

Dos estados que compõem a região sudeste, os estados de São Paulo e Rio de Janeiro são, com expressiva diferença para os demais, os maiores mercados imobiliários do Brasil. Segundo o censo 2024/2025 da Associação Brasileira de Shopping Centers (“[ABRASCE](#)”), os estados de São Paulo e Rio de Janeiro possuem, respectivamente, 33,1% e 11,1% da ABL total em operação de shopping centers no Brasil, que totalizou 8.022 mil m², os colocando em primeira e segunda posição.

No setor de escritórios corporativos AA+, as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro também ocupam o primeiro e o segundo lugar no ranking de ABL, com 9,2 milhões de m² e 3,8 milhões de m², respectivamente, segundo pesquisa¹ da consultoria imobiliária Cushman & Wakefield.

O mercado imobiliário da região metropolitana da cidade de São Paulo se caracteriza por sua dispersão geográfica e setorial, enquanto o mercado da região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro se caracteriza pela escassez de terrenos disponíveis para expansão (principalmente por limitações geográficas da cidade, tais como morros, reservas ambientais e praias, mas também por questões de legislação do uso do solo). Mesmo com características tão diferentes entre as regiões metropolitanas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, é possível subdividi-las em regiões com dinâmicas similares com relação aos perfis dos ocupantes, características técnicas e valores praticados.

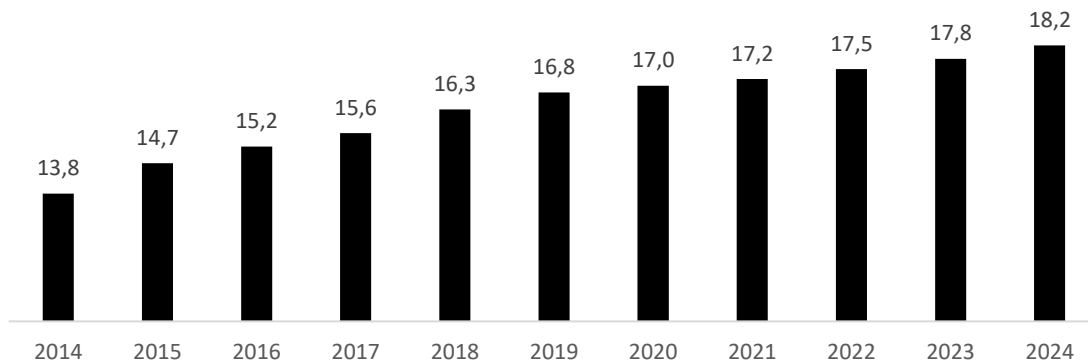
O mercado de shopping centers no Brasil

O mercado de shopping centers no Brasil passou por um crescimento significativo ao longo das últimas décadas. Este crescimento pode ser explicado por vários elementos socioeconômicos como o crescimento urbano, maior desenvolvimento econômico, maior foco em mobilidade urbana, necessidade por segurança, e a facilidade de encontrar uma ampla gama de bens e serviços, tornam os shoppings um local cada vez mais frequentado por brasileiros. Do início da década de sessenta, quando os primeiros shoppings foram construídos e inaugurados no Brasil até hoje, o número de shoppings foi crescendo constantemente, atingindo a marca de 648 shoppings em 2024, com aproximadamente 18,2 milhões de Área bruta locável (milhões/m²) e 123.266 lojas. Ainda, de acordo com a ABRASCE, são esperados 17 novos shoppings no ano de 2025.

O gráfico abaixo mostra a evolução da área bruta locável no Brasil:

¹ A pesquisa considera as classes B, B+, a e A+ de edifícios nos seguintes locais em São Paulo: Berrini, Chac. Santo Antônio, Chucui Zaidan, Faria Lima, Itaim, JK, Marginal Pinheiros, Paulista, Pinheiros, Santo Amaro, Vila Olímpia. Para o Rio de Janeiro, foram consideradas as seguintes regiões: Centro, Cidade Nova, Orla, Zona Sul, Porto, Barra da Tijuca. A análise incluiu a área disponível para locação, a área em estoque e a área já locada em cada uma dessas localidades

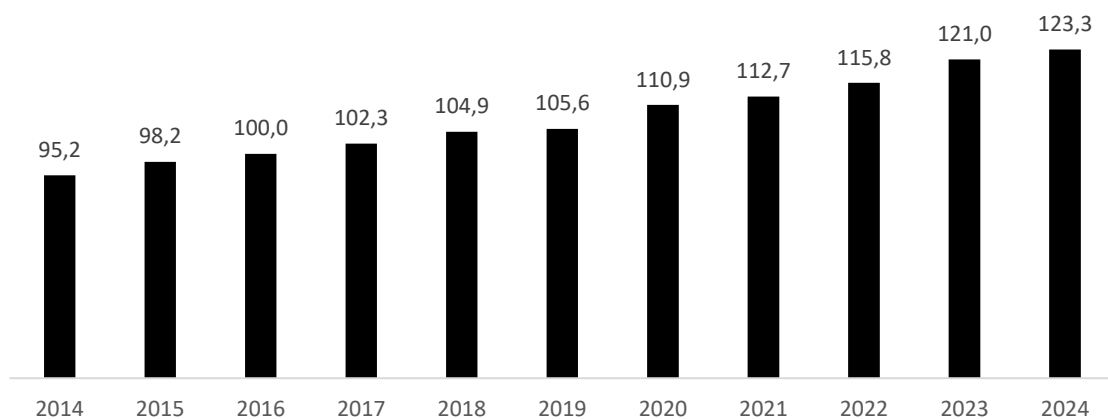
Evolução de ABL (milhões de m²)



Fonte: Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers

O gráfico abaixo mostra a evolução do número de lojas no Brasil:

Evolução no Número de lojas em Shopping Centers (mil)

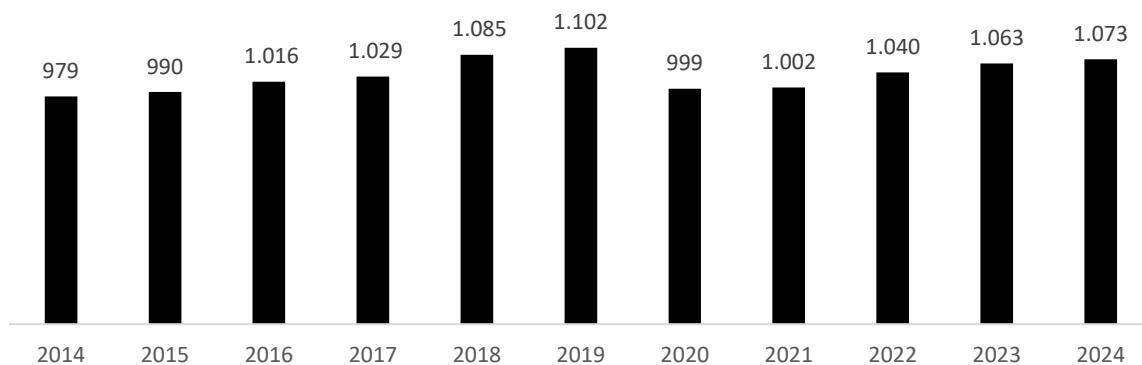


Fonte: Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers

O setor de shopping centers desempenha um papel importante na geração de empregos no mercado de trabalho do Brasil, tendo gerado 1.062.813 empregos diretos em 2024. Essa contribuição foi fundamental para o processo de recuperação econômica do país, acompanhando a redução da taxa de desemprego, que atingiu em 2024 seu nível mais baixo desde 2014.

O gráfico abaixo mostra a evolução do número de pessoas empregadas por Shoppings:

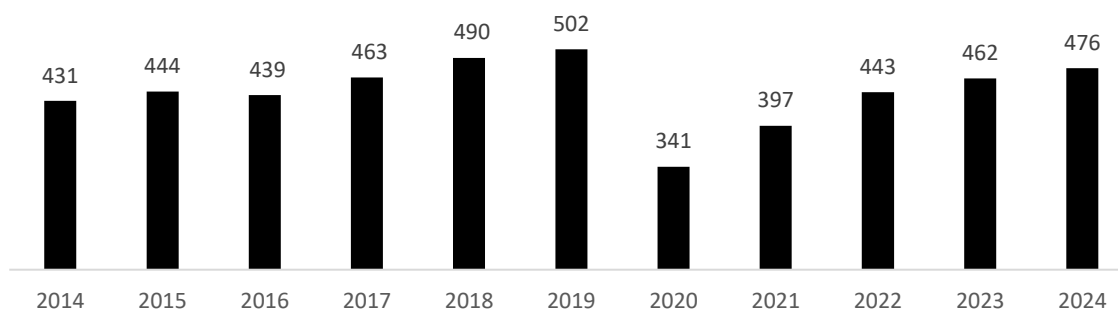
Shopping Centers – Pessoas Empregadas no Setor (milhões)



Fonte: Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers

O gráfico abaixo mostra a média mensal do tráfego de pessoas nos Shoppings:

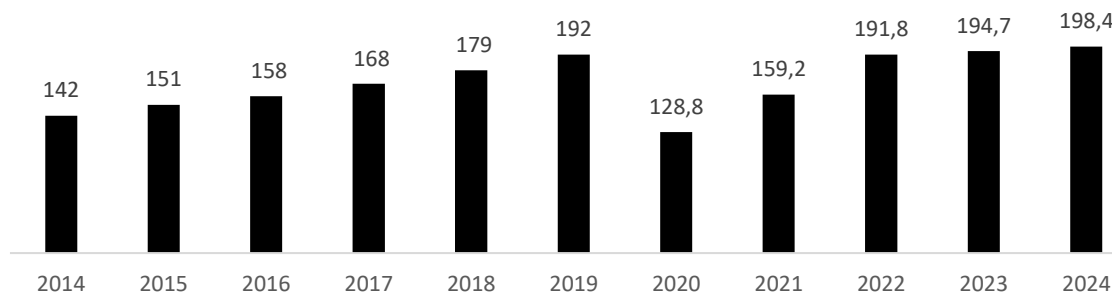
Shopping Centers – Média Mensal do Tráfego de Pessoas (milhões)



Fonte: Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers

O gráfico abaixo mostra a evolução do faturamento dos Shoppings:

Faturamento dos Shoppings (R\$ milhões)



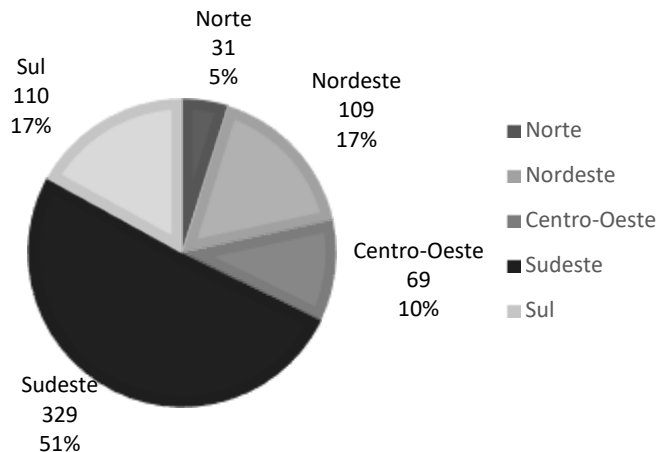
Fonte: Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers

Com relação à distribuição dos 648 shoppings em território nacional, a maior parte dos shoppings está concentrada na região sudeste do país. Além de ser a região mais populosa e povoada do país, é a região que apresenta maior desenvolvimento econômico, sendo responsável por parte significativa do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil. Atualmente, o

Sudeste concentra 329 dos 648 shoppings do país, o equivalente a 51% do total de shoppings. A região nordeste é a segunda em número de shoppings, com 109 shoppings, seguida da Sul, com 110 shoppings e da Centro-Oeste, com 69 shoppings. A região norte possui 31 shoppings.

O gráfico abaixo mostra a distribuição de shoppings nas regiões do Brasil:

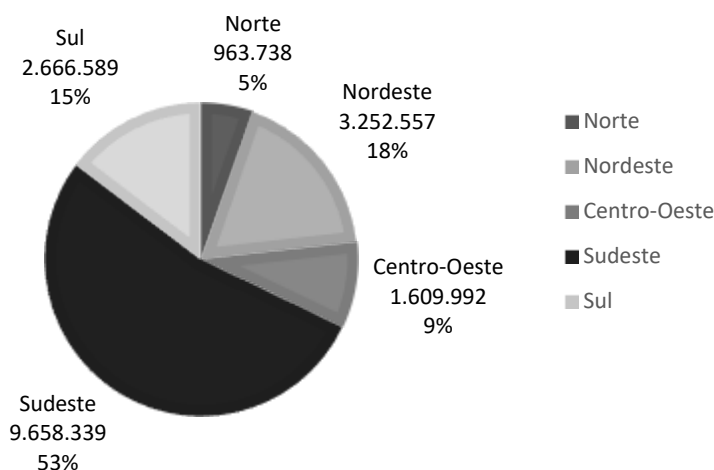
Nº de Shoppings – Região:



Fonte: Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers

O gráfico abaixo mostra a distribuição de Área Bruta Locável (ABL) nas regiões do Brasil:

ABL (m²) – Região



Fonte: Abrasce - Associação Brasileira de Shopping Centers

O Estado de São Paulo é o estado brasileiro com maior concentração de shoppings no país, detendo mais de 30,4% dos shoppings do país. Ao final de 2024, o estado registrou 197 shoppings em operação, com mais 3 para serem inaugurados no ano de 2025. Os estados de Acre e Roraima, na região norte do país, são os estados brasileiros com menor número de shoppings, tendo apenas um shopping em cada estado.

Apesar de ser uma indústria sólida e em constante crescimento, acredita-se que há uma ampla avenida de crescimento a ser explorada pelo setor, principalmente pelas novas vertentes que os shoppings têm apresentado com maior foco em serviços e experiências para os consumidores.

Mercado imobiliário corporativo brasileiro

a. Mercado imobiliário corporativo em São Paulo

A região metropolitana da cidade de São Paulo é composta de 645 municípios, que abrangem uma área total de 8.614,62 km² (3,5% da área do estado de São Paulo), segundo o IBGE, e uma população de 44,4 milhões de habitantes (22,2% da população do Brasil), segundo estimativas do censo do IBGE para 31 de dezembro de 2022.

Além da magnitude geográfica e populacional, a região metropolitana da cidade de São Paulo é o maior polo econômico do Brasil, tendo contribuído com 30,18% do PIB do Brasil, segundo

A região Centro é composta essencialmente do centro histórico da cidade de São Paulo. A maioria dos escritórios corporativos da região foram incorporados antes da década de 1970. A partir dessa época, a região começou a declinar por falta de renovação (devido às características técnicas das edificações, algumas modernizações não são possíveis de serem executadas, e.g. instalação de ar-condicionado central) e pela carência de terrenos para desenvolvimento de novos empreendimentos na região.

A região da Paulista, que compreende a Avenida Paulista e seus arredores, começou a se desenvolver a partir da década de 50, dado que a Região Central não acomodava crescimento adicional expressivo e não atendia às exigências de qualidade técnica de edificações requeridas na época. Durante as décadas de 1970 e 1980, a Região da Paulista foi considerada o centro financeiro da América Latina, e, a partir do final dos anos 90, houve migração de vários ocupantes para regiões mais modernas. Ainda assim, a demanda na Região da Paulista se mantém elevada, principalmente por ser uma região que conta com robusta infraestrutura de transportes e serviços.

A região dos Jardins é composta pelas Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek e os bairros de Pinheiros, Jardins, Itaim Bibi e Vila Olímpia. A região teve seu desenvolvimento iniciado na década de 1970, guiado pela construção do primeiro shopping center do Brasil, localizado na região. Devido ao esgotamento de novas áreas para expansão na Região da Paulista, e incentivado pela “Operação Urbana Faria Lima” (Lei Municipal 11.732 de 14 de março de 1995), a região teve seu desenvolvimento acelerado, culminando na construção das edificações mais modernas e tecnológicas do país, sendo atualmente considerada uma das regiões mais nobres da cidade de São Paulo e o seu centro financeiro. Como consequência do desenvolvimento da Av. Faria Lima, as regiões adjacentes, como a Av. Juscelino Kubitschek e o bairro Vila Olímpia, também se desenvolveram e valorizaram.

A Região da Marginal, composta pelas regiões da Berrini, Chucri Zaidan, Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e da Marginal Pinheiros, se desenvolveu a partir dos anos 1980, por apresentar estoque de terrenos com possibilidade de construção de novos empreendimentos a custos inferiores aos das Regiões da Paulista e do Itaim Bibi. A arrecadação do município com a Transferência de Potencial Construtivo nessa região tem sido investida na melhoria da infraestrutura local, com o intuito de fomentar ainda mais o desenvolvimento dela.

Além das quatro regiões principais supracitadas, destaca-se também a Região de Alphaville, localizada na cidade de Barueri. A região iniciou seu desenvolvimento a partir da década de 1990, atraindo empresas que procuravam baixos custos de locação e benefícios fiscais. Dado

que ainda há ampla disponibilidade de terrenos na região, espera-se que a Região de Alphaville aumente sua participação no mercado de escritórios comerciais na região metropolitana da cidade de São Paulo.

Novo estoque, absorção bruta e vacância de edifícios corporativos em São Paulo

Segundo a Cushman & Wakefield, em 2024 o estoque total chegou a 9.225 mil m² de ABL de edifícios corporativos na região metropolitana do São Paulo, um aumento de 210 mil m² em relação a 2023

Com relação à absorção líquida, de acordo com a Cushman & Wakefield, a região metropolitana² da cidade de São Paulo foi responsável por 408 mil m² 2024.

Segundo a Cushman & Wakefield, a taxa de vacância média nos edifícios corporativos na cidade de São Paulo em 31 dezembro 2024 foi de 18,4%. No ano de 2023, a taxa de vacância foi 21,6%.

b. Mercado imobiliário corporativo no Rio de Janeiro

Até a década de 60, a cidade do Rio de Janeiro era o principal mercado de escritórios comerciais do Brasil. Com a posterior ascensão do mercado em São Paulo, a região passou para segundo lugar, que ainda mantinha em 31 de dezembro de 2024 com 3.849 mil m² de ABL, segundo pesquisa⁵ da Cushman & Wakefield.

Em 31/12/2024, 5,4% da nossa ABL própria de escritórios comerciais estava localizada na cidade do Rio de Janeiro.

Por suas características geográficas, como a presença de muitos morros e praias, assim como algumas restrições legais de uso do solo, como nas regiões do Flamengo e Botafogo, a cidade do Rio de Janeiro possui limitadas possibilidades de novas ofertas de empreendimentos. Dessa forma, a renovação de estoque tem sido feita nos últimos anos através de *retrofits* (revitalização de edifícios antigos com a utilização de tecnologia e de materiais modernos). Uma das regiões que ainda apresenta potencial para novos empreendimentos é a Região do Porto, que passou por um processo de revitalização conduzido pelo governo municipal e atualmente representa um potencial de médio a longo prazo para novos escritórios corporativos na cidade com especificações técnicas modernas.

De acordo com o histórico da urbanização, características técnicas das edificações e perfis dos ocupantes, destacam-se 5 regiões da cidade do Rio de Janeiro: (i) Região do Centro, (ii) Região da Cidade Nova, (iii) Região da Orla, (iv) Região da Zona Sul, (v) Região da Barra da Tijuca e (vi) Região do Porto, segundo a Cushman & Wakefield.

O maior estoque de escritórios corporativos da cidade do Rio de Janeiro encontra-se na Região do Centro, que compreende o Centro Histórico da cidade do Rio de Janeiro, com ABL total de 1.802 mil m² em 31 de dezembro de 2024, segundo a Cushman & Wakefield. Essa é a região da cidade do Rio de Janeiro que conta com uma infraestrutura de transporte e serviços capazes de atender ao grande fluxo diário da região.

A Região da Cidade Nova desenvolveu-se mais aceleradamente a partir de 2009, após a Região

² A pesquisa considerou os seguintes locais em São Paulo para escritórios: Berrini, Chac. Santo Antônio, Chucrí Zaidan, Faria Lima, Itaim, JK, Marginal Pinheiros, Paulista, Pinheiros, Santo Amaro, Vila Olímpia. Para o Rio de Janeiro, foram consideradas as seguintes regiões: Centro, Cidade Nova, Orla, Zona Sul, Porto, Barra da Tijuca; ³ Absorção bruta é a quantidade total de espaço imobiliário ocupado ou alugado sem subtrair desocupações ou devoluções

do Centro ter atingido ocupação elevada, com limitadas possibilidades de expansão.

A Região da Orla contempla as regiões do Botafogo e do Flamengo. Essas regiões apresentam limitações por conta da legislação do uso do solo no local, sendo os estoques de escritórios corporativos baixos e com perspectivas reduzidas de mudanças.

A Região da Zona Sul é composta pelos bairros Leblon, Ipanema, Copacabana e Gávea. Esses bairros são caracterizados pelo baixo número de escritórios corporativos. Os poucos escritórios existentes abrigam empresas de pequeno porte, com poucas exceções, e não é esperado que essas características sofram mudanças.

A Região da Barra da Tijuca é uma região com infraestrutura ainda em desenvolvimento, mas que já conta com a presença de alguns escritórios corporativos de grandes empresas. É esperado que a demanda pela região aumente na medida em que avance a facilidade de deslocamento até ela.

A Região do Porto, que surgiu a partir da revitalização da região portuária através da operação urbana Porto Maravilha, tem contribuído para os esforços de melhoria da infraestrutura de transporte público e serviços da região. A Região do Porto é uma das poucas regiões da cidade do Rio de Janeiro capaz de receber a construção de novos empreendimentos de alto padrão e tecnologia, e representa potencial de médio a longo prazo de expansão do número de escritórios corporativos na cidade.

Novo estoque, absorção bruta e vacância de edifícios corporativos no Rio de Janeiro

Segundo a Cushman & Wakefield, em 2024 o estoque total chegou a 3.849 mil m² de ABL de edifícios corporativos na região metropolitana² do Rio de Janeiro, com uma absorção líquida de 100 mil m². A taxa de vacância nos edifícios corporativos no Rio em 2024 foi de 27,4%. Em 2023, a vacância foi de 30,4%.

i. Participação em cada um dos mercados

Edifícios Corporativos

Na data deste Formulário de Referência, possuímos em nosso portfólio 9 imóveis, com ABL próprio de 57.970 m². Não há dados de mercado disponíveis acerca dos nossos segmentos de atividade que nos permitam explicitar a nossa participação em referidos segmentos.

Shopping centers

Os 5 shoppings da SYN, que totalizam 23.374 m² de ABL, ficam na região sudeste do país, nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Incorporação Imobiliária

Atualmente a SYN não possui nenhuma unidade comercial em construção, uma vez que seu foco está direcionamento para o segmento de edifícios corporativos e *shopping centers*.

ii. Condições de competição nos mercados

Edifícios Corporativos

Os principais concorrentes da SYN no segmento de edifícios corporativos são a São Carlos, Hines

do Brasil, Tishman Speyer, Grupo Brookfield, Barzel, Autonomy, HSI, fundos de investimento imobiliário e fundos de pensão, que também atuam no segmento de locação de edifícios corporativos nas regiões de atuação da Companhia.

Shopping centers

Os principais concorrentes dos shoppings administrados pela SYN estão detalhados abaixo, conforme informações publicadas pelo Censo Brasileiro de Shopping Centers (publicação anual da Associação Brasileira de Shopping Centers) entre 2014 e 2024:

Shopping Cidade São Paulo		
Concorrente	ABL (mil m²)	Ano de Inauguração
Pátio Paulista	42	1989
Frei Caneca	23	2001
Jardim Pamplona	18	2017
Shopping Center 3	11	1967
Top Center	7	2004

Shopping Grand Plaza		
Concorrente	ABL (mil m²)	Ano de Inauguração
Shopping ABC	45	1996
Mauá Plaza Shopping	50	2002
Park Shopping São Caetano	39	2011
Atrium Shopping	33	2013
Golden Square	31	2013

Tietê Plaza Shopping		
Concorrente	ABL (mil m²)	Ano de Inauguração
Bourbon Shopping São Paulo	51	2008
West Plaza	37	1991
Cantareira Norte Shopping	27	2016
Santana Parque Shopping	27	2007

Shopping D		
Concorrente	ABL (mil m²)	Ano de Inauguração
Center Norte	66	1984
Bourbon Shopping São Paulo	51	2008
Shopping Tucuruvi	33	2013
Santana Parque Shopping	27	2007

Shopping Metropolitano Barra		
Concorrente	ABL (mil m²)	Ano de Inauguração
Barra Shopping	78	1981
Via Parque	57	1993
Americas Shopping	35	2014
Village Mall	28	2012

(d) Principais insumos e matérias primas:

- i. *descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável*

Não aplicável, dado que não possuímos fornecedores relevantes.

