



SYN

**RELATÓRIO DE RESULTADOS
4T25**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN prop e tech S.A. ("SYN" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2025. Os resultados ora apresentados consistem em informações gerenciais (Proforma) – exceto quando indicado – e devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data e disponível no site de Relações com Investidores.

Teleconferência em Português

(Tradução Simultânea para o Inglês)

Data: 27/03/2026

Horário: 11h00 Brasília | 10h00 US ET

Link de acesso à Conferência: [Clique aqui](#)

Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 4700 9668 ou +55 (21) 3958 7888

NY: +1 646 558 8656 ou +1 646 931 3860



SUMÁRIO

01. Sumário Indicadores	05
Indicadores Financeiros e Operacionais	05
Realizações e Eventos Subsequentes	06
02. Desempenho Operacional	08
Índices de Ocupação	08
Shopping Centers	09
Edifícios	11
Galpões	12
03. Desempenho Financeiro (Proforma)	13
Receita Líquida	13
Custo	14
NOI	15
Resultado Financeiro	16
Lucro Líquido	17
FFO Ajustado	18
EBITDA Ajustado	19
04. Liquidez e Endividamento (Proforma)	20
05. Demonstrações Financeiras (Proforma)	23
06. Capital Social e Patrimônio Líquido	26
07. Sobre a SYN	27
08. Anexos	28

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

Nos edifícios corporativos, o ambiente de demanda seguiu favorável para ativos bem localizados e de alto padrão. O NOI same properties aumentou 9,9% no ano, com destaque para os empreendimentos Triple A, cuja ocupação física avançou 6,2 p.p., refletindo maior liquidez do mercado e a competitividade dos nossos ativos. Já nos edifícios Classe A (ex-ITM), encerramos o ano com ocupação de 100%, reforçando a resiliência desses ativos.

No segmento logístico, concluímos em março de 2026 a entrega da fase final do CLD, um empreendimento de 129 mil m² de ABL. O CLD se consolidou como um importante case de execução da SYN, demonstrando assertividade no produto, eficiência no ciclo de obra e aderência comercial. 100% das fases entregues em 2025 estão locadas e o restante em negociações avançadas.

Encerramos 2025 com uma estrutura de capital mais robusta e equilibrada. A alavancagem chegou a 3,8x Dívida Líquida / EBITDA Ajustado UDM, com 86,6% da dívida indexada ao IPCA e custo médio equivalente a 76,2% do CDI.

A redução do endividamento, iniciada em 2024 e aprofundada ao longo de 2025, teve papel fundamental para atravessarmos um ano de SELIC elevada com maior resiliência. A desalavancagem e a requalificação da estrutura de capital mitigaram significativamente o impacto do aumento dos juros sobre a despesa financeira, preservando a geração de caixa e reforçando a previsibilidade dos resultados. Essa postura conservadora e antecipatória proporcionou fôlego adicional para que a Companhia seguisse investindo em eficiência operacional e na maturação dos ativos.

Essa estratégia disciplinada permitiu destinar R\$ 464 milhões aos acionistas em 2025, por meio de dividendos e redução de capital. Nos últimos 5 anos, já retornamos R\$ 2,79 bilhões aos nossos investidores — um reflexo direto da prioridade que a SYN dá à criação sustentável de valor ao acionista.

Para 2026, permanecemos comprometidos com a disciplina financeira, a evolução contínua dos indicadores operacionais e a captura de oportunidades de reciclagem e otimização dos ativos. Com um portfólio mais qualificado, uma estrutura de capital fortalecida e uma agenda clara de geração de valor, iniciamos o ano com bases sólidas para continuar ampliando a rentabilidade e reforçando nossa posição no mercado imobiliário comercial brasileiro.