- ii. *eventual dependência de poucos fornecedores*

Não aplicável, dado que não possuímos dependência de fornecedores.

- iii. *eventual volatilidade em seus preços*

Não aplicável, dado que nosso negócio não tem exposição a insumos e matérias primas.

a. Montante total de receitas provenientes do cliente

Não aplicável, pois nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável, pois nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(a) Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

(i) Regulamentação geral:

As atividades da Companhia estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações, alvarás e licenças aplicáveis, dentre outros, à propriedade, à incorporação, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, à locação e ao condomínio. A Companhia é obrigada a manter determinadas licenças e autorizações relacionadas aos seus empreendimentos atualizadas, tais como: licença de funcionamento emitida pela Prefeitura local, auto de vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB) e o “Habite-se” da edificação.

(ii) Regulamentação geral relativa a shopping centers:

Os shopping centers podem ser constituídos por meio de (i) instituição de um condomínio edilício, conforme previsto no Código Civil e na Lei nº 4.591/1964, hipótese em que cada loja constitui unidade autônoma e as relações entre os condôminos são regidas pela convenção de condomínio e pelo regimento interno, ou (ii) condomínio civil ou condomínio pro-indiviso, também regulado pelo Código Civil, caso em que o empreendimento constitui um único imóvel e as relações entre os coproprietários são regidas pelo acordo existente entre estes.

A escritura declaratória de normas gerais, a convenção de condomínio, o regimento interno e o acordo existente entre coproprietários, quando houver, constituem os principais instrumentos a regulamentar o funcionamento dos shopping centers, os direitos e deveres dos empreendedores e lojistas, bem como a forma de contratação e remuneração da instituição administradora.

(b) Política ambiental do emissor e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

A Constituição Federal brasileira concede poderes tanto para o Governo Federal quanto para os estados, Distrito Federal e municípios brasileiros editarem leis e regulamentos que protejam o meio ambiente. Enquanto o Governo Federal edita leis que impõem padrões mínimos e gerais de proteção ambiental, os Estados e o Distrito Federal editam leis e regulamentos ambientais com regras mais restritivas, cabendo aos municípios a edição de leis e regulamentos mais específicos e de caráter local. Dentro deste contexto, a Companhia está sujeita a diversas leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, o tipo de atividade, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno.

Não obstante os regulamentos genéricos de legislações ambientais, a Companhia cumpre com padrões de proteção ambiental que são estabelecidos pelos órgãos ambientais competentes para a regularidade de seus empreendimentos.

A prática de condutas ou atividades lesivas ao meio ambiente sujeita os infratores (pessoas físicas ou jurídicas) à responsabilização nas esferas administrativa, criminal e cível, nos termos do artigo 225, §3º, da Constituição Federal brasileira. Significa, portanto, que uma única conduta pode ensejar responsabilidade ambiental em três esferas distintas.

Responsabilidade criminal

A Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/1998) dispõe sobre as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente, tipificando, portanto, os crimes ambientais. Nos termos dessa legislação, as empresas e seus representantes (incluindo diretores e conselheiros) podem ser criminalmente responsabilizados, nos limites de suas culpabilidades, com a imposição de penalidades como multa, prestação de serviços comunitários, suspensão de atividades e impossibilidade de obter financiamentos de órgãos governamentais, além de pena de prisão, detenção ou reclusão às pessoas físicas. A responsabilidade na esfera criminal é subjetiva e, portanto, depende da comprovação de culpa ou dolo do infrator.

Responsabilidade administrativa

Ademais, coube ao Decreto Federal nº 6.514/2008 dispor sobre as condutas enquadradas como infrações administrativas. O cometimento de qualquer dessas infrações poderá sujeitar seu infrator (pessoa física ou jurídica) à imposição de penalidades como multas de até R\$50 milhões, além de embargo ou suspensão de atividades.

Responsabilidade civil

Por fim, nos termos do artigo 14, §1º, da Política Nacional de Meio Ambiente (Lei Federal nº 6.938/1981), a responsabilidade pela reparação de quaisquer danos causados ao meio ambiente ou a terceiros afetados pela atividade tem caráter objetivo e solidário. Significa, portanto, que para a responsabilização do agente basta haver nexo causal entre a sua conduta e o dano apurado.

Em função da natureza *propter rem* das obrigações ambientais, que aderem ao imóvel, a recuperação de eventuais passivos pré-existentes à aquisição de um imóvel poderá ser reclamada em face do novo proprietário, ainda que não tenha sido ele o causador do dano ambiental.

Processo de Remediação

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia acompanha processo de remediação em curso no imóvel onde está localizado o Grand Plaza Shopping, no qual foi identificada área contaminada em razão de operações industriais pretéritas desenvolvidas no imóvel, o que pode ensejar o desembolso de valores que ainda não podem ser estimados até a conclusão da remediação.

Ainda, a Companhia tem participação societária em empreendimento logístico em construção denominado CLD – Centro Logístico Dutra, que passou por processo de remediação ambiental em parte do seu terreno. A remediação ambiental foi conduzida por empresa especializada em área contaminada por conta de operações industriais pretéritas desenvolvidas no local.

(c) Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades.

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo assegurado ao titular seu uso exclusivo, da marca registrada, em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou

serviços.

A atividade da Companhia não depende de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias ou contratos de royalties

(d) contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

(i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

A Companhia não realiza contribuições financeiras à ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

(ii) em favor de partidos políticos

A Companhia não realiza contribuições financeiras a partidos políticos

(iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

A Companhia não realiza contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

a) Receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

Atualmente a Companhia não obtém receitas em outros países que não o Brasil e, por conta disso 100% da receita da Companhia é proveniente de seus clientes atribuídos no Brasil.

b) Receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Atualmente a Companhia não obtém receitas em outros países que não o Brasil.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía operação em países estrangeiros no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

a. Divulgação de informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A companhia divulga informações sociais e ambientais por meio de seu Relatório Anual de Sustentabilidade, além de eventuais atualizações e destaques nos relatórios trimestrais e/ou anuais divulgados pela Companhia.

A companhia também conta com uma política ESG e de sustentabilidade, cujo objetivo é demonstrar o compromisso da Companhia com a promoção da conscientização em nosso ecossistema e o desenvolvimento sustentável. Ela estabelece diretrizes para a incorporação de aspectos sociais, ambientais, climáticos, de direitos humanos e de governança nas práticas ESG dos negócios da SYN. Além disso, a Política almeja alinhar-se com o propósito e a visão de sustentabilidade que norteiam nossa cultura organizacional, em conformidade com os princípios orientadores do Pacto Global da Organização das Nações Unidas (ONU).

Os princípios da Política ESG e de Sustentabilidade da SYN são fundamentados nos seguintes compromissos:

- **Integridade:** Conduzir seus negócios com integridade, ética e responsabilidade, combatendo a corrupção e promovendo uma cultura de honestidade.
- **Diversidade e Inclusão:** Valorizar a diversidade em sua equipe e estar comprometido em promover um ambiente inclusivo que valorize diferentes perspectivas e experiências.
- **Governança Eficaz:** Manter uma estrutura de governança corporativa eficiente que promove a transparência e responsabilidade.
- **Sustentabilidade Ambiental:** Priorizar a gestão responsável dos recursos naturais, buscando fontes de energia sustentáveis, reduzindo resíduos e minimizando as emissões de carbono.

b. A metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Em seu Relatório de Sustentabilidade, a SYN adota a metodologia Global Reporting Initiative (GRI) Standards, em sua opção “essencial”, associando os indicadores GRI aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ONU), uma iniciativa voluntária internacional endossada pela Companhia, e ao Sustainability Accounting Standards Board (SASB) – Real Estate, organização sem fins lucrativos que define padrões de relatórios financeiros.

O GRI é uma organização holandesa independente e sem fins lucrativos, responsável pela criação de uma estrutura mundialmente reconhecida para medir o desempenho sustentável de empresas e outras entidades. A metodologia da GRI visa servir como estrutura para a elaboração de relatórios sobre o desempenho econômico, ambiental e social de uma organização e fazer com que a prática de relatos de sustentabilidade seja padronizada. É uma ferramenta que permite maior comparabilidade e objetividade de informações nos relatórios publicados.

c. Se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade não é auditado ou revisado por entidade independente, exceto pela informações econômico-financeiras nele apresentadas, que são submetidas a verificação externa dos auditores independentes da Companhia.

d. A página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

O Relatório da Companhia está disponível para consulta no site: <https://ri.syn.com.br/governanca-corporativa/esg/>

e. Se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

O relatório considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG. Os 13 temas materiais identificados por meio do estudo conduzido por empresa especializada independente e aprovado pelos diretores da companhia foram utilizados para definir os indicadores materiais da SYN.

Os temas materiais identificados no estudo foram os seguintes: Ética nos negócios e combate à corrupção, Código de conduta e engajamento dos públicos, Estrutura de Governança, Diversidade da alta liderança, Gestão do uso de energia, Gestão de resíduos, Gestão do uso da água e efluentes, Emissões atmosféricas, boas práticas trabalhistas na operação, Promoção da diversidade e inclusão, Direitos Humanos, Cidadania Corporativa e, Relacionamento com o cliente. Esses temas foram considerados materiais pela SYN, pois têm impacto significativo na sustentabilidade dos nossos negócios e na satisfação dos nossos stakeholders.

f. Se o relatório ou documento considera os ODS estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia, considera os seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável desenvolvidos pela Organização das Nações Unidas:

- (i) ODS 1 (Erradicação da Pobreza Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares);
- (ii) ODS 2 (Fome Zero e Agricultura Sustentável: Acabar com a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável);
- (iii) ODS 3 (Saúde e Bem-Estar: Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades);
- (iv) ODS 4 (Educação de Qualidade: Assegurar a educação inclusiva e equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos);
- (v) ODS 5 (Igualdade de Gênero: Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas);
- (vi) ODS 6 (Água Potável e Saneamento: Garantir disponibilidade e manejo sustentável da água e saneamento para todos);
- (vii) ODS 7 (Energia Limpa e Acessível: Garantir acesso à energia barata, confiável,

sustentável e renovável para todos);

- (viii) ODS 8 (Emprego Decente e Crescimento Econômico: Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo, e trabalho decente para todos);
- (ix) ODS 9 (Indústria, Inovação e Infraestrutura: Construir infraestrutura resiliente, promover a industrialização inclusiva e sustentável, e fomentar a inovação);
- (x) ODS 10 (Redução das Desigualdades: Reduzir a desigualdade dentro dos países e entre eles);
- (xi) ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis: Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis);
- (xii) ODS 12 (Consumo e Produção Responsáveis: Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis);
- (xiii) ODS 13 (Ação Contra a Mudança Global do Clima: Tomar medidas urgentes para combater a mudança do clima e seus impactos (reconhecendo que a Convenção Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima [UNFCCC] é o fórum internacional intergovernamental primário para negociar a resposta global à mudança do clima)

g. Se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

A Companhia está progredindo em relação à agenda das mudanças climáticas. Apesar do Relatório Anual não considerar as recomendações específicas da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD), a Companhia responde voluntariamente ao questionário elaborado pela CDP Worldwide, que é uma plataforma de divulgação em linha com as recomendações da TCFD.

Adicionalmente, nos encontros periódicos do Comitê ESG, os membros abordam pautas relacionadas às mudanças climáticas estabelecendo sua devida importância no plano de transição climática da SYN.

h. Se o emissor realiza inventários de emissão de gases de efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Companhia realiza e divulga anualmente o inventário de emissão de gases do efeito estufa contemplando os escopos I, II e III.

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.a deste Formulário de Referência, a Companhia divulga informações ASG.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.e deste Formulário de Referência, a Companhia divulga matriz de materialidade.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.e deste Formulário de Referência, a Companhia divulga matriz de materialidade.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

A Companhia não realiza auditoria sobre as informações ASG divulgadas no relatório, sendo que apenas as informações financeiras que já são divulgadas em outros relatórios da Companhia são auditados.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

A Companhia entende a importância das divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) e discute o tema nos encontros periódicos do Comitê ESG da Companhia.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável, uma vez que conforme informado no item 1.9.h deste Formulário de Referência, a Companhia realiza inventários de emissão de gases de efeito estufa.

(a) Interesse Público que justificou sua criação

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

(b) Atuação em atendimento às políticas públicas

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

(c) Processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

Em 27 de junho de 2024, a companhia anunciou que concluiu a alienação de participação em 6 Shopping Centers do seu portfólio para o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("XP Malls"), envolvendo a venda de 51% do Grand Plaza Shopping; 32% do Shopping Cidade São Paulo; 70% do Shopping Metropolitano Barra; 52,5% do Tietê Plaza Shopping; 85% do Shopping Cerrado; e 23% do Shopping D, nos termos e condições previamente acordados. O valor da transação na participação da SYN é de R\$ 1.850.000.000,00, sendo que houve recebimento até a data do anúncio de R\$ 941.216.916,67. O saldo remanescente será pago da seguinte maneira: (i) Parcela de R\$ 358.783.000,00 em dez/24, corrigida pelo CDI a partir da data do anúncio; e (ii) outra parcela de R\$ 550.000.083,33 em dez/25, também corrigida pelo CDI a partir da data do anúncio. Com a transação, as participações remanescentes da SYN nos empreendimentos são de 10,41% no Grand Plaza Shopping; 60% no Shopping Cidade São Paulo; 10% no Shopping Metropolitano Barra; 10% no Tietê Plaza Shopping; 12,87% no Shopping D; e sem participação no Shopping Cerrado, tendo vendido a totalidade de sua participação neste empreendimento. Além disso, a SYN permanecerá como administradora de todos os empreendimentos envolvidos na transação.

Em 31 de outubro de 2024, a SYN assinou contrato de compra e venda de cotas e outras avenças para a venda de toda a participação da SYN no Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário, que detém a totalidade dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do edifício Brasília Machado. O preço da transação é de R\$ 32,5 milhões, com pagamento em 6 parcelas em meses alternados, a partir de janeiro de 2025. A venda será concluída após o recebimento de todas as parcelas pela Companhia.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 02 de outubro de 2024 foi aprovada a redução do capital da Companhia por considerá-lo excessivo, sem o cancelamento de ações, no valor de R\$ 560 milhões, equivalente a R\$ 3,66 por ação. Como consequência, o capital social da Companhia passou de R\$ 1.463.313.371,47 para R\$ 903.313.371,47. A Redução de Capital se tornou eficaz em dezembro de 2024, após o prazo de oposição dos credores e o recebimento da segunda parcela do preço da transação de shoppings com o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, conforme detalhado no fato relevante divulgado em 27 de junho de 2024. Os acionistas titulares de ações da Companhia na data de 06 de dezembro de 2024 (Data de Corte) receberam a restituição de capital no dia 18 de dezembro de 2024.

A Companhia não realizou operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou aumento de capital no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Para maiores informações sobre o histórico de operações, vide item 1.1 deste Formulário de Referência.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 17 de julho de 2025 foi aprovada a redução do capital social da Companhia, por considerá-lo excessivo, sem o cancelamento de ações, no valor de R\$ 330 milhões, correspondente a R\$ 2,16 por ação. Como consequência, o capital social da Companhia passou de R\$ 903.313.371,47 para R\$ 573.313.371,47. Os acionistas titulares de ações da Companhia na data de 17 de setembro de 2025 (Data de Corte) têm direito à restituição de capital, com pagamento em 30 de setembro de 2025.

Atualmente não existe acordo de acionistas vigente arquivado na sede da Companhia, nem acordo de acionistas do qual os controladores da Companhia sejam parte, regulando o exercício do direito de voto ou a transferência de ações da Companhia.

Não aplicável, tendo em vista que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Não aplicável, tendo em vista que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

INSTITUTO SYN

Em 2019, estabelecemos o Instituto CCP, agora conhecido como Instituto SYN (ISYN), uma organização sem fins lucrativos dedicada à gestão das nossas iniciativas de responsabilidade social. Como parte disso, 1% do nosso lucro líquido anual é direcionado ao ISYN para apoiar projetos de investimento social. O ISYN concentra seus esforços na promoção da mobilidade social e no bem-estar das pessoas que residem ou trabalham próximas aos nossos empreendimentos.

Acreditamos que alcançaremos esse objetivo por meio de iniciativas que incentivam o empreendedorismo, preparam indivíduos para o mercado de trabalho e promovem o bem-estar da comunidade. Todas as nossas ações são realizadas em parceria com organizações sociais respeitadas, projetos locais e membros da comunidade, incluindo os frequentadores dos nossos shoppings centers e outros colaboradores-chave.

Nossos shoppings centers são espaços abertos, que promovem interação e relacionamento comunitário. Por meio dos nossos investimentos sociais, buscamos contribuir para o desenvolvimento socioeconômico das áreas onde atuamos. Esses investimentos são considerados "ganha-ganha", pois beneficiam tanto as comunidades próximas aos nossos shoppings quanto a empresa. Chamamos essa abordagem de "valor compartilhado", pois resulta em impactos positivos tanto sociais quanto econômicos para todas as partes interessadas (stakeholders).

Para maiores informações sobre o Instituto SYN (ISYN), visite o site através do link: <https://www.institutosyn.org.br/>

2.1. Condições gerais: os diretores devem comentar sobre:

(a) condições financeiras e patrimoniais gerais:

A Diretoria acredita que a Companhia é uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais na região metropolitana de São Paulo, com foco na aquisição e desenvolvimento para locação de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers.

A Diretoria entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar seu plano de negócios e cumprir suas obrigações de curto e médio prazo.

Em 31 de dezembro de 2024, as Disponibilidades Totais (caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) da Companhia somavam R\$480,2 milhões, montante 53,2% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2023. O aumento se deu em função da geração de caixa ser superior ao consumo de caixa do período.

O Endividamento Bruto (debêntures, obrigação por aquisição de imóvel e obrigação com investidores do passivo circulante e não circulante) registrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$1.216,0 milhões, montante 11,2% inferior ao registrado em 31 de dezembro de 2023, R\$ 1.369,7 milhões. A redução se deu em função da redução do custo da dívida e amortizações de debêntures realizadas no período. O Endividamento Bruto subtraído das Disponibilidades Totais resulta na Dívida Líquida Total da Companhia, que no final de 2024 era de R\$735,8 milhões, montante 30,3% inferior ao registrado em 31 de dezembro de 2023, R\$ 1.056,2 milhões. A redução da Dívida Líquida se deu em função da redução do custo da dívida e amortizações realizadas no período.

Endividamento (R\$ mil)	31/12/2024	31/12/2023
(-) Endividamento Bruto	1.215.990	1.369.670
Obrigação por Aquisição de Imóvel	295	396.356
Debêntures	819.317	973.272
Obrigação com investidores	396.378	42
(+) Disponibilidades totais	480.161	313.465
Caixa e Equivalentes de Caixa	268.587	165.346
Títulos e Valores Mobiliários	211.574	148.119
(=) Dívida Líquida Total	735.829	1.056.205

(b) estrutura de capital:

A Diretoria entende que a atual estrutura de capital, mensurada pela relação entre o passivo total e o patrimônio líquido total apresenta níveis adequados de alavancagem e de financiamento de curto e longo prazo.

Em 31 de dezembro de 2024, a estrutura de capital da Companhia era composta de 60,2% de capital próprio (Patrimônio Líquido Consolidado) e 39,8% de capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), sendo que 35,3% eram de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2023, a estrutura de capital da Companhia era composta de 65,2% de capital

próprio (Patrimônio Líquido Consolidado) e 34,8% de capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), sendo que 34,2% eram de longo prazo.

(Em R\$ mil, exceto %)	2024	AV (%)	2023	AV (%)
Capital de Terceiros	1.215.695	39,8%	1.439.091	35,9%
Passivo Circulante	136.855	4,5%	78.883	2,0%
Passivo Não Circulante	1.078.840	35,3%	1.360.208	34,0%
Patrimônio Líquido Consolidado	1.840.845	60,2%	2.565.376	64,1%
Passivo Total	3.056.540	100,0%	4.004.467	100,0%

(c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos:

Os diretores da Companhia acreditam que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros considerando a sua geração de caixa, atual posição de caixa, a atual alavancagem e os recebíveis relacionadas à transação com o FII XP Malls, no valor de R\$ 550.000.083,33, corrigido pelo CDI a partir da data de fechamento da negociação (27/06/2024).

O índice de liquidez corrente da Companhia em 31 de dezembro de 2024 era de 5,21, e em 31 de dezembro de 2023 era de 5,28. O índice de liquidez corrente consiste no resultado da divisão do “Ativo circulante” pelo “Passivo circulante”.

(Em R\$ mil)	2024	2023
Ativo Circulante	1.148.949	415.307
Passivo Circulante	220.589	78.883
Índice de Liquidez Corrente	5,21	5,26

As tabelas a seguir evidenciam as obrigações de natureza contratual da Companhia, incluindo juros apropriados, em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Obrigações Contratuais - 2024					
Passivos financeiros não derivativos (em R\$ mil)	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores	13.793	-		13.793	13.793
Passivo de Arrendamento	884	1.394		2.278	884
Obrigação por aquisição de imóvel	602	263.851	131.925	396.378	602
Debêntures	136.253	133.176	549.888	819.317	136.253
Total	151.532	398.421	681.813	1.231.766	151.532

Obrigações Contratuais - 2023					
Passivos financeiros não derivativos (em R\$ mil)	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores	11.890	-	-	-	11.890
Passivo de Arrendamento	938	1.716	561	-	3.215

Obrigações Contratuais - 2023					
Passivos financeiros não derivativos (em R\$ mil)	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Obrigações por aquisição de imóvel	580	263.851	131.925	-	396.356
Debêntures	23.484	419.551	530.237	-	973.272
Total	36.892	685.118	662.723	-	1.384.733

O saldo das obrigações contratuais da Companhia diminuiu em 2024 em razão do resgate antecipado facultativo total da 13ª emissão de debêntures no valor de R\$ 160,7 milhões realizado em julho de 2024. O vencimento original da operação seria em março de 2026.

(d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas:

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, para financiar seu capital de giro e realizar investimentos em ativos não-circulantes, a Companhia utilizou da sua própria disponibilidade de Caixa e Equivalentes de Caixas e geração operacional.

(e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez:

Como fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes, para cobertura de eventuais deficiências de liquidez, a Companhia pretende captar recursos por meio de contratos financeiros como cédulas de crédito bancários, créditos imobiliários, notas promissórias e debêntures.

(f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes:

Em 31 de dezembro de 2023, a SYN possuía 3 debêntures e 2 Obrigações por Aquisição de Terceiros em vigor, conforme demonstrados a seguir:

- Obrigações por Aquisição**

Empréstimos e Financiamentos à Produção (R\$ mil)					
Tipo	Montante	Saldo	Remuneração	Juros	Vencimento
(a) Obrigação por Aquisição	102.255	112.163	100% CDI + 1,30% a.a. (base 252 dias úteis)	Mensal	Jan/28
(b) Obrigação por Aquisição	261.653	284.215	100% CDI + 1,30% a.a. (base 252 dias úteis)	Mensal	Jan/28
Total	363.908	396.378	-	-	-
Passivo circulante	-	602	-	-	-
Passivo não circulante	-	395.776	-	-	-

- (a) Obrigação por Aquisição. Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o “Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII”. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 131ª Série da 1ª emissão da Opea Capital. Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,30% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 11 de fevereiro de 2020, sendo 96 parcelas, e amortização do principal ocorrerá em três parcelas anuais a partir de janeiro de 2026.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opea Capital Companhia de Securitização, 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.

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

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opea Capital Companhia de Securitização, 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

- **Debêntures**

Debêntures (R\$ mil)					
Tipo	Montante	Saldo	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures - 10ª emissão	300.000	417.919	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
Debêntures - 12ª emissão	360.000	360.359	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
Debêntures - 1ª emissão Marfim	360.000	360.359	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
Total	770.000	819.317			
Passivo circulante		136.511			
Passivo não circulante		682.806			

- **10ª Emissão de Debêntures**

Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples, da espécie com garantia real, não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada. Foram emitidas 300 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$1 mil cada uma, totalizando R\$300 milhões, destinados ao pagamento da dívida constituída por meio de contrato para construção de empreendimento comercial, celebrado com o Banco do Brasil S.A. em 23 de dezembro de 2013, bem como para reforço de capital de giro da Companhia. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios de 6,5106% ao ano, base 252 dias úteis. A emissão é garantida por alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., e está programada para vencer em 15 de outubro de 2028. Em 26 de junho de 2024, houve a liberação parcial da garantia real da 10ª emissão de debêntures por meio de termos de liberação específicos, descrição mais detalhada no item 2.1.f.iv.

- **12ª Emissão de Debêntures**

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 mil debêntures com valor nominal de R\$1 mil, sendo o valor total da emissão de R\$ 360 milhões. 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). No fluxo original da operação, o valor do principal seria pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e os juros pagos anualmente a partir de dezembro de 2020. Em 07 de junho de 2024, houve a liberação parcial da garantia real da 12ª emissão debêntures por meio de deliberação e aprovação na Assembleia Geral dos Debenturistas (AGD), descrição mais detalhada no item 2.1.f.iv. Em 11 de abril de 2025, a SYN realizou o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade da 12ª debênture, no valor total de R\$ 377,6 milhões.

- **1ª Emissão de Debêntures Marfim**

Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110 mil debêntures com valor nominal de R\$ 1 mil, sendo o valor total da emissão de R\$ 110 milhões. 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. Em 07 de junho de 2024, houve a liberação total da garantia real da 1ª emissão debêntures por meio de deliberação e aprovação na Assembleia Geral dos Debenturistas (AGD), descrição mais detalhada no item 2.1.f.iv.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras:

A Companhia não apresenta relações de longo prazo com instituições financeiras não relacionadas com as operações acima.

iii. grau de subordinação entre as dívidas:

Não existe grau de subordinação contratual entre as obrigações registradas no passivo exigível do balanço patrimonial que integra as demonstrações financeiras correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Os nossos empréstimos, conforme apresentados no item 2.1 (f) (i) acima, são garantidos, exclusivamente ou em conjunto, por: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de Subsidiárias; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; e (v) Fiança da Companhia como controladora.

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições:

Operação	<i>Cross-Default / Cross Acceleration</i>	Valor limite ¹ (R\$ mil)	<i>Covenants</i>	Vencimento Antecipado Automático ou Não Automático em razão de descumprimento do <i>Covenant Financeiro</i>	Saldo Devedor (R\$ mil)
10ª Debêntures	Sim	20.000	LTV (Loan to value) < 70% Índice de Garantia >= 125%	Não Automático	417.919
12ª Debêntures	Sim	20.000	Índice de Cobertura > 1,3 vezes	Não automático	359.630
1ª Debêntures Marfim	Sim	20.000	N/A	N/A	41.039
(a) Obrigação por Aquisição	Sim	20.000	LTV (Loan to value) < 65%	Não automático	112.163
(b) Obrigação por Aquisição	Sim	20.000	LTV (Loan to value) < 65%	Não automático	284.215
Total do endividamento sujeito as cláusulas de vencimento antecipado cruzado (<i>cross-default</i> ou <i>cross acceleration</i>) (A)					1.215.695
Total do Endividamento (B)					1.215.695
Percentual que A representa do B					100%

¹Valor Limite: Refere-se ao valor de inadimplemento em outras dívidas ou protestos de títulos, individuais ou agregados, que acarreta o *Cross Default/Cross Acceleration*. Atualizados anualmente pelos índices de correção monetária definidos nas respectivas escrituras de emissão.

Em linha com a tabela acima, ressalta-se que 100% do endividamento relevante da Companhia, representado pelos contratos relevantes divulgados no item 2.1(f)(i) acima, possuem cláusulas de cross-default e/ou cross acceleration, sendo que seus respectivos valores também são apresentados na tabela acima. Tais contratos também possuem cláusulas de vencimento antecipado em caso de eventual descumprimento de covenants ou outras obrigações e/ou declaração de vencimento antecipado de dívidas de outras empresas do seu grupo econômico da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava em cumprimento com todas as suas obrigações derivadas dos seus contratos de financiamento.

- **12ª Emissão de Debêntures**

Em relação a 12ª emissão, as debêntures contavam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPE, em garantia do pontual, além do integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia.

- **10ª Emissão de Debêntures**

Em relação a 10ª emissão, 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 resgate antecipado das debêntures. Ainda, serão garantidas nos termos de Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.

- **1ª Emissão de Debêntures Marfim**

Com relação a 1ª emissão da Marfim, as debêntures não contam com garantias reais.

(g) limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados:

Em 31 de dezembro de 2024 não havia financiamentos contratados em que não tenham sido liberados a totalidade dos recursos, observados os respectivos prazos de solicitação para liberação de recursos, conforme previstos nos respectivos contratos. Em 31 de dezembro de 2024, o total dos recursos capitados e liberados já haviam sido consumidos.

(h) alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa:

Os quadros a seguir apresentam um sumário das informações financeiras da Companhia para os períodos indicados. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras padronizadas dos respectivos exercícios e com as notas explicativas.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO
EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2024	AV (%)	2023	AV (%)	2023 x 2022
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.357.743	100,00%	424.708	100,00%	219,69%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-784.472	-57,78%	-189.942	-44,72%	313,01%
Resultado Bruto	573.271	42,22%	234.766	55,28%	144,19%
Despesas/ Receitas Operacionais	261.366	19,25%	-62.403	-14,69%	-518,84%
Vendas	-18.065	-1,33%	-8.881	-2,09%	103,41%
Gerais e Administrativas	-43.713	-3,22%	-32.977	-7,76%	32,56%
Remuneração da administração	-7.260	-0,53%	-5.254	-1,24%	38,18%
Participação de empregados e administradores	-14.777	-1,09%	-9.677	-2,28%	52,70%
Resultado da Equivalência patrimonial	1.945	0,14%	-2.532	-0,60%	-176,82%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	343.236	25,28%	-3.082	-0,73%	-11236,79%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	834.637	61,47%	172.363	40,58%	384,23%
Despesas financeiras	-164.858	-12,14%	-190.250	-44,80%	-13,35%
Receitas financeiras	147.466	10,86%	60.986	14,36%	141,80%
Resultado Financeiro	-17.392	-1,28%	-129.264	-30,44%	-86,55%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	817.245	60,19%	43.099	10,15%	1796,20%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-157.299	-11,59%	-37.553	-8,84%	318,87%
Diferidos	9	0,00%	19	0,00%	-52,63%
Correntes	-157.308	-11,59%	-37.572	-8,85%	318,68%
Lucro/Prejuízo do Período	659.946	48,61%	5.546	1,31%	11799,50%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-113.691	-8,37%	-15.588	-3,67%	629,35%
Atribuído a Sócios Não Controladores	546.255	40,23%	-10.042	-2,36%	-5539,70%
Margem Líquida	40,23%	NA	1,31%	NA	NA
Lucro Líquido por ação	3,57861	NA	-0,10125	NA	NA

- **Receita Bruta de Locação, Vendas e/ou Serviços**

A Receita Bruta da Companhia é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers, galpões, incorporação imobiliária e outros; (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita com venda de propriedades.

a) Locação de edifícios corporativos

As receitas de edifícios corporativos em 31 de dezembro de 2024 foi de 101,2 milhões, apresentando um aumento de 3,4% em comparação ano de 2023, devido às revisões que foram feitas ao longo do ano, permitindo, desta forma, reajustar os preços de aluguel dos locatários.

b) Locação de shopping centers

Em 2024, a receita de locação de Shopping Center totalizou 170,5 milhões, uma queda de 33,6% em relação a 2023. O principal motivo desta queda advém na venda de participação em 5 shoppings da companhia para o fundo de investimento imobiliário XP Malls – Para mais informações sobre esta transação, acesse o item 1.1 (Histórico do emissor).

c) Prestação de serviços de administração

As receitas apuradas com prestação de serviços em 2024 somaram R\$142,9 milhões, 5,9% acima da registrada em 2023. Estas variações são explicadas, especialmente, pela excelente performance dos estacionamento administrados pela SYN no ano de 2024, bem como ajustes feitos nos preços dos aluguéis corporativos através de revisionais, onde a SYN recebe um percentual desses aluguéis como pagamento de taxa de administração.

d) Receitas de vendas de propriedades

As receitas provenientes da venda de propriedades totalizaram R\$ 1,01 bilhão, refletindo um aumento de 83343% em relação a 2023. O motivo deste aumento advém da venda em participação de shopping centers em junho de 2024 para o fundo de investimento imobiliário XP Malls. Para mais informações sobre esta transação, acesse o item 1.1 (Histórico do emissor).

- **Deduções da Receita Bruta**

As deduções da receita bruta são compostas principalmente pelos impostos PIS, COFINS e ISS, e pelos descontos dados nos contratos de locação. As deduções de receita bruta aumentaram 20,4%, de R\$ 64,0 milhões em 2023 para R\$ 77,2 milhões em 2024.

- **Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos**

Os principais componentes dos custos dos Bens e/ou Serviços em 2024 e 2023 foram:

(R\$ mil)	2024	2023	2024 x 2023
Locação de Edifícios Corporativos	38.192	39.991	-4,50%
Locação de Shopping Centers	53.376	62.731	-14,91%
Subtotal Locação	91.568	102.721	-10,86%
Prestação de Serviços de Administração	90.287	87.221	3,52%
Vendas de Propriedades	602.617	0	n.a
Custo dos Bens e/ou Serviços	784.472	189.942	313,01%

Os custos de Bens e Serviços em 2024 apresentaram um aumento de 313%, quando comparado com o mesmo resultado de 2023. O principal fator que direcionou o aumento foi a linha de custos de Vendas de Propriedades que, em 2024, representou 76,8% do custo total. O aumento deste custo está relacionado a venda de participações em 5 shopping centers da companhia em junho de 2024, conforme mencionado nos itens anteriores.

- **Resultado Bruto**

O resultado bruto registrado em 2024 foi de R\$ 573,3 milhões, valor 144,2% superior ao registrado em 2022, de R\$ 234,8 milhões. Essa variação é reflexo da venda de participação em propriedades, que gerou um resultado bruto adicional de R\$ 416 milhões (Receita de vendas menos deduções e custos de vendas). Os custos com locação de edifícios e prestação de serviços permaneceram estáveis, enquanto os custos de locação de shopping centers tiveram uma queda de 14,9%, refletindo a venda de participação em shoppings da companhia.

- **Despesas/Receitas Operacionais**

Em 2024, as receitas operacionais totalizaram R\$ 261,36 milhões positivos, representando uma variação de 518,8% em relação às despesas de R\$ 62,4 milhões registradas em 2023. O principal impacto veio da receita de R\$ 343 milhões com a venda de participações em shopping centers, mencionada anteriormente, cuja consolidação ocorreu por meio da equivalência patrimonial. Houve também um aumento de aproximadamente R\$ 9 milhões em despesas comerciais, relacionado a eventos nos shoppings da companhia, e um acréscimo de R\$ 11 milhões em despesas administrativas, principalmente devido à contratação de consultorias e advocatícios para assessoria na transação com o fundo XP Malls.

- **Resultado Financeiro**

Em 2024, o resultado financeiro da companhia apresentou uma melhora de 86,6% em relação a 2023, impulsionado principalmente pelo aumento das receitas financeiras decorrente do crescimento da posição de caixa após a venda de propriedades em junho. Em fevereiro, a companhia recebeu um sinal de R\$ 300 milhões na transação com o fundo XP Malls, encerrando o primeiro trimestre com R\$ 589 milhões em caixa, um aumento de R\$ 267 milhões (85,2%) em relação ao mesmo período de 2023. No segundo trimestre, a assinatura do contrato de venda de participação em imóveis gerou um novo aporte de R\$ 941 milhões, elevando a posição de caixa para R\$ 1,4 bilhão. Além disso, a companhia recebeu R\$ 359 milhões em dezembro de 2024 e receberá mais R\$ 550 milhões previstos para dezembro de 2025. Esses valores foram corrigidos pelo CDI e contabilizados como receita financeira no resultado da SYN ao longo de 2024. Esse incremento resultou em um aumento de R\$ 86,5 milhões na receita financeira em comparação a 2023. Além disso, em julho de 2024, a companhia realizou o resgate facultativo total da 13ª emissão de debêntures, no valor de R\$ 160,7 milhões, contribuindo para a redução da despesa financeira, que caiu 13,5% no ano, gerando uma economia de aproximadamente R\$ 25,4 milhões em despesas com juros.

- **Imposto de Renda e Contribuição Social**

O Imposto de Renda (IR) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) registrados em 2024 totalizaram R\$ 157,3 milhões, um aumento de 318,9% em relação ao ano anterior. Esse crescimento foi impulsionado pelo aumento do lucro antes dos impostos, refletindo uma base de cálculo maior para o IR e a CSLL. O principal fator para essa elevação foi a maior receita com a venda de ativos em 2024, que ampliou a base tributável.

- **Lucro Líquido**

Em 2024, a SYN registrou um lucro líquido de R\$ 546,2 milhões, contra um prejuízo líquido de R\$ 10 milhões em 2023, representando uma melhoria de 5.539%, principalmente devido à venda de participação em ativos para o fundo imobiliário XP Malls, no valor de R\$ 1,8 bilhão. Para mais detalhes.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em R\$ mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		AH (%)
	2024	2023	31.12.2024 X 31.12.2023
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	91.259	74.188	23%
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	1.573.708	38.655	3971%
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	-1.562.694	-79.892	1859%
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	91.259	32.951	23%

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

- **Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais**

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o fluxo de caixa operacional da SYN apresentou um aumento de 23,0% no período, saindo de R\$ 74,2 milhões em 2023 para R\$ 91,3 milhões em 2024. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pela elevação do lucro antes dos tributos, que passou de R\$ 43,1 milhões para R\$ 817,2 milhões, refletindo ganhos extraordinários, como a venda de participações societárias (R\$ 337,3 milhões) e propriedades para investimento (R\$ 506,4 milhões). Além disso, a variação dos juros capitalizados apresentou crescimento, saindo de R\$ 3,9 milhões para R\$ 108,1 milhões, contribuindo para a geração de caixa. No âmbito das variações patrimoniais relacionadas ao capital de giro, destacam-se os aumentos nos impostos a compensar (R\$ 58 milhões) e nos fornecedores (R\$ 3,8 milhões) que compensaram a redução das contas a pagar para partes relacionadas. Esses fatores combinados sustentaram o crescimento da geração de caixa operacional.

- **Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento**

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R\$ 1,57 bilhão, representando um aumento de 3.971% em relação aos R\$ 38,6 milhões registrados no ano anterior. Esse crescimento é, em grande

parte, decorrente da venda de participações em ativos da companhia em 2024, tanto por meio de participações societárias quanto por vendas diretas.

- **Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento**

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R\$ -1,56 bilhão, representando um aumento de 1.859% em relação aos R\$ -79,7 milhões registrados no ano anterior. Essa redução expressiva decorre de alguns fatores. Em julho, houve o resgate facultativo total da 13ª emissão de debêntures, no valor de R\$ 165 milhões. Além disso, em setembro, a companhia distribuiu R\$ 440 milhões em dividendos aos acionistas e realizou uma redução do seu capital de R\$ 560 milhões. Por fim, destinou aproximadamente R\$ 396 milhões aos sócios minoritários, referentes à venda conjunta de participações em shoppings da companhia para o fundo XP Malls.

2.2. Resultados: os diretores devem comentar:

(a) resultados das operações do emissor, em especial:

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

A Companhia atribui sua geração de receitas a partir da locação de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers. Em menor escala a companhia gera receitas a partir de serviços imobiliários tais como administração de edifícios corporativos, Shopping Centers e estacionamentos.

Os Diretores da Companhia entendem que a sua principal receita operacional no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi a venda de imóveis comerciais, em especial shopping centers, totalizando R\$ 1,01 bilhão, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, resume-se a receita de locação no valor de R\$ 355,0 milhões.

No segmento de edifícios corporativos e shopping centers nossas receitas são provenientes principalmente de:

- Receita de locação de edifícios corporativos: locação de lajes corporativas nos empreendimentos imobiliários para locação, por meio de contratos indexados em sua maioria ao IGP-M, com termo padrão de cinco ou mais anos.
- Receita de locação de shopping centers: locação de lojas e espaços nos shopping centers por meio de contratos de locação sendo em sua maioria indexados ao IGP-DI e IGP-M, com termo padrão de cinco ou mais anos. Nossa receita de locação compreende também a locação de quiosques e espaços nos corredores e nos estacionamentos dos shopping centers para exposição de mídia e merchandising.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:

Como uma empresa do setor imobiliário, a qual opera integralmente no Brasil, nossos resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira, assim como os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira de nossos clientes, são afetados por condições econômicas gerais no Brasil, especialmente pelo crescimento econômico brasileiro.

O quadro abaixo apresenta determinados indicadores econômicos para os períodos a seguir indicados:

Indicadores Econômicos (IBGE, Banco Central, CETIP e FGV)	2024	2023
Produto Interno Bruto (redução)	3,4%	2,9%
Inflação (deflação) (IGP-M)	6,5%	-3,18%
Inflação (IPCA) ⁽¹⁾	4,8%	4,62%
Taxa interbancária – CDI ⁽²⁾	12,2%	11,65%
TJLP (média) ⁽³⁾	7,1%	6,55%
Taxa de câmbio ao final do período U.S.\$1.00	R\$ 6,19	R\$ 4,84
Taxa de câmbio média U.S.\$1.00	R\$ 5,39	R\$ 4,99

Indicadores Econômicos (IBGE, Banco Central, CETIP e FGV)	2024	2023
Valorização (depreciação) do real perante o dólar americano ⁽⁴⁾	-27,91%	7,21%

- (1) O IPCA é o índice nacional de preços ao consumidor calculado pelo IBGE (acumulado durante cada período).
- (2) A taxa de CDI refere-se à taxa média de empréstimos interbancários overnight no Brasil, anualizada no último dia do período correspondente (utilizando a taxa acumulada).
- (3) A *Taxa de Juros de Longo Prazo*, ou TJLP, é a taxa aplicada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, ou BNDES, aos financiamentos de longo-prazo. TJLP é um fator de inflação e é determinado trimestralmente. Os números correspondem à média do período indicado. A TJLP foi substituída pela TLP (Taxa de Longo Prazo) em contratos de financiamento firmados a partir de 1º de janeiro de 2018.
- (4) Comparando a taxa de câmbio PTAX (a taxa calculada pelo Banco Central) ao término do último dia do período com o dia imediatamente anterior ao primeiro dia do período em discussão. PTAX é a taxa de câmbio calculada no final de cada dia pelo Banco Central. É a taxa média de todos os negócios realizados em dólares americanos na data especificada no mercado interbancário de câmbio.

- **PIB**

Períodos de recessão podem resultar no aumento dos níveis de vacância em nossos empreendimentos e na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários.

- **Taxas de juros**

O lucro líquido da companhia é influenciado por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto sobre as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento.

(b) variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volume e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação:

Os principais impactos nas variações de receita no exercício social de 2024 são explicados em decorrência de (i) alterações em volumes de locação; (ii) vendas de propriedades e incorporação imobiliária; (iii) novos empreendimentos adicionados ao portfólio operacional da Companhia; (iv) renovação de contratos com reajustes negativos e/ou positivos de preço, e (v) vacância de alguns empreendimentos.

(c) impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor:

As principais taxas indexadoras presentes no plano de negócios da Companhia são:

- IGP-M e IGP-DI: a maior parte da carteira de recebimentos de projetos finalizados pela Companhia é atualizada por este índice.
- CDI: Todas as aplicações financeiras, e 65,6% do endividamento total contratado da Companhia são atrelados ao CDI.
- IPCA: 34,4% de nosso endividamento é indexado ao IPCA.
- Taxas de câmbio: a Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

2.3. Os diretores devem comentar:

(a) mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2:

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não foram registradas mudanças nas práticas contábeis da Companhia que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos itens 2.1 e 2.2 deste Formulário de Referência.

(b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor:

Não há opiniões modificadas e ênfases no relatório dos auditores independentes da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2.4. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

(a) introdução ou alienação de segmento operacional:

Não houve nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia.

(b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária:

- **2024**

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

Em junho de 2024, a Companhia assinou contrato de compra e venda de imóveis comerciais e participações societárias junto ao Fundo Imobiliário XP Malls (XPML11) no valor de R\$ 2,12 bilhões (R\$ 1,85 bilhão na participação da Cia). Além das receitas de vendas de imóveis, descritas em seção anterior, houve o resultado proveniente de alienação de participações societárias no valor de R\$ 343 milhões, cuja consolidação ocorreu por meio da equivalência patrimonial.

- **2023**

Em outubro de 2023, a Companhia assinou o contrato de “*Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*” para a venda, em conjunto com a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, da totalidade das quotas da NORDESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”), titular de diversos conjuntos comerciais no empreendimento denominado “Suarez Trade”. O valor da transação foi de R\$ 14,1 milhões.

(c) eventos ou operações não usuais:

Não houve, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que não tenham sido reportados na seção 2.1(h) e que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

2.5. Medições não contábeis: caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

(a) informar o valor das medições não contábeis:

A Companhia divulgou no último exercício social as seguintes medições não contábeis:

(R\$ mil)	31.12.2024	31.12.2023
EBITDA	779.166	235.759
Margem EBITDA	57,39%	55,51%
EBITDA Ajustado	91.245	264.131
Receita Líquida Ajustada	24,16%	59,31%
Margem EBITDA Ajustada	377.704	445.358
NOI (<i>Net Operating Income</i>)	228.550	297.542
Margem NOI	84,03%	79,96%
FFO (<i>Funds From Operation</i>)	604.477	68.942
Margem FFO	44,52%	16,23%
FFO Ajustado	-83.444	97.314
Margem FFO Ajustado	-22,09%	21,85%
Endividamento Bruto	1.215.990	1.369.670
Dívida Líquida	735.830	1.056.205

1. EBITDA, Margem EBITDA:

“EBITDA” (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização), é uma medida não contábil que elaboramos de acordo com a Resolução CVM 156, conforme alterada, a qual consiste no lucro líquido do exercício da Companhia, acrescido do resultado financeiro líquido, do total do imposto de renda e contribuição social, e das despesas com depreciação e amortização.

A “Margem EBITDA” consiste no resultado da divisão do EBITDA pela receita líquida da Companhia.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ou IFRS, não devendo ser consideradas isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, nem como medida operacional ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais ou, ainda, como medidas de liquidez, tampouco devem ser considerados como base para distribuição de dividendos.

2. EBITDA Ajustado, Margem EBITDA Ajustado:

“EBITDA Ajustado” não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis

adotadas no Brasil e nem pela IFRS, que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) outras receitas ou despesas operacionais; (2) reduzido da receita de vendas; (3) acrescido do custo de vendas; (4) acrescido da capitalização de juros, ou seja, ajustes complementares do período que excluem o ganho obtido com as vendas de propriedades; e (5) custos não recorrentes das propriedades. Tais ajustes estão detalhados na tabela do EBITDA Ajustado abaixo.

A “Margem EBITDA Ajustado” consiste no resultado da divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida ajustada da Companhia.

3. NOI (Net Operating Income), Margem NOI:

O “NOI (Net Operating Income)” é uma medida não contábil que consiste na receita de locação, menos os custos de locação, acrescido das despesas com depreciação e amortização, e capitalização de juros.

A “Margem NOI” consiste no resultado da divisão do NOI pela receita de locação da Companhia.

4. FFO (Funds From Operation), Margem FFO:

O “FFO (Funds From Operation)” é uma medida não contábil que consiste no lucro líquido acrescido de depreciação e amortização do período.

A “Margem FFO” consiste no resultado da divisão do FFO pela receita líquida da Companhia.

5. FFO Ajustado (Funds From Operation), Margem FFO Ajustado:

O “FFO Ajustado (Funds From Operation)” é uma medida que consiste no lucro líquido acrescido de depreciação e amortização do período, acrescido dos ajustes do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

A “Margem FFO Ajustado” consiste no resultado da divisão do FFO ajustado pela receita líquida ajustada da Companhia.

O “FFO Ajustado” não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, que elaboramos com base no cálculo do FFO acrescido ou reduzido de: Outras receitas (despesas) operacionais líquidas; Resultado de Vendas; Imposto sobre Vendas; Juros capitalizados; IR e CS sobre vendas; Linearização de descontos.