1. SUMÁRIO INDICADORES

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida Ajustada	60,5	62,8	-3,6%	227,5	281,0	-19,0%
NOI Same Properties	23,2	21,3	8,9%	88,9	81,7	8,8%
EBITDA Ajustado	23,2	28,5	-18,4%	83,7	124,1	-32,6%
Margem EBITDA ajustado (ex Park Place)	53,8%	62,9%	-9,0 pp.	53,7%	59,9%	-6,2 pp.
FFO Ajustado	11,3	21,3	-47,0%	56,8	81,5	-30,2%
Margem FFO Ajustado	18,6%	33,9%	-15,2 pp.	25,0%	29,0%	-4,0 pp.
Lucro Líquido Ajustado	7,6	16,5	-53,8%	40,6	57,8	-29,8%
Margem Líquida Ajustada	12,6%	26,3%	-13,7 pp.	17,8%	20,6%	-2,7 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T25	4T24	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	96,4%	92,9%	3,5 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	96,2%	94,0%	2,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	102,8	97,4	5,5%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	303,2	369,9	-18,0%

¹ Excluindo o efeito da vacância do ITM.

DIVIDENDOS

Em dezembro, conforme Aviso aos Acionistas, foi aprovada em Reunião do Conselho a distribuição de R\$ 64,0 milhões em Dividendos, correspondendo a R\$ 0,41 por ação da Companhia. O valor foi pago no dia 19 de dezembro de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 12 de dezembro de 2025.

TRANSAÇÃO SHOPPING D

Em novembro, conforme Comunicado ao Mercado, a SYN concluiu a venda, em conjunto com o XP Malls, da totalidade da participação no Shopping D. O valor da transação, referente à participação da SYN, foi de R\$ 8,9 milhões.

CONCLUSÃO DA VENDA DO BRÁSÍLIO MACHADO

Em novembro, conforme Comunicado ao Mercado, a Companhia recebeu a sexta e última parcela referente à venda do Edifício Brasília Machado, no valor de R\$ 4,1 milhões. Ao todo, a SYN recebeu R\$ 32,5 milhões pela transação ao longo do ano.



ÍNDICE GREAT PLACE TO WORK – B3 **IGPTWB3**

A SYN passou a integrar a carteira do Índice Great Place to Work (“IGPTW”) da B3, que reúne empresas listadas certificadas pelo GPTW, reconhecidas por práticas de gestão de pessoas, cultura organizacional e excelência no ambiente de trabalho. Essa inclusão reconhece os esforços da Companhia para a construção de um ambiente corporativo sustentável, alinhado às melhores práticas de governança.

CONCLUSÃO DAS OBRAS DO CLD

As obras do galpão logístico CLD foram concluídas em março de 2026, com a entrega da quarta e última fase do projeto. O empreendimento é composto por quatro fases, que somam 129 mil m² de área locável. As três fases entregues até 2025 estão 100% locadas. Veja mais detalhes na [página 12](#).