6. Endividamento Bruto e Dívida Líquida:

“Endividamento Bruto” é definido como: debêntures, obrigação por aquisição de imóvel e obrigação com investidores do passivo circulante e não circulante.

“Dívida Líquida” é uma medição não contábil elaborada pela Companhia e definida como: Endividamento Bruto, subtraído o caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, todos circulantes e não circulantes.

Os valores mencionados de Endividamento Bruto e Dívida Líquida não são medidas

reconhecidas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas IFRS, e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa e não possuem um significado padrão, podendo não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

(b) fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

- EBITDA, Margem EBITDA, EBTIDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

A tabela abaixo apresenta a conciliação do EBITDA, do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA com os valores das demonstrações financeiras:

R\$ mil	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro do Período	546.255	5.547
(+/-) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	157.299	37.553
(+/-) Resultado Financeiro	17.390	129.264
(+/-) Depreciação, Amortização	58.223	63.396
EBITDA	779.166	235.759
Receita Líquida	1.357.743	424.708
Margem EBITDA	57,39%	55,51%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-343.234	3.080
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-524.179	1.225
(-) Juros Capitalizados	37.516	65
(-) Linearização dos descontos	108.144	3.931
(-) Outros ¹	31.657	0
EBITDA Ajustado	2.176	20.071
Receita Líquida Ajustada	91.245	264.131
Margem EBITDA Ajustada	57,39%	55,51%

¹ Custos não recorrentes das propriedades.

- NOI (Net Operating Income), Margem NOI

A tabela abaixo apresenta a conciliação do NOI e da Margem NOI com os valores das demonstrações financeiras:

R\$ mil	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Receita de Locação	271.976	372.125
Cessão de Direito de Uso	2.456	3.001
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-28.598	-37.945
Descontos	-17.285	-39.640
NOI	228.550	297.542
Margem NOI	84,03%	79,96%

- **FFO (Funds From Operation), Margem FFO**

A tabela abaixo apresenta a conciliação do FFO (*Funds From Operation*) e da Margem FFO com os valores das demonstrações financeiras:

R\$ mil	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro do Período	546.255	5.547
(+) Depreciação e Amortização	58.223	63.396
FFO	604.477	68.942
Receita Líquida	1.357.743	424.708
Margem FFO	44,52%	16,23%

- **FFO Ajustado (Funds From Operation), Margem FFO Ajustado**

A tabela abaixo apresenta a conciliação do FFO Ajustado (*Funds From Operation*) e da Margem FFO Ajustado com os valores das demonstrações financeiras:

R\$ mil	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro do Período	546.255	5.547
(+) Depreciação e Amortização	58.223	63.396
FFO	604.477	68.942
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-343.234	3.080
(+) Resultado de Vendas	-524.179	1.225
(+) Impostos sobre Vendas	37.516	65
(+) Juros Capitalizados	108.144	3.931
(+) IRCS sobre Vendas	31.657	0
(+) Linearização dos descontos	2.176	20.071
FFO Ajustado	-83.444	97.314
Receita Líquida Ajustada	377.704	445.358
Margem FFO Ajustado	-22,09%	21,85%

- **Endividamento Bruto e Dívida Líquida**

A tabela abaixo apresenta a conciliação do Endividamento Bruto e da Dívida Líquida com os valores das demonstrações financeiras:

Endividamento (R\$ mil)	31.12.2024	31.12.2023
(-) Endividamento Bruto	1.215.990	1.369.670
Obrigação por Aquisição de Imóvel	295	42
Debêntures	819.317	973.272
Obrigação com investidores	396378	396356
(+) Disponibilidades totais	480.160	313.465

Endividamento (R\$ mil)	31.12.2024	31.12.2023
Caixa e Equivalentes de Caixa	268.586	165.346
Títulos e Valores Mobiliários	211.574	148.119
(=) Dívida Líquida Total	735.829	1.056.205

(c) explicação sobre o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações:

- **EBITDA, Margem EBITDA**

A Companhia utiliza o indicador não contábil EBITDA, e sua respectiva margem, para medir sua performance operacional, pois acredita facilitar a comparabilidade da sua estrutura ao longo dos anos, uma vez que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar os resultados de uma companhia, sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e financeiros.

A Companhia ressalta que o EBITDA, e sua respectiva margem, são apenas informações adicionais às suas demonstrações contábeis. Considerando que o EBITDA não é medida contábil, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas IFRS, este não deve ser utilizado como: (i) base de distribuição de dividendos; (ii) substitutos para o lucro líquido; ou (iii) indicadores de performance.

- **EBITDA Ajustado, Margem EBITDA Ajustado**

A Companhia utiliza o EBITDA Ajustado para medir sua performance operacional decorrentes das atividades de locação e prestação de serviços, pois acredita facilitar a comparabilidade da sua estrutura ao longo dos anos. Os ajustes realizados têm o objetivo de refletir a operação da Companhia sem a influência de (i) outras receitas e/ou despesas operacionais líquida; (ii) resultado e imposto de venda, (iii) juros capitalizados, (iv) linearização de descontos e (v) outros custos e/ou despesas, por exemplo, custos não recorrentes das propriedades.

A Companhia ressalta que o EBITDA Ajustado, e sua respectiva margem, são apenas informações adicionais às suas demonstrações contábeis. Considerando que o EBITDA Ajustado não é medida contábil, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas IFRS, estes não devem ser utilizados como: (i) base de distribuição de dividendos; (ii) substitutos para o lucro líquido; ou (iii) indicadores de performance.

- **NOI (Net Operating Income), Margem NOI**

O NOI é utilizado pela Companhia como medida adicional de desempenho de suas operações de locação. A Companhia entende que o NOI é um indicador operacional do setor, pois representa o desempenho operacional dos empreendimentos destacado de outras atividades da Companhia. O NOI não deve ser considerado isoladamente: (i) como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas; (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa; ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional.

O NOI por nós calculado pode não ser comparável ao NOI calculado por outras companhias.

- **FFO (Funds From Operation), Margem FFO**

A Companhia entende que o FFO é um indicador financeiro comumente utilizado em empresas pertencentes ao mercado imobiliário, ideal para avaliar a capacidade de geração de resultado e determinar a rentabilidade da Companhia.

O FFO é utilizado pela Companhia como medida adicional de desempenho. O FFO não deve ser considerado isoladamente: (i) como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas; (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa; ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional. O FFO por nós calculado pode não ser comparável ao FFO calculado por outras companhias.

- **FFO Ajustado, Margem FFO Ajustado**

A Companhia entende que o FFO Ajustado é um indicador financeiro comumente utilizado em empresas pertencentes ao mercado imobiliário, ideal para avaliar a capacidade de geração de resultado da Companhia. Os ajustes realizados têm objetivo de refletir a operação da Companhia sem a influência das vendas de participações societárias, venda de propriedades.

O FFO Ajustado não deve ser considerado isoladamente: (i) como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas; (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa; ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional.

- **Endividamento e Dívida Líquida**

O objetivo da gestão de dívidas da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros. Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023. A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários).

2.6. Eventos subsequentes: identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:

Ocorreram os seguintes eventos após 31 de dezembro de 2024, data base das últimas demonstrações financeiras da Companhia, cuja emissão ocorreu em 27 de março de 2025.

- **Fechamento da Venda do Brasília Machado**

A SYN recebeu as duas 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. As 4 parcelas restantes serão recebidas em meses alternados, sendo 3 parcelas no valor de R\$ 4,7 milhões e a última parcela no valor de R\$ 4,1 milhões. Os próximos fechamentos serão comunicados oportunamente.

- **Locação CLD**

Em janeiro de 2025, o galpão CLD, localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, atingiu 100% de ocupação física.

2.7. Destinação dos resultados: os Diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

	2024
a. regras sobre retenção de lucros	Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresenta à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução: (i) 5% serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo único, artigo 44 do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; (iv) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; (v) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas, a qual será formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% do capital social subscrito da Companhia; e (vi) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta de orçamento de capital previamente aprovado pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.
a.i. valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o lucro líquido da Companhia foi de R\$ 546,255 milhões cuja destinação está descrita abaixo: (i) R\$ 27.312.728,15 para a constituição de Reserva Legal; (ii) R\$ 510.000.000,00 para pagamento de dividendos; (iii) R\$ 8.941.834,86 para a constituição de Lucros Retidos.

a. ii. percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os percentuais das retenções em relação ao lucro líquido total declarado foram os seguintes: (i) 5% para a constituição de Reserva Legal; (ii) 93,36% para pagamento de dividendos; (iii) 1,64% para a constituição de Lucros Retidos.
b. regras sobre distribuição de dividendos	Dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.
c. periodicidade das distribuições de dividendos	Além do dividendo obrigatório anual, a Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, podendo declarar e distribuir, por deliberação do Conselho de Administração ad referendum da Assembleia Geral, dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta do lucro apurado nesses balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações.
d. eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Não há.
e. se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Não há.

2.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

(a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como: (i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; (iv) contratos de construção não terminada; (v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos:

Em 31 de dezembro de 2024, não existiam ativos e passivos detidos pela Companhia que não apareciam em seu balanço patrimonial.

(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, não existiam outros itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar: (a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor, (b) natureza e o propósito da operação, (c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação:

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

2.10. Plano de negócios: os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

(a) investimentos, incluindo:

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos:

A SYN possui 20% de participação do capital social da CLD Empreendimentos Imobiliários (“CLD”), um projeto logístico em desenvolvimento na cidade de São Paulo, SP. O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m², estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, a 7 km da Marginal Tietê no Parque Novo Mundo em São Paulo. O projeto consiste na construção de quatro naves totalizando 129 mil m², em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no primeiro trimestre de 2026. As obras da Fase 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários e resultando em uma taxa de ocupação de 83,4% no final do quarto trimestre de 2024. Essa fase tem 45.425 m² de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m².

(ii) fontes de financiamento dos investimentos:

Não existe previsão de financiamento para o exercício social corrente, além dos constantes do item 2.1(f) acima e, caso necessário, para investimentos futuros, a Companhia poderá ter como fonte de financiamento, contratos financeiros como cédulas de crédito bancários, créditos imobiliários, notas promissórias e debêntures.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos:

Os Diretores esclarecem que a Companhia não possui desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimento previstos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

(b) desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia:

Não aplicável.

(c) novos produtos e serviços, indicando:

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas:

Não aplicável.

(ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços:

Não aplicável.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados:

Não aplicável.

(iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços:

Não aplicável.

(d) oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG

Nos termos do item 1.9 do Formulário de Referência, a Companhia desenvolve iniciativas ASG ligadas à diferentes temáticas. Adicionalmente, a Companhia vem avaliando novas oportunidades conectadas a tais questões que venham a implicar em inovações materiais em seu plano de negócios, as quais serão devidamente divulgadas neste item quando definidas.

2.11. Outros fatores com influência relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens deste item:

Os Diretores da Companhia entendem que não ocorreram outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Nos termos do artigo 21 da resolução CVM 80, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas anteriormente.

Desta forma, a Companhia optou por não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas nos 3 últimos exercícios sociais.

(a) objeto da projeção

Não aplicável tendo em vista que a companhia não divulga projeções.

(b) período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável tendo em vista que a companhia não divulga projeções.

(c) premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

Não aplicável tendo em vista que a companhia não divulga projeções.

(d) valores dos indicadores que são objeto da previsão

Não aplicável tendo em vista que a companhia não divulga projeções.

(a) Informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

(b) Quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

(c) Quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas da Companhia. Os negócios da Companhia, a sua situação financeira, seu resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez e/ou os negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste formulário de referência, podem afetar adversamente a Companhia. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão afetar adversamente a Companhia.

Para os fins deste item, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia, bem como no valor dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item devem ser compreendidas nesse contexto.

a. Riscos relacionados à Companhia

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Companhia podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

A receita de locação de espaços em shoppings centers, edifícios corporativos e galpões logísticos representa uma fatia importante do resultado operacional da Companhia. Condições econômicas adversas abaixo descritas nas regiões onde os empreendimentos da Companhia estão localizados podem reduzir os níveis de ocupação ou locação ou, ainda, reduzir o valor de venda dos ativos, assim como impactar negativamente o valor de mercado dos empreendimentos e restringir a possibilidade de a Companhia aumentar o preço de suas locações ou vendas:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Companhia ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Companhia estão instalados;
- dificuldade de atrairmos e/ou mantermos locatários de primeira linha;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de

crédito);

- queda no uso do estacionamento devido mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Companhia;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, entre outros;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Companhia; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário.

Se os empreendimentos da Companhia não gerarem receita suficiente para que a Companhia possa cumprir com as obrigações pecuniária, a Companhia pode ser afetada adversamente de diversas maneiras, dentre elas, a eventual distribuição de dividendos aos acionistas da Companhia.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais e shopping centers próximos aos empreendimentos da Companhia poderá dificultar a capacidade da Companhia em vender, renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais e shopping centers em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Companhia, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a capacidade da Companhia de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições iguais ou mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Companhia. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Companhia opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Companhia.

As locações de imóveis estão sujeitas a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos negócios da Companhia e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Os contratos de locação com os lojistas dos shopping centers e empresas são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação") e pelo Código Civil, que geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei e direito à revisional dos aluguéis então praticados para fins de adequação aos valores praticados pelo mercado. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que podem causar efeito adverso para a Companhia. São eles: (i) caso a Companhia deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o *mix* de lojas e/ou de restaurantes dos shopping centers da Companhia, findo o prazo contratual previsto no contrato de locação, esta ação ficará prejudicada, caso o locatário tenha ajuizado no prazo previsto em lei a competente ação renovatória e obtido ordem judicial que o permita permanecer em seus shopping centers por um novo período contratual; e (ii) caso a Companhia deseje a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão demandará negociações com a parte contrária, ou poderá ocorrer a cada 3 (três) anos da vigência do contrato, por meio do ajuizamento da competente ação revisional, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de decisão judicial. Dessa forma, a Companhia fica sujeita

a tratativas negociais, independentemente se a demanda do mercado é alta ou não, à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.

Ainda, o locatário, com amparo na Lei de Locação, poderá rescindir o contrato de locação antes do prazo previsto para o seu término mediante pagamento da multa compensatória, pactuada contratualmente. Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, os negócios e resultados operacionais da Companhia podem ser adversamente impactados, o que poderá gerar um impacto adverso, uma vez que a Companhia pode não ser capaz de relocar o espaço com condições iguais ou mais favoráveis.

A Companhia pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados.

A Companhia pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Companhia. Caso a Companhia não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Companhia pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Companhia rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Companhia podem ser adversamente afetados.

O fato de os shoppings centers e os edifícios corporativos serem espaços públicos ou de uso comum pode acarretar consequências que fogem do controle da administração da Companhia, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilidade civil da Companhia.

Os shoppings centers e edifícios corporativos são espaços de uso público ou de uso comum, sujeitos à ocorrência de uma série de incidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus frequentadores ou às dependências dos empreendimentos, o que inclui incidentes que podem fugir do controle de suas respectivas administrações e de suas políticas de prevenção. No caso da ocorrência de tais incidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos materiais e de imagem, tendo em vista que o movimento dos frequentadores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de incidentes pode sujeitar a Companhia à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive indenizações.

A propriedade dos imóveis nos quais se encontram alguns shoppings centers e edifícios corporativos podem, eventualmente, sujeitar a Companhia ou suas controladas ao pagamento de despesas extraordinárias, as quais podem causar um efeito adverso para a Companhia.

A Companhia estará eventualmente, direta ou indiretamente, sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas extraordinárias podem causar um efeito adverso para o resultado da Companhia.

Surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis em grande escala pode levar as

autoridades públicas a adotarem medidas restritivas que afetem diretamente os negócios da Companhia.

Conforme verificado na pandemia do COVID-19, surtos e potenciais surtos de doenças transmissíveis em grande escala, podem levar as autoridades a adotarem medidas restritivas, inclusive de distanciamento social, que podem acarretar o fechamento dos shoppings centers e edifícios corporativos da Companhia por tempo indeterminado, ou o funcionamento dos empreendimentos com restrições que podem impactar significativamente a geração de receitas. Ademais, a adoção permanente do regime de teletrabalho em escala relevante pelos nossos locatários, poderá eventualmente proporcionar um aumento das rescisões das locações e redução dos espaços locados. Por fim, a eventual adoção obrigatória do trabalho remoto por parte dos colaboradores da Companhia poderá acarretar a redução da produtividade e eventualmente gerar um efeito adverso nos resultados da Companhia.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, tais como danos patrimoniais, danos elétricos, incêndio, desmoronamentos, raios, explosões e outros. A cobertura de tais apólices pode não estar disponível ou não ser suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que não estão cobertos por suas apólices, tais como, mas não se limitando a, guerra, caso fortuito ou força maior.

Adicionalmente, a Companhia pode não conseguir renovar as apólices de seguros em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou qualquer incapacidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

A Companhia pode não conseguir executar integralmente a sua estratégia de negócio.

A Companhia não pode garantir que quaisquer dos seus objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Em consequência, a Companhia pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados em que atua. Neste caso, a sua condição financeira e seus resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

Para desenvolver e manter as suas atividades, a Companhia pode, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente da venda de ações, da contratação de empréstimos junto a instituições financeiras ou da venda/emissão de títulos de dívida. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, ainda que esteja disponível, a Companhia também não pode garantir que este será disponibilizado em condições satisfatórias à Companhia. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que poderia prejudicar de maneira relevante as suas atividades, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Ademais, a demanda da Companhia por capital pode diferir das suas estimativas se, por exemplo, a receita da Companhia não alcançar níveis planejados ou a Companhia incorrer em

despesas imprevistas ou investimentos para manter sua competitividade no mercado. Se isto ocorrer, a Companhia poderá demandar financiamentos adicionais mais cedo do que o previsto ou poderá ser necessário postergar alguns de seus planos de expansão ou abrir mão de algumas oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimos, tais como, linhas de crédito, contenham *covenants* restritivos e/ou demandem da Companhia a concessão de ativos como garantia do financiamento. A incapacidade da Companhia em obter capital adicional em termos satisfatórios pode afetar de forma adversa seus negócios, atrasando ou impedindo sua expansão.

A perda de membros da alta administração pela Companhia ou eventual dificuldade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

A capacidade da Companhia de manter a sua posição competitiva depende da experiência e dos esforços de sua alta administração. A Companhia pode não obter êxito na retenção de seu atual quadro de integrantes da alta administração ou na contratação de novos executivos. A perda dos serviços prestados pelos membros da alta administração da Companhia ou a incapacidade de atrair e manter novos executivos pode afetar os seus negócios e impactar os seus resultados de forma negativa. Os membros da alta administração da Companhia não estão sujeitos a contratos de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência.

Além disso, como parte da estratégia de expansão, a Companhia precisa contratar, treinar e buscar reter novos profissionais com expertise específica. A Companhia está sujeita à concorrência significativa na contratação de tais profissionais e pode não ser capaz de atrair e treinar profissionais qualificados em número suficiente para fornecer seus serviços e expandir seus negócios. A Companhia pode, ainda, não obter êxito na manutenção de profissionais se não conseguir manter uma cultura corporativa atrativa e oferecer remuneração competitiva. Dessa forma, a Companhia não pode garantir que terá sucesso em reter todo o pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da sua alta administração ou a dificuldade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Companhia não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Companhia, de seus administradores e/ou a seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e para as quais não tenham sido estabelecidas a adequada provisão poderão causar um efeito adverso para a Companhia e/ou afetar sua reputação.

Pela natureza do seu negócio, em alguns dos empreendimentos da Companhia é condômina em condomínios edilícios, e como tal, pode ser responsável por eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos respectivos empreendimentos. Caso tais condomínios não disponham dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências materializadas, a Companhia, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso nos seus negócios e resultados.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas para a Companhia, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações.

A Companhia celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como o cumprimento de *covenants* financeiros diretamente atrelados aos seus resultados. O inadimplemento desses *convenants* financeiros ou descumprimento de outras obrigações destes instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Companhia de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default e cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes. Os ativos e fluxo de caixa da Companhia podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, gerando assim um risco de liquidez para a Companhia, o que pode afetar seus resultados operacionais de forma negativa.

As atividades da Companhia envolvem aquisições de novos shopping centers, de edifícios corporativos e outros ativos, ou de participações adicionais em empreendimentos já detidos pela Companhia. Tais aquisições envolvem riscos que podem afetar adversamente a Companhia.

Os projetos e estratégias mais importantes da Companhia baseiam-se na consolidação e expansão de seu portfólio de ativos. A Companhia não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como que, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento dentro das expectativas da Companhia. Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Companhia de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus atuais e futuros negócios. A Companhia pode não ser capaz de reduzir custos ou de beneficiar-se de outros ganhos esperados com aquisições, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Novas aquisições também podem expor a Companhia às contingências significativas, as quais podem ser identificadas ou não no procedimento de auditoria legal. Ainda, a concorrência na aquisição de ativos poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e estratégia da Companhia.

A aquisição de novos ativos e o desenvolvimento de novos negócios podem refletir uma performance abaixo das expectativas do plano de negócios da Companhia, podendo afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Os processos de governança da Companhia, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, podendo ocasionar em multas, penalidades ou outras sanções administrativas, bem como cobertura adversa da mídia e, conseqüentemente, impactar material e adversamente em os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Companhia e cotação de mercado de suas ações ordinárias.

A Companhia está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude

praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão sujeitos a: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Companhia. De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00. A adoção de um programa de *compliance* eficaz será levada em consideração pelas autoridades brasileiras na aplicação de sanção nos termos da Lei Anticorrupção.

O Brasil ainda possui uma percepção de elevado risco de corrupção pública, o que pode, até certo ponto, deixar a Companhia exposta à possíveis violações de leis anticorrupção, incluindo a brasileira. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem não ser capazes de: (i) detectar violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar a Companhia, (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou prever ou identificar novos riscos; e (iv) detectar outros comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A ocorrência de incidentes cibernéticos ou a deficiência na segurança cibernética da Companhia, bem como eventuais interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão, podem impactar negativamente seus negócios, causando um rompimento se suas operações, prejuízo ou comprometimento nas informações confidenciais, e/ou danificar as relações negociais, todos impactando negativamente os resultados financeiros e reputacionais da Companhia.

Um incidente cibernético é um ataque intencional ou não que permita acesso não autorizado a sistemas a fim de romper operações, corromper dados ou roubar informações confidenciais. Como o aumento da dependência na tecnologia, também aumentam os riscos a que estão expostos os sistemas da Companhia, tanto internos quando externos. Um incidente cibernético é considerado um evento adverso que ameaça a confidencialidade, integridade e disponibilidade das fontes de informações, podendo resultar em roubo de ativos, na interrupção operacional, em danos em relações em a exposição de dados privados da Companhia e de seus clientes. A Companhia não pode garantir que seus sistemas de segurança serão efetivos na proteção a eventual ataque cibernético.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento das lojas, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de

seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia estará sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias

Em 14 de agosto de 2018, foi promulgada a Lei nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais"), que entrou totalmente em vigor no mês de agosto de 2020 e trouxe grandes alterações no sistema de proteção de dados pessoais no Brasil.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais estabelece novo marco legal a ser observado pelas empresas no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades.

Se não se adequar à norma, a Companhia estará sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil).

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas significativas para a Companhia, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia.

A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor nas suas ações.

A Companhia pode ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações.

Qualquer captação de recursos através da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações podem ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia, incluindo os investidores das suas ações, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor nas ações.

Os detentores das ações da Companhia podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos seus acionistas, no mínimo, 25% do lucro líquido ajustado, calculado de acordo com o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos. Entretanto, o lucro pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria

incompatível com a situação financeira da companhia.

Disposições do Estatuto Social da Companhia relativas à proteção contra tentativas de aquisição de lote substancial de suas ações em circulação podem dificultar ou impedir operações que poderiam ser do interesse dos investidores.

O Estatuto Social da Companhia contém disposições que visam dificultar eventuais tentativas de aquisição de lote substancial das ações em circulação da Companhia, visando dificultar a concentração das mesmas em um grupo pequeno de investidores. Assim, qualquer acionista que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública de aquisição de ações. Tais disposições podem dificultar ou impedir operações que sejam de interesse dos acionistas.

Negociações com ações de emissão da Companhia podem afetar o valor de mercado das ações e American Depositary Receipt (“ADRs”) da Companhia.

Os acionistas da Companhia têm a capacidade, observada a legislação aplicável, de negociar ações e ADRs da Companhia. A Companhia não pode prever o efeito, se houver, desses negócios sobre o valor de mercado das ações de emissão da Companhia. Vendas de volumes substanciais de ações de emissão da Companhia, ou a percepção de que tais vendas podem ocorrer, podem impactar adversamente o valor de mercado das ações de emissão da Companhia.

Qualquer redução nas classificações de rating da Companhia ou redução no rating do País pode afetar materialmente e de forma negativa a Companhia

As classificações de rating impactam nas taxas de juros que a Companhia capta relativas aos empréstimos e financiamentos, bem como na percepção do mercado sobre a capacidade financeira da Companhia. Se as classificações de rating da Companhia forem reduzidas (ou se as do Brasil forem reduzidas), as dívidas atuais da Companhia podem ser impactadas e, ainda, se o mercado perceber tais reduções como uma deterioração de sua capacidade financeira, os custos de captação, empréstimos e financiamentos futuros da Companhia poderão ser aumentados, o que poderá afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

A Companhia busca continuamente novos projetos e o desempenho futuro é incerto, estando sujeita ao risco de não conseguir executar, no todo ou em parte, a sua estratégia de negócios, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico.

A Companhia busca continuamente novos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Companhia enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Companhia, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Companhia não pode garantir que sua

estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Companhia não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Companhia não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Companhia não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

A Companhia pode não ser capaz de gerenciar o seu crescimento, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, a Companhia pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Companhia, o que poderá nos afetar de forma negativa a Companhia.

A estratégia de negócio da Companhia está baseada, também, no crescimento do mercado em que atua. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Companhia não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, que poderá afetar de forma negativa a Companhia.

A Companhia poderá enfrentar potencial conflito de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Essas contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso esses conflitos situações de conflito de interesses se configurem, poderão causar um impacto adverso nas atividades, situação financeira e resultados da Companhia. Adicionalmente, caso a Companhia celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Companhia poderão ter seus interesses prejudicados.

Falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles poderão expor a Companhia a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente seus negócios.

Os sistemas, políticas e procedimentos da Companhia de controles internos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Durante o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, os auditores independentes da Companhia comunicaram certas falhas que representam, individualmente ou no agregado, a existência de deficiência nos controles internos da Companhia, conforme definidos nas normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Se a Companhia não for capaz de manter seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Companhia, poderá ter um efeito adverso

significativo em seus negócios. Para mais informações a respeito do tema, vide Seção 5.3(d) deste Formulário de Referência.

A Companhia compartilha a propriedade de determinados empreendimentos com outros proprietários, os quais podem vir a apresentar interesses divergentes e competitivos em relação aos interesses da Companhia, bem como dificuldades na tomada de decisões.

Em alguns empreendimentos a Companhia tem a propriedade dos imóveis dividida com outros proprietários (sócios ou condôminos) cujos interesses podem diferir dos interesses da Companhia. Sendo assim, para determinados atos de gestão previstos nas convenções de condomínio, como, por exemplo, orçamentos anuais, a Companhia depende da anuência desses proprietários para a tomada de determinadas decisões, o que pode gerar impasses e afetar os empreendimentos envolvidos. Adicionalmente, a Companhia está sujeita a potenciais dificuldades financeiras ou falência desses sócios ou condôminos podendo causar efeito adverso para a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia. Caso a Companhia não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação de determinadas deliberações, esta poderá não conseguir implantar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que os critérios para aprovação de projetos dependem da legislação municipal, caso a lei local exija a assinatura e apresentação de documentos de todos os proprietários de imóvel para a emissão de alvarás de aprovação/execução de obras, o processo de aprovação de projetos relacionados ao imóvel poderá atrasar o cronograma estipulado e/ou mostrar-se inviável e, conseqüentemente, afetar adversamente os negócios e resultados financeiros da Companhia.

A Companhia pode não ser capaz de renovar os contratos de administração dos empreendimentos e a rescisão de referidos contratos pode afetar adversamente os seus resultados.

Parte significativa da receita da Companhia vem da administração comercial e/ou predial de empreendimentos de sua propriedade ou de propriedade de terceiros. A Companhia pode não ser capaz de renovar os contratos vigentes de administração comercial e/ou predial, ou estes podem ser rescindidos por diversos motivos, incluindo o não atingimento de métricas de desempenho pré-determinadas, impactando negativamente os resultados financeiros da Companhia.

b. Riscos relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem, eventualmente, conflitar com os interesses dos demais investidores.

Os acionistas controladores da Companhia têm poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração, por sua vez elegem os membros da Diretoria Executiva, e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e distribuição de quaisquer dividendos e proventos futuros, observadas as exigências e as restrições legais e regulamentares para o exercício do direito de voto e aprovação de tais matérias, bem como o pagamento do dividendo obrigatório nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações.

Os acionistas controladores da Companhia também são capazes de controlar questões relacionadas a estratégia da Companhia e que exigem a aprovação da maioria dos acionistas,

inclusive as matérias indicadas acima. Não se pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores não conflitarão com os interesses dos demais investidores, inclusive com relação às deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas da Companhia.

A Companhia pode não ter mais acionistas controladores que detenham a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle

Atualmente, a Companhia possui acionistas controladores que detêm, em conjunto, aproximadamente 60% (sessenta por cento) do capital social da Companhia. Adicionalmente, os acionistas controladores não possuem nenhum acordo de acionistas ou acordo de votos celebrado no tocante à Companhia. Caso a participação destes acionistas controladores venha a ser diluída ou ocorra quaisquer desentendimentos entre os acionistas controladores, a Companhia poderá não ter mais um acionista controlador, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

A ausência de um grupo de controle que detenha ações da Companhia poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o *quórum* mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Companhia não tenha acionista ou grupo de acionistas identificado como controlador, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, a Companhia pode ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

c. Riscos relacionados aos acionistas da Companhia

Não aplicável, uma vez que a Companhia não identificou fatores de risco relacionados a seus acionistas.

d. Riscos relacionados às controladas ou coligadas da Companhia

A Companhia é uma holding cujos resultados dependem dos resultados de suas Controladas, não sendo possível assegurar que os mesmos serão disponibilizados.

A Companhia é uma *holding* que controla diversas sociedades com participação direta nos seus empreendimentos (“Controladas”). Sua capacidade de cumprir com as obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende substancialmente do fluxo de caixa e dos lucros dessas Controladas, bem como da distribuição desses lucros à Companhia, sob a forma de dividendos ou sob a forma de juros sobre o capital próprio. Adicionalmente, os sócios das Controladas podem decidir pela não distribuição de lucros e destinação desses a outros fins societários. Assim, não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Companhia. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira da Companhia e em seus resultados operacionais.

A participação em sociedades com terceiros poderá resultar em riscos adicionais.

A participação da Companhia em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (*joint*

ventures) a expõe a alguns riscos relacionados aos respectivos sócios (pessoas jurídicas) de tais sociedades, tais como, o risco dos seus sócios enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. A Companhia, na qualidade de sócia, pode se tornar responsável pelas obrigações das sociedades onde tem participação, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar diretamente a Companhia. Além disso, os interesses econômicos e comerciais da Companhia podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Companhia, o que poderá afetar de forma adversa os seus resultados.

Além disso, a Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Companhia poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas. Adicionalmente, se os parceiros da Companhia falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Companhia pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Companhia.

A Companhia compartilha o controle ou possui sócios investidores em alguns empreendimentos que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus.

O controle de alguns empreendimentos é compartilhado com outros investidores institucionais, tais como fundos de pensão, fundos de investimento e outros investidores. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégica para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Companhia implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Eventuais disputas com seus sócios em empreendimentos ou fundos de investimento podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Companhia e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

e. Riscos relacionados aos fornecedores da Companhia

A utilização de colaboradores terceirizados pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das Controladas, especialmente no que diz respeito aos serviços operacionais dos empreendimentos pode implicar na assunção de

contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às Controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas Controladas, independentemente de ser assegurado à Companhia e às Controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Por fim, tendo em vista que a Companhia terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Companhia poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

A redução ou interrupção no fornecimento de serviços públicos como água e energia elétrica podem afetar adversamente as atividades e operações da Companhia e de suas Controladas.

As atividades da Companhia e de suas Controladas dependem substancialmente do fornecimento regular de serviços públicos, tais como água e energia elétrica. A redução ou a interrupção, ainda que temporária, de tais serviços, especialmente se verificadas por longo período, pode afetar diretamente as operações dos seus empreendimentos, bem como as operações de seus lojistas e locatários, podendo resultar em rescisões ou indenizações que poderão afetar adversamente os resultados da Companhia.

Aumentos nos preços de mão de obra e insumos podem elevar o custo de eventuais melhorias ou expansões de empreendimentos, e assim reduzir os lucros da Companhia.

A mão de obra e os insumos que eventualmente serão utilizados pela Companhia podem sofrer aumentos de preço decorrentes, especialmente, de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio. Tais aumentos de preços podem refletir um aumento no custo dos empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

f. Riscos relacionados aos clientes da Companhia

Os resultados operacionais dos shoppings centers em que a Companhia possui participação e/ou administramos dependem do movimento de consumidores e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shoppings centers depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

Uma redução no movimento dos shoppings centers em que a Companhia possui participação e, consequentemente, no volume de suas vendas, pode causar um efeito adverso para a Companhia. A queda no número de clientes pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas e,

consequentemente, inadimplência e redução no preço dos aluguéis e volume de *merchandising* em seus Shopping Centers.

Além disso, uma queda na demanda em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas e, consequentemente, causar um efeito adverso para a Companhia.

Eventuais dificuldades financeiras de determinadas lojas âncoras ou grandes empresas locatárias poderão causar um efeito adverso para a Companhia.

Eventuais dificuldades financeiras enfrentadas por parte de lojas âncoras nos shoppings centers ou de grandes empresas locatárias nos edifícios corporativos da Companhia podem resultar na rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações das respectivas lojas ou lajes. A Companhia pode não ser capaz de ocupar novamente esses espaços com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou cliente, nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá afetar adversamente o *mix* de Lojas dos seus relevantes shoppings centers ou aumentar a vacância em seus relevantes edifícios corporativos, o que pode causar efeito adverso para a Companhia.

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Companhia.

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Companhia, tendo em vista que grande parte das receitas da Companhia provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e *merchandising* em seus Shopping Centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os Shopping Centers, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos Shopping Centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Companhia. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

g. Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atua

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Companhia.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Uma série de empresas de investimentos e participações concorrem conosco na tomada de recursos financeiros para investimento no setor imobiliário na exploração de empreendimentos imobiliários. Outras companhias, inclusive estrangeiras, podem passar a atuar ativamente nos setores de atuação da Companhia nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência.

As mudanças nas preferências dos consumidores dos shoppings centers da Companhia, bem como nos hábitos dos clientes e usuários dos seus empreendimentos pode exigir adaptações

relevantes às operações e gastos com recursos da Companhia, atualmente não previstos em seu plano de negócios.

Ademais, na medida em que um ou mais dos concorrentes da Companhia adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis comerciais para locação ou venda de maneira significativa, as suas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

A Companhia pode não ser capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes. Consequentemente sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

h. Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atua

As atividades da Companhia estão sujeitas a determinada regulamentação, incluindo tributária, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, afetando negativamente os seus resultados.

As atividades da Companhia estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, tais como AVCBs (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e alvarás para funcionamento, dentre outros, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e a locação e condomínio, que afetam as suas atividades. A Companhia é obrigada a obter e renovar periodicamente tais licenças, alvarás e autorizações de diversas autoridades governamentais relacionadas aos empreendimentos da Companhia. A Companhia pode não conseguir obter todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias, ou ainda não obter as suas renovações de forma tempestiva. A não obtenção ou a não renovação de tais licenças pode resultar na impossibilidade de abertura e operação de empreendimentos da Companhia e até, conforme o caso, na interdição e fechamento de empreendimentos irregulares, bem como na aplicação de multas.

Além disso, a Companhia pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas que hoje entende como sendo as únicas competentes, não podendo garantir que tais autoridades tenham um entendimento diverso quanto à necessidade de obtenção de outras, licenças, alvarás e autorizações. Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, poderemos vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que pode impactar diretamente as atividades da Companhia, bem como afetar adversamente seus resultados.

Adicionalmente, no âmbito da regulamentação tributária, as empresas dos setores de atuação da Companhia estão sujeitas ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação. A exploração de shoppings centers é sensível a fortes intervenções governamentais ou legislativas, tais como: proibição de cobrança de estacionamento, aumento excessivo das alíquotas do IPTU e edição de novas normas e de legislação proibitiva de determinadas cláusulas contratuais acordadas com os lojistas locatários.

Ademais, a Companhia detém participação majoritária em fundos de investimento imobiliários (“FII”) que detém a propriedade do Grand Plaza Shopping e no ITM Centro Empresarial, os quais tiveram seu enquadramento tributário questionado pela CVM. A efetiva alteração do enquadramento tributário dos FII poderá causar um efeito adverso relevante para os respectivos fundos e seus quotistas, incluindo a Companhia.

O poder público poderá editar normas mais rigorosas, adotar ou buscar interpretações mais

restritivas das leis e regulamentos existentes, causando um efeito adverso para a Companhia.

O poder público pode editar novas normas mais rigorosas, adotar ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode obrigar a Companhia e as demais empresas do setor em que a Companhia atua a gastar recursos adicionais para se adequar a estas novas regras. Caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos shopping centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos shopping centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante em nos negócios e resultados da Companhia o que pode levar a Companhia e demais empresas do setor em que a Companhia atua a abdicar de receitas ou conceder benefícios aos seus lojistas ou aos frequentadores dos Shopping Centers. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

i. Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atua.

A Companhia atualmente não opera em países estrangeiros.

j. Riscos relacionados a questões socioambientais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Companhia reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Companhia pode incorrer em despesas adicionais relevantes de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

Ademais, as atividades da Companhia, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Companhia.

O setor imobiliário está sujeito a extensa regulamentação, inclusive ambiental, o que poderá, por consequência, afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

A aquisição de propriedades e as atividades de negócio da Companhia estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, os quais preveem a necessidade de obtenção de autorizações, alvarás e licenças, aplicáveis, direta ou indiretamente, à área da construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e à locação e condomínio edilício, afetando, conseqüentemente, suas atividades. As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Companhia pode ser responsável pela gestão, enquanto proprietária ou operadora de atividades em propriedades potencialmente ou efetivamente contaminadas, por meio da elaboração de laudos técnicos, avaliações e investigações cabíveis, e implementação adequada dos respectivos planos de intervenção. Caso a Companhia não seja capaz de cumprir com suas responsabilidades, a Companhia pode ser alvo de processos de remediação perante os órgãos competentes, e ainda, objetivamente responsável pela sua integral recuperação, promovendo a remoção de substâncias nocivas ou tóxicas fora dos parâmetros exigidos pela legislação aplicável existentes em tais propriedades.

Tais processos de remediação tendem a se prolongar por períodos relevantes e podem ensejar o desembolso de valores significativos até a conclusão da remediação, os quais podem afetar os negócios, os resultados operacionais e imagem da Companhia.

k. Riscos Macroeconômicos

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países de economia emergente e nos Estados Unidos, China e União Europeia, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações de emissão da Companhia.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, União Europeia e países de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das ações de emissão da Companhia, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o seu acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis.

Não há garantia de que o mercado de capitais esteja aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para a Companhia. Crises em outros países emergentes podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de emissão da Companhia, o que pode prejudicar sua liquidez e seu valor de mercado, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Os esforços do governo brasileiro para conter a inflação podem desacelerar a economia brasileira, o que pode afetar adversamente a Companhia.

O Brasil enfrentou taxas extremamente altas de inflação no passado. A inflação e certas ações governamentais para conter a inflação, juntamente com a especulação sobre medidas governamentais a serem adotadas, tiveram um impacto negativo significativo na economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica no Brasil e para o aumento da volatilidade no mercado brasileiro de valores mobiliários. O Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) acumulado registrou inflação de 23,14% em 2020, 17,78% em 2021, 5,45% em 2022 e -3,18% em 2023. As medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlar a inflação geralmente incluíam a manutenção de uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, limitando a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Uma das consequências desse combate à inflação é a variação significativa da taxa de juros oficial no Brasil. O Comitê de Política Monetária (COPOM) frequentemente ajusta as taxas de juros oficiais em situações de incerteza econômica para atender às metas econômicas estabelecidas pelo governo brasileiro.

Quaisquer medidas futuras tomadas pelo governo brasileiro, incluindo a redução das taxas de juros, a intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real podem desencadear a inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer alta inflação no futuro, a Companhia pode não conseguir ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar os custos da Companhia e reduzir suas margens líquidas e operacionais.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros oficiais. Um aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de novos empréstimos e financiamentos da Companhia, mas também o custo de seu endividamento atual, bem como do seu caixa e equivalentes de caixa, títulos negociáveis e contratos de arrendamento mercantil, que estão sujeitos a taxas de juros variáveis. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros e inflação no Brasil pode afetar adversamente a Companhia, uma vez possui empréstimos e financiamentos indexados à variação do CDI e da taxa de juros oficial de longo prazo (TJLP). Por outro lado, uma queda significativa nas taxas de CDI, TJLP ou inflação pode afetar adversamente a receita de aplicações financeiras da Companhia.

Condições econômicas e políticas no Brasil, bem como a percepção dessas condições no mercado internacional, poderão afetar negativamente os resultados das operações da Companhia e sua condição financeira.

A situação financeira e os resultados operacionais da Companhia podem ser afetados pelas condições econômicas no Brasil. Futuras reduções nas suas taxas de crescimento podem afetar o consumo dos produtos da Companhia e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira.

O governo brasileiro intervém na sua economia e, ocasionalmente, faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas e sobre as condições e preços de mercado dos títulos do governo detidos indiretamente pela Companhia (por meio de aplicações em fundos de investimento em renda fixa de baixo risco).

Os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas governamentais ou por regulamentações

federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não mensuradas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

Reduções na classificação do risco brasileiro atribuída por agências de risco poderão afetar negativamente o valor de mercado da Companhia.

O Brasil experimentou a perda do grau de investimento na classificação de risco de crédito das agências de classificação de riscos Standard & Poors, Moody's e Fitch Ratings. Dessa forma, eventuais alterações nas políticas do governo brasileiro, bem como variações na classificação do risco brasileiro atribuída pelas agências de risco, as quais estão além do controle da Companhia, podem contribuir para a alta volatilidade no mercado de capitais brasileiro e ter um efeito material.

A instabilidade política em curso tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e resultados operacionais da Companhia e pode afetar adversamente o preço de negociação de ações ordinárias da Companhia.

A economia brasileira tem sido afetada por eventos políticos no Brasil, os quais também tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, impactando adversamente o desempenho da economia brasileira e aumentando a volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

É possível que haja impasse no congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Companhia. Incertezas em relação à implementação pela atual administração de mudanças relacionadas às políticas monetárias, tributárias e de fundos de pensão, bem como à legislação relevante que deve ser aprovada para implementá-las, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiros emitidos no exterior.

O presidente do Brasil tem o poder de determinar políticas e emitir atos governamentais relacionados à economia brasileira que afetam as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo a Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o atual presidente adotará ou se essas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso sobre a Companhia ou a economia brasileira.

Além disso, o constante impasse entre o novo governo e o Congresso leva a incertezas quanto à implementação pelo governo de mudanças relacionadas às políticas monetárias, fiscais e previdenciárias, bem como às mudanças na legislação aplicável, que poderiam contribuir para instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar o nível de volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis em escala global podem motivar medidas governamentais que resultem na desaceleração do crescimento econômico no Brasil, e na maior volatilidade do mercado de capitais.

Surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis, a exemplo da pandemia do COVID-19, podem levar as autoridades públicas e os agentes privados a adotarem medidas restritivas, que podem ter impacto negativo no desenvolvimento econômico do país. Tais eventos podem também afetar as decisões de investimentos em geral, resultando em maior volatilidade no mercado de capitais. Todos esses fatores podem afetar de forma adversa os negócios e resultados da Companhia.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar efeito adverso relevante nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes do Governo Federal que por vezes realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Companhia não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevêê-las. Os negócios da Companhia, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Companhia; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) instabilidade social e política; e (xiv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Dessa maneira, essas incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente as atividades, condição

econômico-financeira e os resultados operacionais da Companhia, afetando adversamente o fluxo de caixa disponível para pagamento, e o preço de negociação de suas ações.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o valor de mercado de suas ações.

Historicamente, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. O Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo (i) desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, (ii) sistemas de mercado de câmbio flutuante, e (iii) controles cambiais.

Nos últimos anos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros interna, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo.

Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Companhia.

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Companhia e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas.

Atualmente existem no congresso brasileiro propostas para a implementação de uma reforma tributária. Entre as propostas em discussão, existe a possibilidade de uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo, que extinguiria três tributos federais - IPI, PIS e Cofins, o ICMS, que é estadual, e o ISS, municipal, para a criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) que incidiria sobre o consumo. A Companhia não pode assegurar que não haverá uma reforma tributária ou mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que se submete a Companhia, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais.

Caso essas mudanças aumentem, direta ou indiretamente, a carga tributária da Companhia pode ter sua margem bruta reduzida, impactando material e adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

A Companhia destaca os seguintes fatores de risco, descritos no item anterior:

- (i) Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Companhia podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, conseqüentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Companhia;
- (ii) O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais e shopping centers próximos aos empreendimentos da Companhia poderá dificultar a capacidade da Companhia em vender, renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais;
- (iii) A Companhia pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados;
- (iv) O fato de os shoppings centers e os edifícios corporativos serem espaços públicos ou de uso comum pode acarretar conseqüências que fogem do controle da administração da Companhia, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilidade civil da Companhia;
- (v) A propriedade dos imóveis nos quais se encontram alguns shoppings centers e edifícios corporativos podem, eventualmente, sujeitar a Companhia ou suas controladas ao pagamento de despesas extraordinárias, as quais podem causar um efeito adverso para a Companhia.

Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias podendo, em consequência, reduzir o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta é o aumento das taxas de juros e dos índices de preço, uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com o objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor justo.

1. Risco Cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos diretamente sujeitos à variação de moeda estrangeira.

2. Risco de taxa de juros

O risco de taxas de juros relaciona-se com:

- Possibilidade de variações no valor justo de seus empréstimos e financiamentos indexados a taxas de juros pré-fixadas, no caso de tais taxas não refletirem as condições correntes de mercado. A Companhia efetua o monitoramento constante desses índices. Até o momento não foi verificada a necessidade de contratar instrumentos financeiros de proteção contra o risco de taxas de juros;
- Possibilidade de um movimento desfavorável nas taxas de juros, o que causaria um aumento nas despesas financeiras, em decorrência da parcela da dívida contratada a taxa de juros flutuantes;
- Possibilidade de não manutenção de índices de cobertura de juros referentes a cláusulas de covenants financeiros (cláusulas restritivas) presentes em certos contratos de empréstimos e financiamentos e debentures, decorrente do impacto negativo de um movimento desfavorável nas taxas de juros e consequente aumento nas despesas financeiras;
- Possibilidade de variações dos ativos e passivos da Companhia a valor justo, afetando seu balanço patrimonial em igual proporção, devido aos reflexos de variações da taxa de juros sobre o cálculo da taxa de desconto. A Companhia efetua o monitoramento constante dessas avaliações; e
- Possibilidade de variações no valor justo de suas propriedades para investimento, devido a reflexos de variações da taxa de juros nos indicadores de risco e retorno utilizados no cálculo da taxa de desconto, incluindo índice beta, risco país e premissas de inflação. A Companhia efetua o monitoramento constante desses índices.

3. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as nossas atividades e o preço de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia brasileira e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas.

Nossas atividades, condição financeira, resultados operacionais, futuros negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão poderão ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária e cambial;
- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades, especialmente tributária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;
- instabilidade social;
- instabilidade política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

A inflação e certas medidas governamentais para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e afetar adversamente a Companhia e o preço das ações de sua emissão.