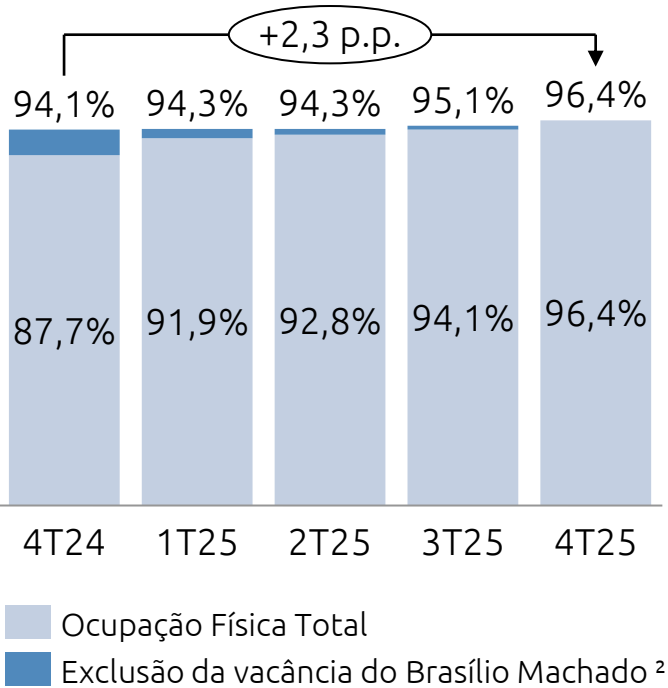


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

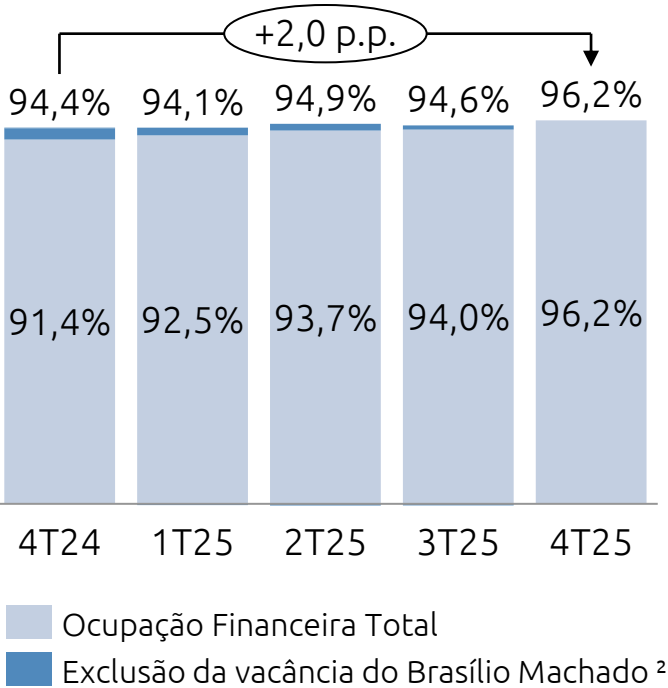
OCUPAÇÃO FÍSICA ¹

Ao final do 4T25, a ocupação física do portfólio da SYN, calculada com base na área locável ocupada sobre a área total disponível, atingiu **96,4%**. As fases já entregues do galpão CLD estão 100% locadas, conforme detalhado na página 12.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹

A ocupação financeira, medida pela receita potencial das áreas ocupadas sobre a receita potencial total do portfólio, encerrou o trimestre em **96,2%**. Assim como na ocupação física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser incorporada ao indicador consolidado a partir do 1T25.



¹ A análise não considera o ativo ITM.
² A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