Desde a crise da dívida brasileira na década de 80, o País passou por períodos de elevadas taxas de inflação. A inflação, juntamente com as medidas governamentais destinadas a combatê-la e as especulações acerca dessas medidas tiveram, no passado, efeito negativo sobre a economia do País. Futuras medidas governamentais, incluindo aumento das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e medidas para ajustar ou fixar o valor do real podem trazer o aumento da inflação. Se o Brasil vivenciar altas taxas de inflação no futuro, a Companhia pode não conseguir ajustar seus preços e aluguéis de forma a compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos. Pressões inflacionárias podem afetar a capacidade da Companhia de acessar mercados financeiros estrangeiros e de se antecipar às políticas governamentais de combate à inflação que possam causar efeitos adversos na Companhia e no preço das ações de sua emissão.

A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, principalmente nas economias emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira, a Companhia e o preço das ações de sua emissão

A economia brasileira e as companhias brasileiras têm sido, em diferentes graus de intensidade, impactadas pelas condições econômicas e de mercado de outros países, emergentes ou não, bem como pelas reações dos investidores com relação a essas condições. Desta forma, a oferta de crédito às empresas brasileiras é diretamente influenciada pelas condições econômicas e de mercado no Brasil, e, ainda que em graus variáveis, pela economia e condições de mercado de outros países.

Acontecimentos ou condições econômicas e/ou políticas em outros países, especialmente os emergentes, já afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira e resultaram em consideráveis saídas de recursos e queda no volume de novos investimentos estrangeiros no Brasil.

Não há como garantir que futuros acontecimentos em outras economias, bem como medidas a serem adotadas pelos governos desses países, não afetarão a oferta de crédito às companhias brasileiras no mercado local e internacional de modo adverso, assim como o nível de atividade econômica, podendo, deste modo, vir a causar efeitos adversos na economia brasileira, na Companhia e no preço das ações de sua emissão.

Análise de Sensibilidade

A Companhia entende que um aumento na taxa de juros e índices de inflação, podem acarretar o acréscimo de despesas financeiras e o impacto negativo no resultado operacional e financeiro da Companhia. Da mesma forma, uma redução na taxa de juros, pode ocasionar um decréscimo nas receitas financeiras, impactando negativamente os resultados financeiro da Companhia.

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da taxa de juros em 31 de dezembro de 2024:

		Controladora				Consolidado			
Índice	Risco	Cenário provável	Cenário possível – stress 25%	Cenário remoto – stress 50%	Base	Cenário provável	Cenário possível – stress 25%	Cenário remoto – stress 50%	Base
Ativo		11,75%	8,81%	5,88%		11,75%	8,81%	5,88%	
CDI	Decréscimo do índice	41.551	31.155	20.793	353.628	55.599	41.687	27.823	473.181
Passivo		11,75%	14,69%	17,63%		11,75%	14,69%	17,63%	
CDI	Acréscimo do índice	-42.342	-52.937	-63.531	-360.359	-47.164	-58.965	-70.766	-401.398
		4,90%	6,13%	7,35%		4,90%	6,13%	7,35%	
IPCA	Acréscimo do índice	-20.478	-25.618	-30.717	-417.919	-20.478	-25.618	-30.717	-417.919

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais e administrativos de natureza cível, trabalhista, tributária, ambiental, regulatória e criminal, dentre processos com chance de perda provável, possível ou remota.

Para os fins deste item 4.4, foram considerados individualmente relevantes os processos judiciais e administrativos contenciosos que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que, no aspecto financeiro, envolvam valores substanciais ou abordem matérias que, caso decididas desfavoravelmente à Companhia, possam impactar suas operações ou imagem.

Estão descritos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes, segregados conforme sua natureza.

a. Processos tributários

Processo nº 1050772-87.2020.8.26.0053 (Ação Anulatória – Shopping D IPTU bolachas)	
a. Juízo	11ª Vara de Fazenda Pública
b. Instância	2ª Instância
c. Data de Distribuição	15/10/2020
d. Partes no processo	Polo ativo: CCP Propriedades Imobiliárias S/A Polo passivo: Prefeitura do Município de São Paulo
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 19.616.390,11 e atualizado de R\$ 40.331.155,20
f. Principais fatos	Em 15/10/2020, foi distribuída a ação, a qual, após perícia de engenharia, foi julgada improcedente em primeira e segunda instâncias. Após decisão inadmitindo recursos especial e extraordinário, atualmente aguarda-se interposição de agravo por parte da empresa.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Liminar/Tutela deferida no Agravo de Instrumento nº 2267446-07.2020.8.26.0000 e posteriormente revogada. Sentença desfavorável à parte autora, julgando improcedente o pedido ("houve regular exercício da atividade fiscalizatória e, ainda, que a interpretação da legislação aplicável à espécie, somadas à prova pericial produzida, confirmaram o acerto de todos os atos administrativos questionados pela autora") Apelação: interposta pela autora e julgada improcedente, em 28/09/2023, mantendo-se a sentença pelos mesmos fundamentos. Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados em 30/11/2023. PPI: débito incluído no PPI em 07/2024
h. estágio do processo	Aguarda-se quitação do PPI e liberação de fiança.
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e decisões proferidas até o momento
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (débito incluído no PPI e honorários de sucumbência pagos)

Processo nº 1601377-92.2022.8.26.0090 (Execução fiscal – Shopping D IPTU 2017 bolachas)	
a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	28/12/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: Prefeitura do Município de São Paulo Polo passivo: CCP Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 462.971,00 e atualizado de R\$ 666.683,11
f. Principais fatos	Ação ajuizada em 28/12/2022, com exceção de Pré-Executividade: apresentada em 20/03/2023, a qual foi rejeitada. Em 07/08/2023, proferida decisão determinando a suspensão da execução fiscal, em razão da suspensão da exigibilidade do crédito tributário
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Exceção de Pré-Executividade: apresentada em 20/03/2023, a qual foi rejeitada. Suspensão da exigibilidade: Em 07/08/2023, proferida decisão determinando a suspensão da execução fiscal, em razão da suspensão da exigibilidade do crédito tributário. PPI: débito incluído no PPI em 07/2024.
h. estágio do processo	Aguardando quitação do PPI
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e decisões proferidas na anulatória até o momento
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (débito incluído no PPI)

Processo nº 1541357-04.2023.8.26.0090 (Execução fiscal – Shopping D IPTU 2018 e 2019 bolachas)	
a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	27/06/2023
d. Partes no processo	Polo ativo: Prefeitura do Município de São Paulo Polo passivo: CCP Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 927.136,00 e atualizado de R\$ 1.234.000,26
f. Principais fatos	Ação ajuizada em 27/06/2023. Em 22/08/2023, a Prefeitura peticionou requerendo a suspensão da execução fiscal, em razão da suspensão da exigibilidade do débito. PPI: débito incluído no PPI em 07/2024.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Não foi proferida decisão de mérito
h. estágio do processo	Aguarda-se quitação do PPI

Processo nº 1541357-04.2023.8.26.0090 (Execução fiscal – Shopping D IPTU 2018 e 2019 bolachas)

i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e decisões proferidas na anulatória até o momento relevante
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (débito incluído no PPI)

Processo nº 1505043-93.2022.8.26.0090 (Execução fiscal – Shopping D IPTU 2016 bolachas)

a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	24/02/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: Prefeitura do Município de São Paulo Polo passivo: CCP Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 379.704,00 e atualizado de R\$ 616.184,38
f. Principais fatos	Ação ajuizada em 24/02/2022. Em 22/08/2023, a Prefeitura peticionou requerendo a suspensão da execução fiscal, em razão da suspensão da exigibilidade do débito.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	PPI: débito incluído no PPI em 07/2024 Embargos de Declaração: Em 03/10/2024 a empresa opôs Embargos de Declaração, em face da omissão do juízo quanto ao pedido de liberação da Carta de Fiança ofertada nos autos para garantir o débito. Decisão: Mantida a garantia ofertada, até a efetiva extinção do débito pelo pagamento integral do parcelamento. Interposto Agravo de Instrumento nº 110755-86.2025.8.26.0000 em 04/2025, o qual aguarda julgamento.
h. estágio do processo	Aguarda-se quitação do PPI e liberação de fiança
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e decisões proferidas na anulatória até o momento relevante
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (débito incluído no PPI)

Processo nº 1052889-46.2023.8.26.0053 (Ação Anulatória de Débito de ISSQN pauta fiscal, com pedido de tutela de urgência para suspensão da exigibilidade do débito)

a. Juízo	10ª Vara da Fazenda Pública
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	17/08/2023
d. Partes no processo	Polo Ativo: CCP Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda, Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A e Micônia Empreendimentos

Processo nº 1052889-46.2023.8.26.0053 (Ação Anulatória de Débito de ISSQN pauta fiscal, com pedido de tutela de urgência para suspensão da exigibilidade do débito)	
	Imobiliários LTDA Polo Passivo: Prefeitura de São Paulo
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 5.430.601,15 e atualizado de R\$ 6.367.573,66
f. Principais fatos	Em 17/08/2023 a ação foi distribuída. Em 17/08/2023 foi proferida decisão deferindo a tutela de urgência pleiteada para suspender a exigibilidade do crédito tributário. Em 23/09/2023 a Prefeitura apresentou sua contestação, a qual foi devidamente replicada. Em 03/05/2024 foi proferida decisão determinando a realização de prova pericial de engenharia, para, posteriormente, ser realizada prova pericial contábil
g. resumo das decisões de mérito proferidas	A tutela de urgência foi deferida sob o argumento de que, de forma preliminar, ficou demonstrada a “ilegalidade da base de cálculo adotada pela Fazenda Municipal quando do lançamento complementar do ISSQN sobre os serviços de construção civil, mesmo a despeito de seu recolhimento, utilizando-se preços da pauta fiscal, por ato do Poder Executivo e que vulnera o princípio da legalidade estrita em matéria tributária”
h. estágio do processo	Aguarda-se a realização de perícia de engenharia
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Alto valor envolvido
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 637.009,51, referente a honorários de sucumbência (o débito está contabilizado na execução fiscal abaixo)

Processo nº 1541752-93.2023.8.26.0090 (Execução Fiscal referente ao crédito tributário discutido na Ação Anulatória nº 1052889-46.2023.8.26.0053)	
a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	27/06/2023
d. Partes no processo	Polo Ativo: Prefeitura de São Paulo Polo Passivo: Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 4.829.816,00 e atualizado de R\$ 6.367.573,66
f. Principais fatos	Em 27/06/2023 a execução foi distribuída. Em 18/08/2023 foi apresentada petição requerendo a suspensão da execução fiscal em razão da decisão de suspensão da exigibilidade do crédito tributário proferida na ação anulatória correlata.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Não foi proferida decisão de mérito
h. estágio do processo	Aguardando julgamento da anulatória 1052889-46.2023.8.26.0053

Processo nº 1541752-93.2023.8.26.0090 (Execução Fiscal referente ao crédito tributário discutido na Ação Anulatória nº 1052889-46.2023.8.26.0053)

i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Alto valor envolvido
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 6.367.573,66

Processo nº 1022944-48.2022.8.26.0053 (Ação Anulatória – Shopping D Multas Habite-se)

a. Juízo	11ª Vara da Fazenda Pública
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	27/04/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: SYN Propriedades Imobiliárias S/A Polo passivo: Prefeitura de São Paulo
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 18.958.984,50 (dezoito milhões, novecentos e cinquenta e oito mil e novecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos). O valor atualizado é R\$ 20.665.957,66 (vinte milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e seis centavos)
f. Principais fatos	Em 27/04/2022 foi distribuída a ação. Aguarda-se apreciação do pedido de tutela antecipada e intimação do Fisco Municipal. Em 29/04/2022 foi proferida decisão, condicionando a suspensão dos débitos ao depósito do valor integral exigido. Em 05/05/2022 foram opostos embargos de declaração pela empresa. Em 09/06/2022 o Município apresentou sua Contestação. Em 30/06/2022 a empresa apresentou sua Réplica. Em 28/09/2022 apresentou suas Alegações Finais. Em 11/01/2023 foi proferida sentença, julgando improcedente o pedido. Em 16/01/2023 a empresa opôs embargos de declaração em face da sentença. Em 18/01/2023 foi proferida decisão, os embargos de declaração foram rejeitados. Em 10/02/2023 a empresa interpôs recurso de apelação. Em 07/03/2023 a Municipalidade apresentou suas contrarrazões de apelação. Em 08/11/2023 foi proferido acórdão, julgando prejudicado o recurso de apelação da empresa, ante o cancelamento administrativo das multas e perda superveniente do objeto da ação.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 29/04/2022, foi proferida decisão indeferindo o pedido de tutela de urgência pleiteado pela empresa. Em 11/01/2023, foi proferida sentença, julgando improcedente o pedido inicial, com fundamento no art. 487, I, do CPC/15. Em 08/11/2023 foi proferido acórdão, julgando prejudicado o recurso de apelação da empresa, ante o cancelamento administrativo das multas e perda superveniente do objeto da ação.
h. estágio do processo	Recursal
i. Chance de perda	Remota

Processo nº 1022944-48.2022.8.26.0053 (Ação Anulatória – Shopping D Multas Habite-se)	
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (multas canceladas).

Processo nº 1502473-37.2022.8.26.0090 (Execução Fiscal – Shopping D Multas Habite-se)	
a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	26/01/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: Prefeitura de São Paulo Polo passivo: SYN Propriedades Imobiliárias S/A
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 5.182.820,00 (cinco milhões, cento e oitenta e dois mil, oitocentos e vinte reais)
f. Principais fatos	Em 26/01/2022 foi distribuída a ação. Em 15/02/2022 foi acostado o AR Positivo. Aguarda-se vinda de decisão. Em 28/07/2022 foi juntada manifestação pela empresa. Em 05/07/2023 foi apresentada Exceção de Pré-Executividade pela empresa. Em 05/09/2023 foi apresentada petição pela empresa comunicando o cancelamento administrativo da multa. Em 04/01/2023 foi apresentada petição da Municipalidade requerendo a extinção da execução fiscal. Em 17/06/2024 foi proferida sentença, julgando extinta a execução fiscal, ante o cancelamento administrativo da multa. Em 27/06/2024 foram opostos embargos de declaração exclusivamente para discussão dos honorários de sucumbência.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 17/06/2024 foi proferida sentença, julgando extinta a execução fiscal, ante o cancelamento administrativo da multa.
h. estágio do processo	Aguarda-se decisão sobre os embargos de declaração opostos.
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (CDA cancelada).

Processo nº 1518348-47.2022.8.26.0090 (Execução Fiscal – Shopping D Multas Habite-se)	
a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	02/05/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: Prefeitura de São Paulo Polo passivo: CCP Propriedades Imobiliárias Ltda
e. Valores, bens ou	Valor original de R\$ 5.775.856,00 (cinco milhões, setecentos e setenta e

Processo nº 1518348-47.2022.8.26.0090 (Execução Fiscal – Shopping D Multas Habite-se)	
direitos envolvidos	cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais)
f. Principais fatos	Em 02/05/2022 foi distribuída a ação. Em 28/07/2022 foi juntada manifestação pela empresa. Em 05/07/2023 foi apresentada Exceção de Pré-Executividade pela empresa. Em 05/09/2023 foi apresentada petição pela empresa comunicando o cancelamento administrativo da multa. Em 29/11/2023 foi proferida decisão suspendendo a execução fiscal. Em 05/12/2023 foram opostos embargos de declaração contra a decisão que suspendeu a execução fiscal. Em 10/10/2024, a municipalidade protocolou petição requerendo a extinção da execução fiscal, ante o cancelamento administrativo da multa.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	N/A
h. estágio do processo	Aguardando decisão do juiz quanto aos embargos de declaração contra a decisão que suspendeu a execução fiscal e sobre o pedido de extinção da execução fiscal ante o cancelamento administrativo da multa.
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (CDA cancelada).

Processo nº 1526482-29.2023.8.26.0090 (Execução Fiscal – Shopping D Multas Habite-se)	
a. Juízo	Vara das Execuções Fiscais Municipais
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	03/05/2023
d. Partes no processo	Polo ativo: Prefeitura de São Paulo Polo passivo: CCP Propriedades Imobiliárias Ltda
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 13.092.547,00 (treze milhões, noventa e dois mil, quinhentos e quarenta e sete reais)
f. Principais fatos	Em 03/05/2023 foi distribuída a ação. Em 26/06/2023 foi apresentada Exceção de Pré-Executividade pela empresa. Em 01/09/2023 foi apresentada petição pela Municipalidade comunicando o cancelamento da inscrição em dívida ativa e requerendo a extinção da execução fiscal. Em 05/09/2023 foi apresentada petição pela empresa comunicando o cancelamento administrativo da multa. Em 17/06/2024 foi proferida sentença de extinção da execução fiscal, ante o cancelamento administrativo da multa. Em 27/06/2024 foram opostos embargos de declaração exclusivamente para discussão dos honorários de sucumbência. Em 30/09/2024 foi proferida decisão rejeitando os embargos de declaração.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 17/06/2024 foi proferida sentença de extinção da execução fiscal, ante o cancelamento administrativo da multa.

Processo nº 1526482-29.2023.8.26.0090 (Execução Fiscal – Shopping D Multas Habite-se)	
h. estágio do processo	n/a
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido
k. Impacto em caso de perda do processo	R\$ 0,00 (CDA cancelada).

Processo nº 16327.720191/2020-39	
a. Juízo	Ministério da Fazenda
b. Instância	2ª Instância
c. Data de Distribuição	19/03/2020
d. Partes no processo	Polo ativo: Receita Federal do Brasil Polo passivo: SYN Prop e Tech S.A. (devedora solidária)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 107.968.140,90 (cento e sete milhões, novecentos e sessenta e oito mil, cento e quarenta reais e noventa centavos)
f. Principais fatos	Em 30.9.2020, a SYN apresentou impugnações aos autos de infração; em 13.5.2021, a SYN interpôs recurso voluntário. No dia 2.12.2022, os processos foram distribuídos para a 1ª Turma Ordinária, da 2ª Câmara, da 1ª Seção do CARF. No dia 19.1.2023, foi sorteada como relatora a Cons. Thais de Laurentiis Galkowicz. Em 29.6.2023, os processos foram retirados de pauta, mas permanecem sob a responsabilidade da mesma Turma Julgadora. Em 5.6.2024, os processos foram distribuídos para a 2ª Turma Ordinária, da 3ª Câmara, da 1ª Seção do CARF. No dia 20.6.2024, foi sorteada como relatora a Conselheira Maria Angelica Echer Ferreira Feijo. Em 13.9.2024, a Conselheira Maria Angelica Echer foi transferida para a 2ª Turma Extraordinária da 1ª Seção. Em 23.10.2024 os Autos foram remetidos à 2ª Turma Ordinária da 1ª Câmara da 1ª Seção do CARF, sob relatoria do Conselheiro Gustavo Schneider Fossati. Em 18.2.2025, o recurso voluntário foi provido em parte para anular a decisão de DRJ.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	A decisão de primeira instância administrativa negou provimento às impugnações. Em relação à responsabilidade solidária da SYN, a decisão alegou a existência de grupo econômico irregular, bem como a prática de atos societários em sequência para elidir a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779/99. O CARF determinou a anulação da decisão de 1ª instância (DRJ), tendo em vista que aquela decisão havia inovado os argumentos originais do Fisco no auto de infração, violando assim o art. 146 do CTN.
h. estágio do processo	O processo voltou à 1ª instância administrativa para novo julgamento
i. Chance de perda	Perda remota, em relação aos fundamentos da responsabilidade tributária da SYN.

	Perda possível, com viés de remota, em relação aos fundamentos para cancelamento das exigências fiscais.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e natureza da matéria discutida (definição do tratamento tributário aplicável ao FIIGPS).
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro de até R\$ 150.837.840,07 (Cento e cinquenta milhões, oitocentos e trinta e sete mil, oitocentos e quarenta reais e sete centavos), que corresponde ao valor atualizado das exigências fiscais (data base abril 2025).

Processo n. 16327.720192/2020-83	
a. Juízo	Ministério da Fazenda
b. Instância	2ª Instância
c. Data de Distribuição	19/03/2020
d. Partes no processo	Polo ativo: Receita Federal do Brasil Polo passivo: SYN Prop e Tech S.A. (devedora solidária)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$38.394.555,67 (trinta e oito milhões, trezentos e noventa e quatro mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e sete centavos)
f. Principais fatos	Em 30.9.2020, a SYN apresentou impugnações aos autos de infração. Em 13.5.2021, a SYN interpôs recurso voluntário. No dia 2.12.2022, os processos foram distribuídos para a 1ª Turma Ordinária, da 2ª Câmara, da 1ª Seção do CARF. No dia 19.1.2023, foi sorteada como relatora a Cons. Thais de Laurentiis Galkowicz. Em 29.6.2023, os processos foram retirados de pauta, mas permanecem sob a responsabilidade da mesma Turma Julgadora. Em 5.6.2024, os processos foram distribuídos para a 2ª Turma Ordinária, da 3ª Câmara, da 1ª Seção do CARF. No dia 20.6.2024, foi sorteada como relatora a Conselheira Maria Angelica Echer Ferreira Feijo. Em 13.9.2024, a Conselheira Maria Angelica Echer foi transferida para a 2ª Turma Extraordinária da 1ª Seção. Em 23.10.2024 os Autos foram remetidos à 2ª Turma Ordinária da 1ª Câmara da 1ª Seção do CARF, sob relatoria do Conselheiro Gustavo Schneider Fossati. Em 18.2.2025, o recurso voluntário foi provido em parte para anular a decisão de DRJ.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	A decisão de primeira instância administrativa negou provimento às impugnações. Em relação à responsabilidade solidária da SYN, a decisão alegou a existência de grupo econômico irregular, bem como a prática de atos societários em sequência para elidir a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779/99. O CARF determinou a anulação da decisão de 1ª instância (DRJ), tendo em vista que aquela decisão havia inovado os argumentos originais do Fisco no auto de infração, violando assim o art. 146 do CTN.
h. estágio do processo	O processo volta à 1ª instância administrativa para novo julgamento.

i. Chance de perda	Perda remota, em relação aos fundamentos da responsabilidade tributária da SYN. Perda possível, com viés de remota, em relação aos fundamentos para cancelamento das exigências fiscais.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e natureza da matéria discutida (definição do tratamento tributário aplicável ao FIIGPS).
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro de até R\$ 53.644.695,72 (Cinquenta e três milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e dois centavos), que corresponde ao valor atualizado das exigências fiscais (data base abril 2025).

Processo n. 16327.720193/2020-28	
a. Juízo	Ministério da Fazenda
b. Instância	2ª Instância
c. Data de Distribuição	25/08/2020
d. Partes no processo	Polo ativo: Receita Federal do Brasil Polo passivo: SYN Prop e Tech S.A. (devedora solidária)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 12.552.407,31 (doze milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e sete reais e trinta e um centavos)
f. Principais fatos	Em 30.9.2020, a SYN apresentou impugnações aos autos de infração. Em 13.5.2021, a SYN interpôs recurso voluntário. No dia 2.12.2022, os processos foram distribuídos para a 1ª Turma Ordinária, da 2ª Câmara, da 1ª Seção do CARF. No dia 19.1.2023, foi sorteada como relatora a Cons. Thais de Laurentiis Galkowicz. Em 29.6.2023, os processos foram retirados de pauta, mas permanecem sob a responsabilidade da mesma Turma Julgadora. Em 5.6.2024, os processos foram distribuídos para a 2ª Turma Ordinária, da 3ª Câmara, da 1ª Seção do CARF. No dia 20.6.2024, foi sorteada como relatora a Conselheira Maria Angelica Echer Ferreira Feijo. Em 13.9.2024, a Conselheira Maria Angelica Echer foi transferida para a 2ª Turma Extraordinária da 1ª Seção. Em 23.10.2024 os Autos foram remetidos à 2ª Turma Ordinária da 1ª Câmara da 1ª Seção do CARF, sob relatoria do Conselheiro Gustavo Schneider Fossati. Em 18.2.2025, o recurso voluntário foi provido em parte para anular a decisão de DRJ.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	A decisão de primeira instância administrativa negou provimento às impugnações. Em relação à responsabilidade solidária da SYN, a decisão alegou a existência de grupo econômico irregular, bem como a prática de atos societários em sequência para elidir a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779/99.

	O CARF determinou a anulação da decisão de 1ª instância (DRJ), tendo em vista que aquela decisão havia inovado os argumentos originais do Fisco no auto de infração, violando assim o art. 146 do CTN.
h. estágio do processo	O processo volta à 1ª instância administrativa para novo julgamento.
i. Chance de perda	Perda remota, em relação aos fundamentos da responsabilidade tributária da SYN. Perda possível, com viés de remota, em relação aos fundamentos para cancelamento das exigências fiscais.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e natureza da matéria discutida (definição do tratamento tributário aplicável ao FIIGPS).
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro de até R\$ 17.975.047,27 (Dezessete milhões, novecentos e setenta e cinco mil, quarenta e sete reais e vinte e sete centavos), que corresponde ao valor atualizado das exigências fiscais (data base abril 2025).