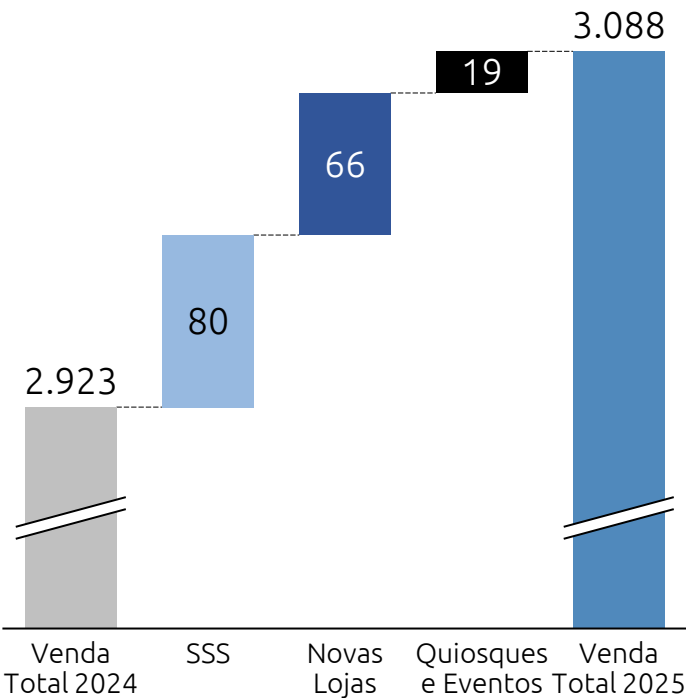
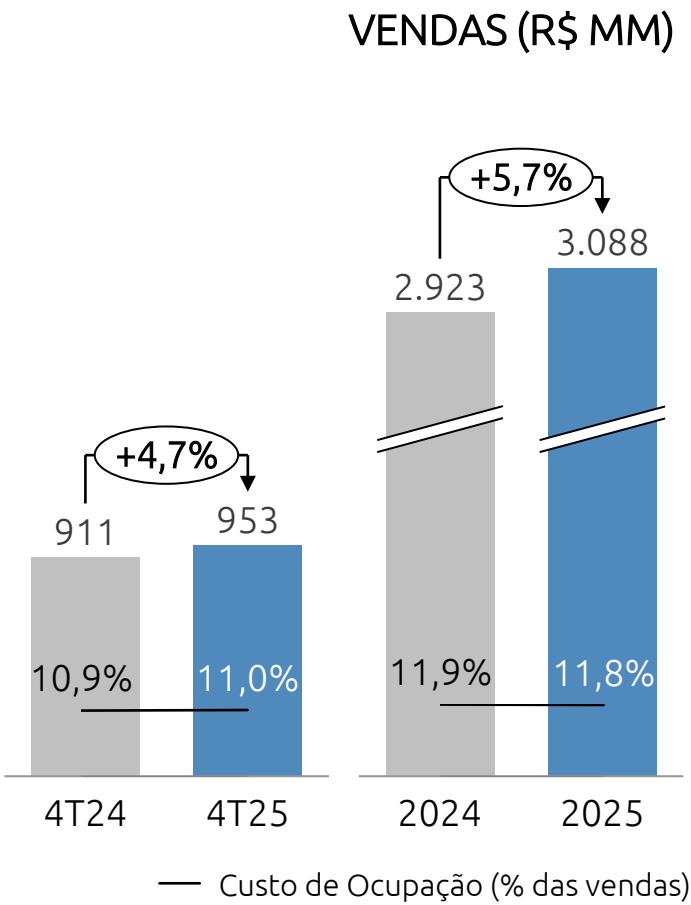
As análises apresentadas nesta seção referem-se exclusivamente a dados gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 SHOPPING CENTERS ¹

A SYN encerrou o trimestre com vendas totais de **R\$ 953 milhões**, representando um crescimento de **4,7%** em relação ao 4T24. No ano, as vendas atingiram **R\$ 3,1 bilhões**, um aumento de **5,7%** na comparação com 2024.

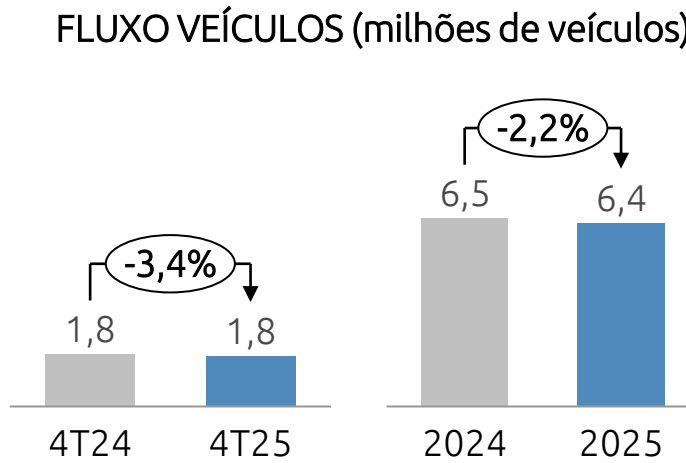
A evolução das vendas entre o 4T24 e o 4T25 reflete o aumento da ocupação e a qualificação do mix de lojas. Além do crescimento da venda das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de **R\$ 66 milhões** oriundos de novas operações.