Processo nº 16327.720346/2022-07	
a. Juízo	Ministério da Fazenda
b. Instância	2ª Instância
c. Data de Distribuição	30/05/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: Receita Federal do Brasil Polo passivo: SYN Prop e Tech S.A. (devedora solidária)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 24.735.357,94 (vinte e quatro milhões, setecentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta e sete reais e noventa e quatro centavos)
f. Principais fatos	Em 6.7.2022, a SYN apresentou impugnação aos autos de infração. No mesmo dia, o FIICTI, a Rio Bravo e o Sr. Elie Horn também apresentaram impugnações, por meio dos respectivos procuradores. No dia 20.3.2023, a SYN foi intimada da decisão de primeira instância, que deu parcial provimento às Impugnações. No dia 19.4.2023, a SYN interpôs recurso voluntário em face da decisão de primeira instância administrativa. Houve, também, a interposição de recursos pelo FIICTI e pela Rio Bravo. Atualmente, aguarda-se a distribuição dos recursos para julgamento no CARF.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	A decisão de primeira instância administrativa deu parcial provimento às impugnações, para declarar (i) a nulidade do lançamento de IRPJ, CSLL, contribuição ao PIS e COFINS, por não ter o Fisco oportunizado ao contribuinte a opção de tributação segundo o regime do lucro presumido, (ii) excluir a sujeição passiva do acionista; (iv) manter as multas por falta de entrega de ECD e ECF, e; (v) manter a sujeição passiva da SYN e da Rio Bravo.
h. estágio do processo	Fase de recurso - 2ª instância.

i. Chance de perda	Perda remota, em relação aos fundamentos da responsabilidade tributária da SYN. Perda possível, com viés de remota, em relação aos fundamentos para cancelamento das exigências fiscais.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido e natureza da matéria discutida (definição do tratamento tributário aplicável ao FIICTI).
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro de até R\$ 32.382.844,42 (trinta e dois milhões, trezentos e oitenta e dois mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) que corresponde ao valor atualizado das exigências fiscais (data base abril 2025).

Processo nº 16327.720266/2022-43	
a. Juízo	Ministério da Fazenda
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	27/04/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: Receita Federal do Brasil Polo passivo: SYN Prop e Tech S.A. (devedora solidária)
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 8.559.264,00 (oito milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, e duzentos e sessenta e quatro reais)
f. Principais fatos	Em 25.5.2022, a SYN apresentou impugnação parcial, acompanhada de comprovante de pagamento da parcela do crédito tributário que reconheceu devida.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Aguarda-se o julgamento da Impugnação.
h. estágio do processo	Fase de julgamento em 1ª instância administrativa.
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido.
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro de até R\$ 7.865.855,02 (sete milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e dois centavos), que corresponde ao valor atualizado das exigências fiscais (data base abril de 2025)

Processo nº 15746.726960/2022-71	
a. Juízo	Ministério da Fazenda
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	17/11/2022
d. Partes no processo	Polo ativo: Receita Federal do Brasil Polo passivo: MICONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 10.754.029,17 (dez milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, e vinte e nove reais)

f. Principais fatos	Em 27.12.2022, a empresa apresentou impugnação.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	A decisão de primeira instância administrativa julgou improcedente a impugnação. Com base no Relatório Fiscal, a DRJ concluiu que, como à época da transação, o Shopping Cidade São Paulo estava em plena atividade operacional, tal negócio se destinava à obtenção de renda com aluguéis, de modo que a parcela negociada não poderia ser considerada como estoque. Além disso, a DRJ afirmou que a Miconia não exerceria habitualmente atividade de venda de imóveis, o que impossibilitaria a inclusão da receita obtida com a venda da parcela ideal dentre suas receitas operacionais.
h. estágio do processo	Em 11.4.2025, a Miconia foi intimada sobre o acórdão da DRJ que julgou improcedente a impugnação. No prazo para interposição de recurso voluntário.
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido.
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro de até R\$ 13.310.124,06 (treze milhões, trezentos e dez mil, cento e vinte e quatro reais e seis centavos), que corresponde ao valor atualizado das exigências fiscais (data base abril 2025).

Processo nº 15746.734981/2024-21	
a. Juízo	Ministério da Fazenda
b. Instância	1ª Instância
c. Data de Distribuição	12/12/2024
d. Partes no processo	Polo ativo: Receita Federal do Brasil Polo passivo: YM Investimentos Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 104.390.224,48 (cento e quatro milhões, trezentos e noventa mil, duzentos e vinte e quatro reais e quarenta e oito centavos).
f. Principais fatos	Apresentada Impugnação em 10.1.2025. Aguarda-se julgamento de mérito.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Aguarda-se o julgamento da Impugnação.
h. estágio do processo	Fase de julgamento em 1ª instância administrativa.
i. Chance de perda	Remota, mantida a composição da CSRF de dezembro de 2024.
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido.
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro de até R\$ 106.335.415,02 (cento e seis milhões, trezentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e quinze reais e dois centavos), que corresponde ao valor atualizado das exigências fiscais (data base abril 2025)

b. Processos Cíveis:

Processo nº 1024927-48.2016.8.26.0100 – Revisional	
a. Juízo	03ª Vara Cível SP
b. Instância	Superior Tribunal de Justiça / Tribunal de Justiça de São Paulo
c. Data de instauração	14/03/2016
d. Partes no processo	Autor: Companhia Siderúrgica Nacional - CSN Ré: Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda. – Aquarius
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa original R\$ 6.099.032,40 (seis milhões, noventa e nove mil, trinta e dois reais e quarenta centavos). Valor da causa atualizado até abril/25: R\$ 9.541.667,60 (nove milhões, quinhentos e quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta centavos).
f. Principais fatos	Trata-se de ação revisional, por meio da qual a autora pretende que o valor do aluguel seja reduzido relativo ao período de maio/16 a julho/19. Foi prolatada sentença de extinção sem resolução do mérito, sob o fundamento de que haveria coisa julgada e falta de interesse de agir, em razão do acordo nos autos firmado anteriormente entre as partes na ação renovatória nº. 1009097-13.2014.8.26.0100, cuja decisão homologatória transitou em julgado menos de três anos antes do ajuizamento da ação revisional. A sentença foi reformada pelo TJSP, cujo acórdão determinou o prosseguimento do feito em primeira instância. A Aquarius interpôs recurso especial com pedido de efeito suspensivo, tendo a Presidência do TJSP negado tal pedido, mas admitido o recurso especial. Em paralelo, em primeiro grau, foram realizadas duas perícias para averiguação do justo valor de aluguel. Após, foi proferida sentença que encampou a segunda perícia e fixou o valor da locação em R\$ 453.698,96 (quatrocentos e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos), a partir de maio/16 e até julho/19. Contra essa decisão, a CSN interpôs recurso de apelação, ao qual foi negado provimento pelo TJSP. Em seguida, a CSN opôs embargos de declaração, os quais foram rejeitados pelo TJSP. A CSN apresentou recurso especial, o qual foi inadmitido. Contra essa decisão, a CSN interpôs agravo em recurso especial, que aguarda julgamento pelo STJ. Perante o STJ, também ainda está pendente o julgamento do recurso especial da Aquarius, em que se discute o cabimento da ação revisional.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença que julgou parcialmente procedente a ação revisional para fixar o valor do aluguel em R\$ 453.698,96 (quatrocentos e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos), para o período de maio/16 a julho/19. A decisão foi mantida pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento do recurso de apelação interposto pela CSN.
h. estágio do processo	Recursal ao STJ
i. Chance de perda	Provável
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido

k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro atualizado até abril de 2025, considerando o cenário processual atual: R\$ 2.394.078,66 (dois milhões, trezentos e noventa e quatro mil, setenta e oito reais e sessenta e seis centavos).
--	---

Processo nº 1001307-02.2019.8.26.0100 – Renovatória	
a. Juízo	03ª Vara Cível SP
b. Instância	Superior Tribunal de Justiça / Tribunal de Justiça de São Paulo
c. Data de instauração	11/01/2019
d. Partes no processo	Autor: Companhia Siderúrgica Nacional - CSN Ré: Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda. – Aquarius
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor histórico da causa: R\$ 5.897.801,52 (cinco milhões, oitocentos e noventa e sete mil, oitocentos e um reais e cinquenta e dois centavos). Valor da causa atualizado até abril/25: R\$ 8.403.203,80 (oito milhões, quatrocentos e três mil, duzentos e três reais e oitenta centavos).
f. Principais fatos	Trata-se de ação renovatória, por meio da qual a autora pretende a renovação compulsória do contrato de locação para o período de Ago/19 a Jul/24, mediante redução do valor do aluguel. Apresentadas contestação e réplica, o juiz determinou a realização de prova pericial, para avaliação dos imóveis e fixação do aluguel para o novo período do contrato. A perícia foi realizada. Posteriormente, foi proferida sentença de procedência, pela qual todas as cláusulas contratuais vigentes foram mantidas, e fixado o valor de aluguel em R\$ 463.463,87 (quatrocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e sessenta e três reais e oitenta e sete centavos) para o novo período do contrato, de 01/08/2019 a 31/07/2024. Após, ambas as partes interpuseram recurso de apelação, os quais, por sua vez, foram desprovidos pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo. Contra essa decisão, a CSN opôs embargos de declaração, os quais foram rejeitados pelo TJSP. Em seguida, a CSN interpôs recurso especial destinado ao STJ, o qual foi inadmitido. Posteriormente, a CSN ingressou com agravo em recurso especial, que se encontra pendente de julgamento pelo STJ.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença que julgou procedente a ação renovatória para fixar o valor do aluguel em R\$ 463.463,87 (quatrocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e sessenta e três reais e oitenta e sete centavos) para o novo período do contrato, de 01/08/2019 a 31/07/2024. A decisão foi mantida pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento do recurso de apelação interposto pela CSN.
h. estágio do processo	Recursal ao STJ
i. Chance de perda	Provável
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido
k. Impacto em caso de perda	Impacto financeiro atualizado até abril de 2025, considerando o cenário

do processo	processual atual: R\$ 1.722.886,49 (um milhão, setecentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e seis reais e quarenta e nove centavos).
-------------	--

c. Processos Trabalhistas:

Processo nº 1000577-66.2019.5.02.0081	
a. Juízo	81ª Vara do Trabalho de São Paulo
b. Instância	TST
c. Data de instauração	07/05/2019
d. Partes no processo	Reclamante: A. F. M. J. Reclamadas: CCP Leasing Malls Consultoria Imobiliária Ltda; Syn Prop & Tech S/A; Condomínio Shopping Center D.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$3.141.042,84 (três milhões, cento e quarenta e um mil quarenta e dois reais e oitenta e quatro centavos). Valor original atualizado até 30/04/2025, R\$ 7.312.255,58 (sete milhões, trezentos e doze mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos)
f. Principais fatos	O Reclamante requer a declaração de nulidade do contrato de prestação de serviços e da sua eleição como Diretor Estatutário, com reconhecimento de vínculo empregatício no referido período e o consequente pagamento de diferenças salariais, um adicional de periculosidade, férias, FGTS, Multa Normativa, danos morais, saldo salarial, aviso prévio, bonificação e multa do Art.477 da CLT. Em 11/03/2020, o perito apresentou seu Laudo Pericial a respeito da periculosidade, o qual foi impugnado por ambas as partes. Em 21/09/2020 foi proferida sentença parcialmente procedente para declarar a existência de vínculo de emprego entre o Reclamante e a 1ª Reclamada, e condená-la ao pagamento de (i) verbas rescisórias, (ii) diferenças salariais, (iii) prêmio de permanência, e (iv) adicional de periculosidade. Em 30/09/2020 foram opostos Embargos de Declaração de ambas as partes. Em 10/11/2020 foi proferida sentença acolhendo parcialmente os embargos de declaração, determinando (i) a correção de erro material e fazendo constar a condenação ao pagamento de 13º salário proporcional de 2017; (ii) suprir a omissão na condenação ao pagamento de adicional de periculosidade; (iii) condenando o Reclamante ao pagamento de honorários sucumbenciais em 5% do valor atualizado dos pedidos rejeitados. Em 24/11/2020 foi interposto Recurso ordinário pelas partes, tendo os mesmos sido recebidos em 25/11/2020, intimando-as à contrarrazoá-los. O Reclamante recorre apenas de parte dos pedidos julgados improcedentes. Em 10/12/2020 foram remetidos os autos para Órgão jurisdicional competente para processar recurso.

	Em 28/07/2021 foi publicado Acórdão que negou provimento ao recurso interposto pelo reclamante, e deu parcial provimento ao recurso interposto pelas Reclamadas, a fim de declarar que o Reclamante ocupava cargo de diretor estatutário entre 03.08.2015 a 17.05.2017, período em que o contrato de trabalho permanece suspenso, afastando assim a condenação à verbas rescisórias e prêmio de permanência. Mantida apenas a condenação ao pagamento de periculosidade no período anterior a sua nomeação como diretor estatutário. Em 09/08/2021 ambas as partes apresentaram Embargos de Declaração em face do Acórdão proferido em 2º Grau. Em 14/07/2022 – Proferido o Acórdão de segundo grau em relação aos Embargos de Declaração, <u>rejeitando os embargos do Autor, e acolhendo parcialmente os embargos da Reclamada</u>, a fim de prestar esclarecimentos sobre (i) os efeitos do acordo de quitação e transação firmado pelas partes, bem como para (ii) sanar o erro material, determinando que, onde se lê "honorários periciais devidos pelas reclamadas ao patrono do autor ", leia-se "honorários advocatícios devidos pelas reclamadas ao patrono do autor". Em 28/07/2022- ambas as partes interpuseram o Recurso de Revista. Em 30/08/2022 – Ambas os recursos foram denegados. Em 13/09/2022- Ambas as partes interpuseram o agravo de instrumento em Recurso de Revista. Em 28/09/2022- Após apresentação das respostas aos Agravos de Instrumentos, os autos foram recebidos pelo TST. Desde 16/12/2022 os autos encontram-se conclusos com o ministro relator para apreciação.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	<u>Sentença de primeiro grau:</u> <u>Sentença parcialmente procedente para declarar a existência de vínculo de emprego entre o Reclamante e a 1ª Reclamada</u>, e condená-la ao pagamento de (i) verbas rescisórias; (ii) diferenças salariais; (iii) prêmio de permanência; e (iv) adicional de periculosidade; <u>Sentença de primeiro grau (Embargos de Declaração):</u> <u>Sentença acolhendo parcialmente os embargos de declaração opostos pelas partes</u>, determinando (i) a correção de erro material e fazendo constar a condenação ao pagamento de 13º salário proporcional de 2017; (ii) suprir a omissão na condenação ao pagamento de adicional de periculosidade; (iii) condenando o Reclamante ao pagamento de honorários sucumbenciais em 5% do valor atualizado dos pedidos rejeitados; <u>Acórdão de segundo grau:</u> <u>Acórdão negando provimento ao recurso do Reclamante, e dando parcial provimento ao recurso da Reclamada</u>, reformando a sentença de primeiro grau para (i) <u>rejeitar o pedido de reconhecimento de vínculo de emprego entre o Reclamante e a 1ª</u>

	<u>Reclamada</u> (declarando que o reclamante ocupava cargo de diretor estatutário entre 03 de agosto de 2015 e 17 maio de 2017, período em que o contrato de trabalho permaneceu suspenso); e consequentemente <u>afastando da condenação</u> os pedidos de (ii) retificação da anotação do contrato na CTPS do reclamante); (iii) pagamento das “verbas rescisórias” e reflexos; (iv) pagamento de “diferenças salariais” e reflexos; (v) prêmio de permanência e reflexos; (vi) depositar FGTS + multa de 40%; (vii) entregar as guias para levantamento do FGTS. Contudo, o r. Acórdão manteve a condenação da Reclamada ao pagamento de adicional de insalubridade e multa de 5% sobre o valor da causa. <u>Acórdão de segundo grau (Embargos de Declaração):</u> Acórdão rejeitando os embargos do Autor, e acolhendo parcialmente os embargos da Reclamada, a fim de prestar esclarecimentos sobre (i) os efeitos do acordo de quitação e transação firmado pelas partes, bem como para (ii) <u>sanar o erro material</u>, determinando que, onde se lê "honorários periciais devidos pelas reclamadas ao patrono do autor ", leia-se "honorários advocatícios devidos pelas reclamadas ao patrono do autor".
h. estágio do processo	Recursal (TST) – Aguardando julgamento dos Recursos de Revistas apresentados pelas partes
i. Chance de perda	* Possível: R\$ 717.229,29 * Remoto: R\$ 4.707.466,99
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Valor envolvido
k. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro, no valor atualizado de até R\$ 717.229,29 (setecentos e dezessete mil, duzentos e vinte e nove mil e vinte nove centos).

O valor total provisionado para os processos descritos no item 4.4 acima, em 30 de junho de 2025, é de R\$3.772 mil no consolidado e R\$ 908 mil na controladora, com base na análise de riscos realizada pela Administração e assessores jurídicos.

Na presente data, a Companhia possui um processo judicial sigiloso relevante, conforme descrito abaixo:

Processo Judicial Trabalhista	
a. Impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro, no valor atualizado de R\$ 2.840.366,99, atualizados até abril/2025, conforme cálculos de execução apresentados pelo perito e homologados pelo juízo. Os valores abaixo estão depositados judicialmente: R\$ 9.828,51 – 08/09/2020 - Recurso Ordinário R\$ 20.118,30 – 01/03/2021 - Recurso de Revista R\$ 10.059,15 – 01/04/2021 – Agravo Instrumento R\$ 3.213.479,36 – 14/05/2021 - Execução Provisória
b. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$1.852.884,07 (um milhão, oitocentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sete centavos). Valor atualizado R\$ 2.840.366,99 (dois milhões, oitocentos e quarenta mil, trezentos e sessenta e seis reais e noventa e nove centavos), atualizado para 30/04/2025.

A Companhia não possui outras contingências relevantes além das apontadas nos itens anteriores.

5.1. Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui política formalizada de gerenciamento de riscos, aprovada pelo Conselho de Administração em 10 de agosto de 2023.

O inteiro teor da Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia pode ser acessado no site de relações com investidores: <https://ri.syn.com.br/governanca-corporativa/politicas/>

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

i. os riscos para os quais se busca proteção

1. Riscos Externos

a) Ciclo econômico

Definição: As mudanças no ciclo econômico (nacional e internacional) podem resultar em impactos positivos ou negativos em toda cadeia no mercado (fornecedores, clientes, empregados, etc.) e essas mudanças podem resultar em efeitos diretos no sucesso da empresa (exemplo: entrada de clientes, concorrentes, custos de risco, ROCE, medidas de reestruturação, valores de propriedade, etc.), etc.

Causa: Mudanças na atitude em relação ao investimento, aumento e redução de pessoal, falências de fornecedores, entrada de novas empresas no mercado, etc.

b) Político/Regulatório

Definição: Alterações políticas e regulatórias que impactem os negócios da companhia (exemplo: legislação fiscal, regulamentos aduaneiros, de exportação de moeda, de responsabilidade do produto, etc.) ou a não observância de regras (exemplo: legislação fiscal, legislação laboral, proteção ambiental, etc.) que possam comprometer a realização dos objetivos corporativos (exemplo: taxa de ocupação, lucro, fluxo de caixa, etc.).

Causa: Governos instáveis, concorrentes da indústria estatal (lobby), dívida nacional, entendimento divergente da lei, proteção de licitantes locais, nacionalização ou expropriações, conhecimento incompleto ou divergente das leis e disposições.

c) Concorrência/Mercado

Definição: Atos de concorrentes e mudanças no mercado podem colocar em risco o poder aquisitivo ou a vantagem competitiva da companhia.

Causa: A concorrência e mercado não são suficientemente observados (exemplo: falta de pesquisa de mercado) ou não há resposta suficiente às medidas tomadas pelos concorrentes (exemplo: preços de dumping, novos entrantes, etc.).

d) Riscos da localização

Definição: Mudanças sociais e populacionais ao entorno das unidades podem influenciar diretamente os objetivos da companhia, bem como no valor da propriedade.

Causa: Infraestrutura local, movimentação de mão de obra, subsídios, abertura de novos concorrentes, poder econômico do entorno, demografia, violência, índices de roubo e furto, etc.

e) Ruptura de operação

Definição: Falta de disponibilidade de materiais, funcionários, prestadores de serviço, máquinas, equipamentos ou outros recursos.

Causa: Força maior, acidentes, desastres naturais, rebelião/guerra, terrorismo, greves, sabotagem, fornecimento de energia não confiável, falta de proteção contra incêndio, epidemias (exemplo: COVID); falta de estratégias de emergência e cobertura de seguro insuficiente, manutenção deficiente, etc.

2. Riscos Financeiros

a) Disponibilidade de Capital/ Solvência

Definição: Falta de fundos para amortecer perdas ou expandir a atividade empresarial. Em última análise, leva à incapacidade de pagar e, portanto, à insolvência.

Causa: Prazos de pagamento não harmonizados com os recebimentos, inadimplência de clientes importantes, planejamento insuficiente do fluxo de caixa, linhas de crédito insuficientes ou não disponíveis.

b) Investimentos (compra e venda de imóveis, empresas, etc.)

Definição: Avaliação incompleta ou imprecisa dos imóveis e empresas (ex.: regularidade do imóvel, existência de débitos tributários, fraudes contábeis, etc.) que podem ocasionar desvios ou incorreções no cálculo do valuation.

Causa: Due-diligences incompletas ou imprecisas e informações insuficientes ou fraudulentas.

c) Investimentos financeiros

Definição: Flutuações no valor dos investimentos financeiros e nos fluxos de rendimento que estes distribuem ou repercussões negativas nos resultados da companhia.

Causa: Situação econômica cíclica dos investimentos e do país em que o capital está investido.

d) Fiscais e Tributários

Definição: Cumprimento insuficiente de todas as normas e regulamentos fiscais e tributários (incluindo pagamento de impostos, datas de recolhimento, etc.) resultando em autuações, pagamento de juros e multas.

Causa: Falta de conhecimento especializado, compilação insuficiente de todas as informações ou integração insuficiente do departamento fiscal.

e) Juros

Definição: O aumento ou queda dos juros leva ao aumento dos custos para a captação de dinheiro ou à redução dos rendimentos para investimentos financeiros.

Causa: Dependência do mercado de capitais, economia local instável, etc.

3. Riscos Corporativos

a) Atendimento legal

Definição: O não cumprimento das normas e regulamentos de órgãos públicos (CETESB, prefeitura, corpo de bombeiros, polícia federal, etc.) e da legislação (municipal, estadual e federal), podem acarretar interdições, paralizações, sanções administrativas e multas para a companhia.

Causa: falta de monitoramento do prazo para renovação de licenças, não atendimento dos requisitos legais, não realização de auditoria de conformidade legal, etc.

b) Gestão Operacional

Definição: Paralisações, interdições ou indisponibilidades prolongadas de sistemas e serviços que podem impedir o funcionamento dos empreendimentos. Danos à saúde de clientes, colaboradores e terceiros devido à problemas de infraestrutura, manutenção e serviços. Fatalidades e impactos na saúde de clientes, colaboradores e terceiros.

Causa: Obsolescência de equipamentos e sistemas, indisponibilidade de recursos financeiros para investimento em novos sistemas e equipamentos, não realização ou falha na manutenção corretiva e preventiva dos equipamentos e sistemas, etc.

c) TI/proteção de dados

Definição: Equipamentos de TI não atualizados ou não confiáveis (hardware, software, rede, etc) para apoiar os objetivos e processos da companhia, limitação de acesso (tanto interno como externo) à informação/dados, processamento de dados e realização de transações indevidas, perda de dados, ataques cibernéticos, etc.

Causa: Indisponibilidade de recursos financeiros para investimento, controles manuais, sistemas não confiáveis/insuficientes, não realização de avaliações de vulnerabilidades, mecanismos de segurança não atualizados (exemplo: proteção antivírus ou firewall antiquados), uso de software e equipamentos privados, compreensão deficiente das regras locais de proteção de dados.

d) Integridade/ Atos ilegais

Definição: Desvios de conduta e não atendimento às políticas e diretrizes da companhia por parte dos funcionários que podem resultar em penalidades, sanções, perda de imagem, etc. Exemplos: quebra de autorizações de assinatura, corrupção, cartel, propina, uso pessoal de bens materiais e imateriais da empresa por funcionários, clientes, fornecedores, agentes ou terceiros contra a empresa para obter vantagem pessoal.