O fluxo de veículos nos shoppings totalizou **1,8 milhão** no 4T25 e **6,4 milhões** durante o ano.

O Tietê Plaza se destacou no trimestre, representando **25%** das vendas totais do portfólio e com um crescimento de **6,1%** nas vendas no 4T25 em relação ao 4T24.

O custo de ocupação dos shoppings, medido pela relação entre o custo e as vendas totais, foi de **11,8%** em 2025, em linha com o desempenho de 2024.



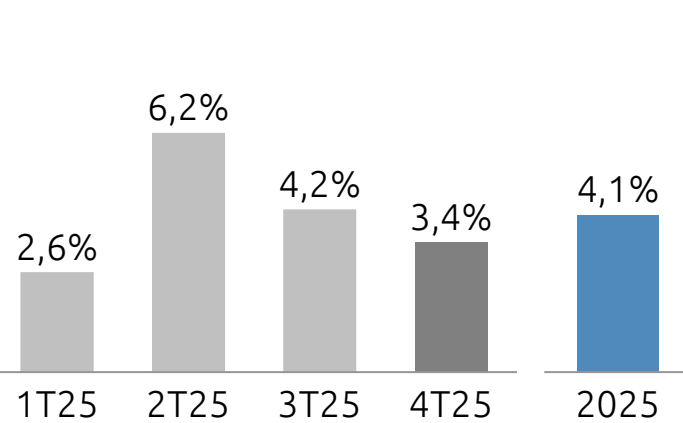
¹ As análises realizadas nesta seção consideram os dados dos 4 shoppings do portfólio atual da SYN para os anos de 2024 e 2025. [SUMÁRIO](#)

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

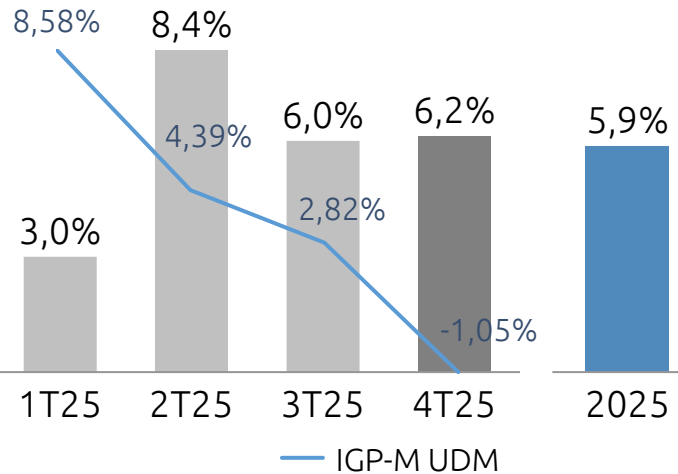
2.2 SHOPPING CENTERS

No 4T25, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 3,4% em relação ao 4T24, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 6,2% no mesmo período. No acumulado do ano (2025), o SSS registrou alta de 4,1% e o SSR cresceu 5,9% em relação a 2024, valores superiores ao IGP-M no período, de 1,05% negativo.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



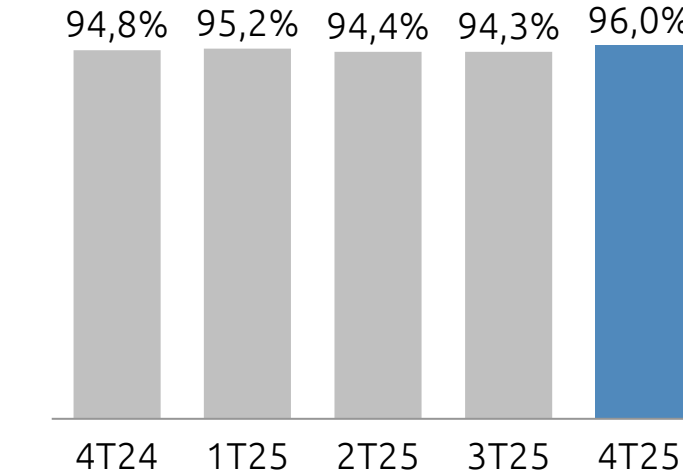
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



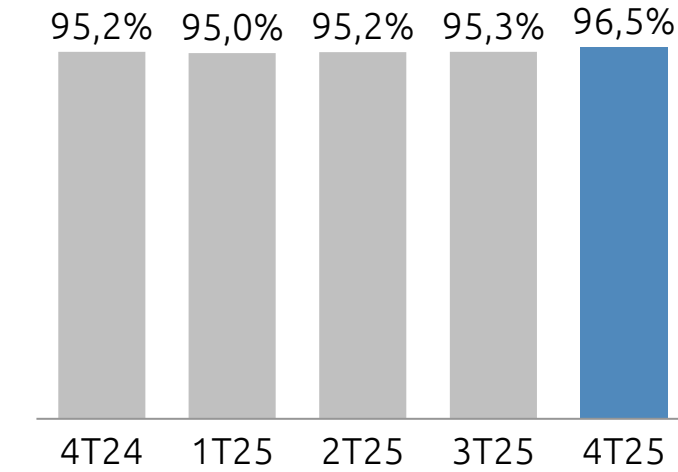
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação dos shoppings mantiveram-se em patamares elevados ao final do 4T25, com ocupação física de 96,0% e ocupação financeira de 96,5%.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

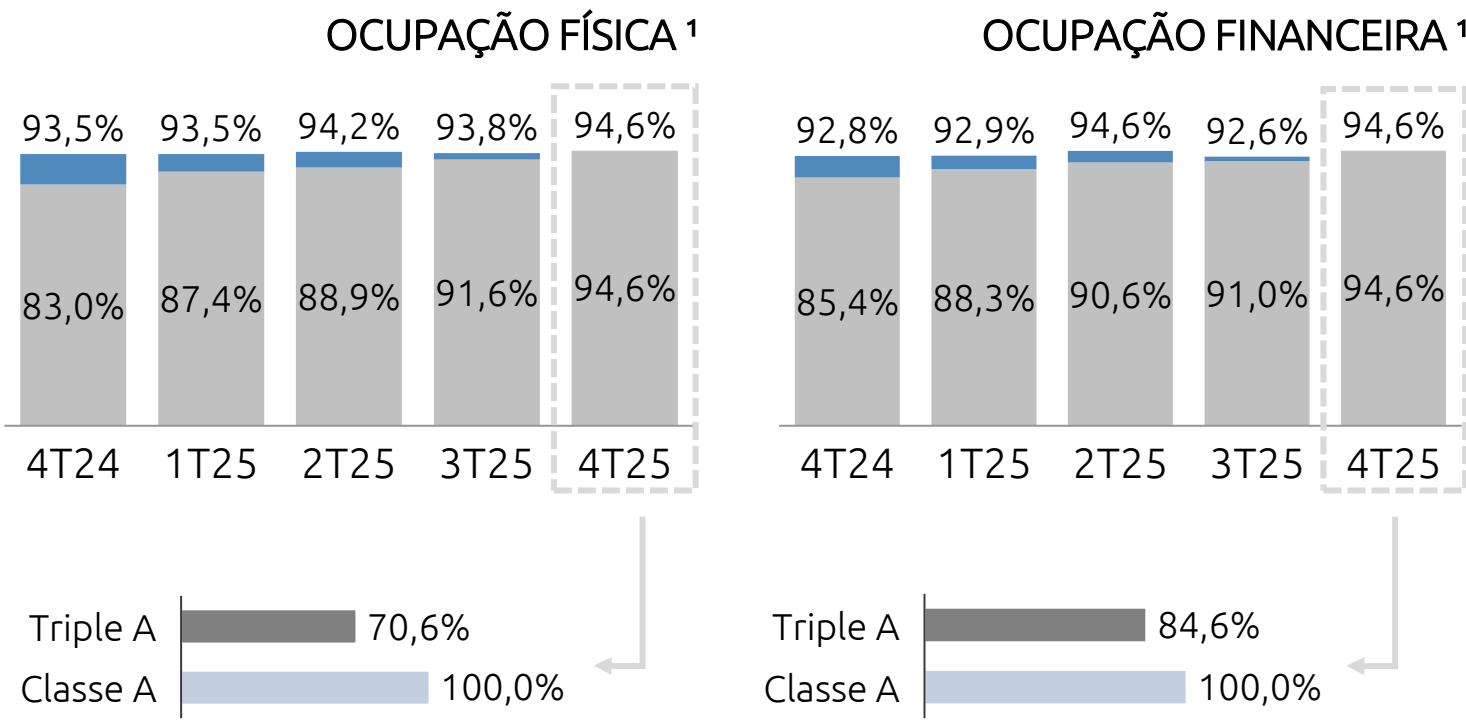


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos da SYN ao final do 4T25 foram ambas de **94,6%**.