Causa: Sistema de controles internos insuficiente (exemplo: ausência do princípio dos 4 olhos), relações pessoais dentro da empresa (entre funcionários e pessoas externas), insatisfação dos funcionários, questões culturais, etc.

e) Meio Ambiente

Definição: Responsabilidade por danos ambientais e materiais, lesões corporais e despesas com remediação, resultantes de responsabilidade da companhia ou do proprietário anterior.

Causa: Processos operacionais defeituosos, falta de verificação dos riscos ambientais na aquisição de imóveis e empresas, etc.

f) Saúde e segurança

Definição: Pedidos de indenização trabalhista, perda de capacidade operacional por afastamento de funcionários e impacto na imagem da companhia.

Causa: Ambiente de trabalho inseguro, em desacordo com a legislação de saúde e segurança, falta de treinamento, etc.

g) Gestão de Pessoas

Definição: Falta de conhecimento, competência e experiência dos colaboradores colocam em risco a implementação dos objetivos da companhia.

Causa: Educação, qualificação e experiência insuficientes, falta de planejamento sucessor, insatisfação dos funcionários, modelos de remuneração inadequados, etc.

h) Pricing

Definição: Informação insuficiente ou pouco confiável que pode resultar em preços que o cliente considera excessivo ou a prejuízos financeiros com valores abaixo dos custos.

Causas: Ferramentas eletrônicas não adequadas para cálculo dos custos e precificação (exemplo: softwares da controladoria e contabilidade), compreensão técnica deficiente dos componentes dos custos, falta de informações de pricing do mercado, etc.

i) Compras de materiais e contratação de serviços

Definição: Gestão inadequada de compras e dos prestadores de serviço podem ocasionar interrupções das operações, prejuízos financeiros e danos à imagem da companhia decorrentes de serviços de baixa qualidade.

Causa: Pesquisa de mercado de compras de materiais e prestadores de serviço insuficiente (gargalos na disponibilidade de materiais e prestadores de serviço), dependência de fornecedores e prestadores de serviço, problemas de qualidade e atendimento devido à seleção inadequada, verificação insuficiente da saúde financeira de fornecedores críticos (exemplo: falhas na due diligence).

j) Imagem/Satisfação do cliente

Definição: As expectativas e satisfação dos clientes não são atendidas e levam à queda da participação no mercado, cancelamento e não renovação de contratos, danos à imagem da companhia, etc.

Causa: Problemas de qualidade no atendimento ao cliente, falta de compreensão ou flexibilidade em relação às mudanças nas expectativas do cliente, falta de observância dos aspectos culturais locais, etc.

Os tipos de riscos, definições e causas especificados acima não são completos, mas devem ser utilizados como um guia para identificação dos riscos nas unidades de negócios e empreendimentos da SYN.

ii. os instrumentos utilizados para proteção

Gestão de Riscos

O processo de gestão de riscos da SYN inclui principalmente três etapas:

- Identificação de riscos; -
- Análise e avaliação de riscos;

- Estratégia de controle e monitoramento de riscos.

As etapas acima serão devidamente registradas e controladas conforme itens abaixo:

Identificação de riscos

O gestor de risco é responsável por identificar de forma abrangente os riscos em sua unidade de negócio ou área de atuação. Os gestores de risco devem preencher anualmente o formulário F-217 de Identificação de Riscos Corporativos e enviá-lo ao Gerente de Riscos. O Gerente de Riscos deve consolidar os relatórios das unidades de negócio e apresentar um resumo executivo ao Diretor Financeiro e ao Comitê de Auditoria e Riscos.

Análise e avaliação de riscos

Os riscos identificados devem ser analisados individualmente em relação às suas causas, estratégia (evitar, transferir, mitigar e aceitar), probabilidade de ocorrência e exposição financeira (máxima e realista) do risco.

A análise e avaliação dos riscos devem ser registradas anualmente ou sempre que algum risco iminente seja identificado no formulário *F- 218 – Risk Watch List* pelo gestor de riscos de cada unidade, com o suporte do gerente de riscos.

O Gerente de Risco deve consolidar os relatórios das unidades de negócio e empreendimentos e apresentar um resumo executivo ao Diretor Financeiro e Comitê de Auditoria e Riscos.

Estratégia de controle e monitoramento de riscos

- Para o controle dos riscos identificados, o gestor do risco pode adotar as estratégias abaixo:
- Evitar (determinados clientes, regiões, aquisições, etc.)
- Mitigar (medidas de pessoal, técnicas, organizacionais, etc)
- Transferir (contrato, seguro, etc)

Aceitar (melhorias, processos/verificações etc.)

Após a aplicação das estratégias, os riscos devem permanecer sob monitoramento das áreas de atuação envolvidas e reportados periodicamente ao Gerente de Riscos. O reporte deve conter os respectivos planos de ação com responsáveis e prazos.

iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A Política de Gestão de Riscos tem por objetivo a instituição de diretrizes, competências e responsabilidades para a gestão de riscos, permitindo a identificação, a avaliação, a priorização, o tratamento, o monitoramento e a comunicação dos riscos estratégicos e corporativos que permeiam o nosso negócio.

Utilizamos um conjunto de medidas para diminuir o impacto e a probabilidade de materialização dos riscos em um nível que esteja em consonância com o nosso apetite ao risco e nossa Política estabelece a estrutura organizacional em que se insere o gerenciamento do risco, qual seja: Conselho de Administração, Diretoria, Comitê de Auditoria e Riscos, Auditoria Interna, entre outros, conforme citado na estrutura de governança abaixo.

A Companhia possui ainda uma equipe responsável pela criação, liderança e acompanhamento de diversas outras estruturas no âmbito do controle de riscos, tais como: (i) Gerência de Riscos, com a responsabilidade de fortalecer os controles internos da Companhia, procurando mitigar os riscos de acordo com a complexidade dos negócios, bem como disseminar a cultura de controles em atendimento às leis e regulamentos; e (ii) Área de Auditoria Interna (com reporte direto à área de Governança, Risco e Compliance).

Faz parte da estrutura de Governança de Riscos os órgãos abaixo descritos, com as respectivas responsabilidades no tocante ao gerenciamento de riscos:

Auditoria Interna (auditores independentes):

- Realizar as atribuições estabelecidas pelo Conselho de Administração e Comitê de Auditoria e Riscos; e
- Aferir a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da Companhia.

Conselho de Administração:

- Assegurar que a Companhia possua estrutura e orçamento suficientes para que os auditores independentes realizem suas atividades;
- Promover a estrutura e recursos necessários ao processo de gestão de riscos corporativos;
- Apoiar a divulgação e disseminação das diretrizes de gestão de riscos corporativos; e
- Acompanhar o desempenho e resultados do processo de gestão de riscos corporativos, considerando fatores de curto, médio e longo prazo.

Controles Internos:

- Cabe aos gestores de cada departamento da Companhia garantir que as políticas e controles estabelecidos sejam desenvolvidos e operacionalizados de forma a garantir a confiabilidade das demonstrações financeiras da Companhia.

Diretoria:

- Aprovar as diretrizes do processo de gestão de riscos corporativos, assegurando que estão alinhadas com as práticas e valores da Companhia e boas práticas de mercado;
- Estabelecer o nível de exposição aos riscos corporativos em função da relação risco – retorno que a Companhia pretende assumir;
- Avaliar e determinar a utilização de recursos financeiros e humanos destinados à gestão de riscos corporativos, incluindo a implantação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de danos;
- Apoiar a divulgação e disseminação das diretrizes de gestão de riscos corporativos;
- Contribuir para a avaliação e mapeamento dos riscos corporativos;
- Definir os Gestores dos Riscos de cada unidade de negócio/área; e
- Comunicar, tempestivamente, o Departamento de Gestão de Riscos sobre possíveis novos riscos corporativos não identificados.

Comitê de Auditoria e Riscos:

- Assegurar a autoridade, autonomia, independência e responsabilidade do Departamento de Gestão de Riscos;
- Acompanhar o monitoramento periódico das atividades do Departamento de Gestão de Riscos e os resultados do processo;
- Avaliar e recomendar para deliberação pelo Conselho de Administração as diretrizes do processo de gestão de riscos corporativos (metodologia, processos, sistemas, políticas, padrões e mecanismos de reporte, dentre outros) e garantir que estão alinhadas as práticas da Companhia e às boas práticas de mercado;
- Avaliar e recomendar para deliberação pelo Conselho de Administração a Política de Gestão de Riscos Corporativos;
- Receber comunicação do Conselho de Administração sobre possíveis novos riscos corporativos não identificados, e, tempestivamente, comunicar ao Departamento de Gestão de Riscos; e
- Assessorar o Conselho de Administração na avaliação do desempenho e resultados do processo de gestão de riscos corporativos.

Colaboradores da Companhia:

- Comunicar em tempo hábil ao seu gestor, qualquer informação relevante de risco identificado, materializado ou não, visando manter o processo de gerenciamento de riscos adequado;
- Manter e disponibilizar as evidências de gestão de riscos dos processos relacionadas às suas respectivas áreas de atuação; e
- Assegurar e monitorar a implementação dos planos de ação definidos para tratamento de riscos.

Gerente de Compliance:

- Garantir que o programa de Compliance seja um mecanismo efetivo de combate a fraudes, corrupção, lavagem de dinheiro e desvio de condutas, atuando por meio do estabelecimento de políticas e treinamento de funcionários, visando a proteção da empresa contra os diversos riscos dos negócios;
- Investigar as denúncias recebidas e implementar as ações corretivas necessárias para garantir a aderência ao Código de Conduta da Companhia, evitar fraudes e desvios na Companhia; e
- Avaliar os riscos de reputação, tributários, legais e financeiros dos fornecedores e prestadores de serviços e adotar as ações necessárias em conjunto com os gestores das áreas para reduzir, mitigar ou eliminar os riscos envolvidos nos processos de compra de materiais e serviços.

Gerente de Riscos:

- Garantir que os riscos identificados pelos gestores dos riscos e colaboradores sejam adequadamente reportados à Diretoria e ao Comitê de Auditoria e Riscos;
- Fomentar e disseminar a cultura de gestão de riscos por toda a Companhia, garantindo que todos os departamentos tenham acesso e possam considerar os objetivos da gestão de riscos em suas atividades;
- Estruturar e ministrar treinamentos regulares visando promover o acultramento a todos os agentes envolvidos no processo de gestão de riscos corporativos;

- Desenvolver, sugerir e revisar diretrizes para o processo de gestão de riscos corporativos da Companhia (metodologia, processos, sistemas, padrões e mecanismo de reporte e outros);
- Coordenar e monitorar o processo de identificação, avaliação e classificação dos riscos da Companhia junto aos Gestores dos Riscos;
- Elaborar e manter atualizada a Política de Gestão de Riscos Corporativos;
- Fornecer apoio metodológico aos gestores dos riscos, para que eles possam gerenciar os riscos de suas áreas e estabelecer os planos de ação; e
- Receber e consolidar o reporte dos riscos corporativos e reportá-los ao Comitê de Auditoria e Riscos e à Diretoria.

Gestor do Risco:

- Disseminar a cultura de gestão de riscos corporativos em suas unidades de negócios/áreas;
- Quando aplicável, nomear colaboradores que responderão como facilitadores da sua unidade de negócio. O facilitador deve possuir conhecimento técnico a respeito do risco corporativo e será o principal responsável pela atualização das informações e direcionamento interno dos planos de ação;
- Identificar, analisar e reportar os riscos corporativos de suas unidades de negócio/áreas, ao Gerente de Riscos;
- Elaborar e implementar os planos de ação para mitigação dos riscos identificados; e
- Efetuar reportes periódicos ao Gerente de Riscos sobre o acompanhamento do risco sob sua responsabilidade (possível mudança de probabilidade e/ou impacto) e possíveis novos riscos identificados.

A Companhia, ainda, cuida para que seus colaboradores conheçam os riscos que envolvem as respectivas áreas de atuação, assegurando o monitoramento e implementação de planos de ação para o tratamento e solução de tais riscos.

c) a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que a estrutura operacional e o ambiente de controles internos apresentam elevado grau de confiança para sua atividade e operações e permite monitorar e avaliar periodicamente os riscos relacionados aos nossos negócios, incluindo fraudes e erros e os potenciais impactos que possam surgir. Não obstante, a Companhia tem envidado esforços para aprimoramento constante de seus processos. Ajustes de eventuais adaptações nos procedimentos de controles internos são realizados à medida que se julguem necessários.

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

O registro das operações da Companhia é efetuado por um sistema integrado de gestão empresarial e planejamento de recurso corporativo transaccional, denominado SAP.

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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.

Ademais, a Controladoria é responsável por elaborar e monitorar mensalmente o planejamento financeiro da Companhia, garantindo o equilíbrio entre receita e despesas e o acompanhamento dos covenants, reportando ao Diretor Financeiro eventuais imperfeições detectadas ou possibilidades de melhoria, e envolvendo a auditoria interna em todos os cenários que demandarem maior atenção para que possa desenvolver análise aprofundada sobre os pontos identificados.

Ainda, a Auditoria Interna anualmente conduz trabalhos por amostragem visando detectar e corrigir imperfeições e sugerir aprimoramentos nos controles internos da Companhia, reportando seus resultados ao Comitê de Auditoria e Riscos, que, por sua vez, está sujeito ao Conselho de Administração.

b. as estruturas organizacionais envolvidas

As áreas da Companhia responsáveis pelos controles internos e pela elaboração das demonstrações financeiras, subordinadas à Diretoria Financeira, são:

Controladoria: responsável pela revisão das demonstrações e por elaborar e monitorar mensalmente o planejamento financeiro da Companhia;

Contabilidade: responsável pela liderança e controle do processo de elaboração das demonstrações financeiras e notas explicativas;

Relações com Investidores: responsável pela revisão das demonstrações financeiras e notas explicativas preparadas e alinhamento com as informações reportadas ao mercado;

Departamento Financeiro: responsável pela elaboração de notas explicativas relativas à movimentação financeira;

Auditoria Interna: responsável por investigar imperfeições e sugerir aprimoramentos nos controles internos da Companhia, reportando seus resultados ao Comitê de Auditoria e Riscos.

Departamento Jurídico: responsável pela preparação de documentos adicionais integrantes das demonstrações financeiras.

Comitê de Auditoria e Riscos: avalia as demonstrações financeiras dos respectivos períodos e recomenda ou não, conforme o caso, a aprovação pelo Conselho de Administração.

Conselho de Administração: recebe as recomendações do Comitê de Auditoria e Riscos da Companhia, e delibera acerca da aprovação das demonstrações financeiras.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Conforme disposto acima, a Controladoria apresenta à Diretoria suas considerações e observações acerca da elaboração das informações financeiras. A Diretoria analisa e toma as decisões estratégicas para a melhor condução da Companhia.

Além disso, a diretoria e o conselho de administração são responsáveis pela elaboração de todas as informações que compõem as informações financeiras, incluindo as notas explicativas e divulgações, pela supervisão geral no processo de relatórios contábeis, e por implantar controles para reduzir e/ou impedir a ocorrência de riscos de distorção relevante nas informações financeiras intermediárias.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores externos obtiveram entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria e conduziram procedimentos de auditoria, em conexão com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos. Durante este trabalho, os auditores não identificaram deficiências significativas.

Também foram apontadas deficiências não significativas, cujos tratamentos da Diretoria serão comentados no item seguinte: (i) revisão dos contratos inseridos “versus” faturamento (shoppings); (ii) controle de aprovação dos descontos (shoppings); (iii) melhorias no processo de encerramentos das demonstrações financeiras.

e. comentários dos Diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

A Diretoria da Companhia avaliou detalhadamente as novas recomendações mais significativas dos auditores externos dispostas no item acima, e comentou o seguinte:

Assunto	Comentários dos Diretores
Revisão dos contratos inseridos no sistema “versus” faturamento (Shoppings)	A Companhia realizará revisões periódicas para assegurar que as aprovações de faturamento estejam todas as alçadas assinadas e aprovadas.
Controle de aprovação dos descontos (shoppings)	A Companhia implementará controles que assegurem que as atas de descontos estejam devidamente assinadas.
Melhorias nos processos de encerramento das demonstrações financeiras	A Companhia aprimorará e implementará novos controles sobre todo o processo de encerramento das demonstrações financeiras e divulgações trimestrais, com todas as alçadas de revisão.

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia são:

Código de Ética e Conduta

Aplicável a todos os colaboradores da Companhia, o Código de Ética e Conduta estabelece e disciplina as práticas éticas que regem os relacionamentos internos e externos da Companhia, contemplando:

- Os princípios e valores da Companhia;
- Regras objetivas relacionadas à necessidade de Compliance e conhecimento sobre a legislação e a regulamentação em vigor, em especial, as normas de combate à corrupção;
- Deveres em relação à sociedade civil, como responsabilidade socioambiental, respeito aos direitos humanos e às relações de trabalho;
- O estabelecimento do Comitê de Compliance, órgão responsável pela apuração de denúncias, bem como a garantia de que elas sejam tratadas com anonimato; e
- As sanções aplicáveis no caso de descumprimento do Código de Ética e Conduta e demais políticas de integridade.

O Código de Ética e Conduta encontra-se à disposição, para livre consulta, no site da Companhia, na CVM e na intranet.

Canal de Ética

A Companhia possui um Canal de Ética independente e administrado por empresa especializada, apto a receber relatos de colaboradores e terceiros sobre violações ao Código de Ética e Conduta, bem como ao envio de críticas e sugestões para melhoria do programa de *compliance* da Companhia. O Canal de Ética compreende duas plataformas distintas: (i) telefone gratuito (0800 601 6940) e (ii) website (www.contatoseguro.com.br/syn), sendo garantidos a isenção e o sigilo no tratamento das informações recebidas, bem como o compromisso de não retaliação.

Política Anticorrupção

A Companhia possui uma Política Anticorrupção aprovada pelo Comitê de Compliance em 30 de Maio de 2016 e atualizada em 15 de agosto de 2023, que tem como objetivo: (i) apresentar as principais disposições legais relacionadas à prevenção de atos de corrupção; (ii) apresentar os riscos relacionados à não observância da legislação e práticas anticorrupção; (iii) apresentar a visão da Companhia sobre a prevenção a atos de corrupção; (iv) definir a abrangência e finalidade dos mecanismos e práticas anticorrupção; (v) esclarecer os principais conceitos abordados na Política Anticorrupção; (vi) estabelecer regras e procedimentos a serem adotados visando a prevenção de atos de corrupção; (vii) reforçar e detalhar pontos já estabelecidos pelo Código de Ética e Conduta; (viii) emitir sinais de alerta para prevenção, identificação e

remediação de atos de corrupção; e (ix) tipificar violações e estabelecer sanções.

Política de Contratação de Terceiros

A Política de Contratação de Terceiros da Companhia, atualizada em 16 de dezembro de 2024, tem como objetivo principal estabelecer os critérios e procedimentos a serem adotados no processo de contratação e gestão de terceiros (como a necessidade de concorrência para contratação de terceiros e submissão dos contratos ao Jurídico).

Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse

A Companhia possui política de transações com partes relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de Dezembro de 2016, cujo principal objetivo é assegurar que todas as decisões referentes às transações com partes relacionadas, e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas de acordo com os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam realizadas em condições de mercado, prezando as melhores práticas de governança corporativa, com a devida transparência.

Além das políticas elencadas, a Companhia adota outros procedimentos e mecanismos de integridade, quais sejam: (i) treinamento de colaboradores sobre o Código de Conduta e demais políticas da Companhia; (ii) manutenção do Canal de Ética, canal gratuito operado por empresa independente para reporte de violações e para dirimir dúvidas sobre o Programa de Integridade, acessível ao público interno e externo; (iii) processos de avaliação de terceiros contratados pela Companhia para prestarem serviços.

Por fim, todas as atividades que não estiverem regulamentadas por políticas internas necessitam ser submetidas ao Comitê de Compliance para análise antes da aprovação dos respectivos Diretores.

Política de Conflito de Interesses

A administração da Companhia aprovou, em 18 de outubro de 2021, a nova política de conflito de interesses, cujo principal objetivo é definir e estabelecer diretrizes e orientações quanto a identificação, declaração e resolução de situações que possam apresentar conflitos de interesses nas contratações de produtos e serviços na Companhia.

Os conflitos de interesses podem ocorrer em situações em que os interesses particulares ou alheios aos da Companhia, influenciem inapropriadamente no juízo de valor ou no desempenho dos colaboradores que atuam em seu nome. O conflito de interesse pode existir mesmo nas situações em que nenhum ato prejudicial tenha sido produzido, pois um aparente conflito de interesses é capaz de enfraquecer a confiança na conduta de seus colaboradores ou credibilidade da Companhia.

Assim, a política estabelece que toda situação de um possível conflito de interesses deve ser evitada e declarada por meio de procedimento específico, para que possa ser tratada de forma apropriada pela área de Compliance, conforme as regras estabelecidas na política e no Código de Ética e Conduta.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

A Companhia possui os seguintes órgãos:

Departamento de Compliance: que se reporta ao Diretor Financeiro e ao Comitê de Compliance, conforme o caso.

Departamento de Auditoria Interna: que se reporta ao Diretor-Presidente e ao Comitê de Auditoria e Riscos, conforme o caso.

Comitê de Compliance: órgão não estatutário, independente, que funciona em caráter permanente, coordenado pelo Departamento de *Compliance*, e atualmente composto pelo Diretor Presidente, pelo Diretor Financeiro, pelo responsável pela área de *compliance* da Companhia, pelo responsável pela área de pessoas da Companhia, e por um Gerente Jurídico. O Comitê de Compliance pode se reportar à Diretoria, ao Conselho de Administração ou ao Comitê de Auditoria e Riscos, conforme o caso.

Comitê de Auditoria e Riscos: órgão não estatutário, independente, que funciona em caráter permanente, instalado em abril/2018 com o propósito de assessorar o Conselho de Administração no que diz respeito ao cumprimento de suas responsabilidades de supervisão da integridade dos processos das Demonstrações Financeiras, auditorias internas e sistemas de controles internos da Companhia.

iii. Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados.**

Sim, se aplica a todos os colaboradores, incluindo diretores, conselheiros, empregados e terceiros.

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema.**

A Companhia realiza treinamentos periódicos, pelo menos uma vez ao ano, desde 2016, a fim de difundir a cultura ética e reforçar a necessidade de cumprir rigorosamente as políticas internas e as normas legais de prevenção à corrupção.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas.**

As sanções estão previstas no Código de Ética e Conduta e nas políticas aplicáveis da Companhia. O Código de Ética e Conduta vigente estabelece que qualquer violação às diretrizes e orientações da Companhia resultará em medidas disciplinares apropriadas, podendo ir desde advertências até desligamentos, conforme a gravidade da situação. No caso dos prestadores de serviços e fornecedores, o desrespeito ao Código de Ética e Conduta da Companhia poderá resultar em sanções como suspensão imediata do respectivo contrato e, conforme o caso, a processo legal.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.**

A última versão do Código de Ética e Conduta da Companhia foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de novembro de 2021. Atualmente, o documento

se encontra divulgado no site da Companhia: www.syn.com.br, bem como na intranet e na CVM.

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros.**

O canal de denúncias é externo e fica a cargo de empresa especializada, apta a receber os relatos dos colaboradores ou de quaisquer terceiros.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados.**

O canal é aberto ao recebimento de quaisquer denúncias, inclusive de terceiros.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé.**

As denúncias são tratadas em ambiente restrito, com garantia à isenção e ao sigilo no tratamento das informações recebidas.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.**

O Comitê de Compliance é o órgão responsável pela apuração das denúncias, podendo tal apuração ser direcionada ao Conselho de Administração, ou ao Comitê de Auditoria e de Riscos da Companhia, conforme o caso.

c. se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

A Companhia adota rigorosamente procedimentos que visam a identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares em processos de fusão, aquisição e reestruturações, como, por exemplo, a condução de *due diligence* jurídica, fiscal e contábil com o apoio de consultores especializados.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Item não aplicável à Companhia.

Não houve, no último exercício social, qualquer alteração significativa nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta ou em sua política de gerenciamento de riscos.

Não há outras informações relevantes com relação a esta seção 5.