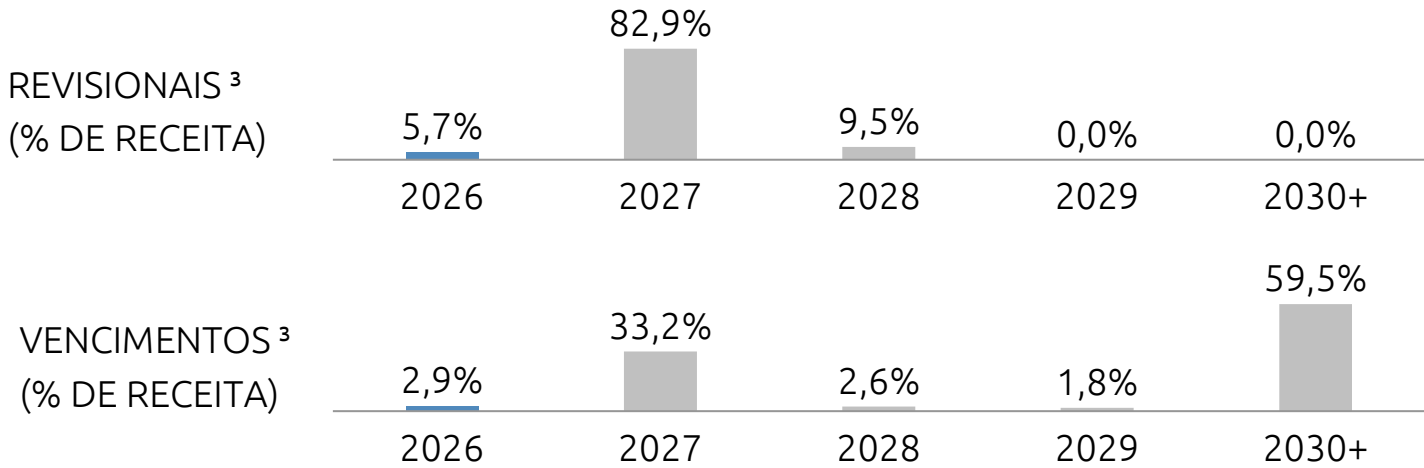
Nos edifícios classificados como **Triple A**, a ocupação física foi de **70,6%**, impactada principalmente pela vacância do Edifício CEO, que apresentou melhora de 20 p.p. em relação ao início do ano. Já nos edifícios **Classe A**, a ocupação física atingiu **100,0%**.



■ Exclusão da vacância do Brasília Machado ²

¹ A análise não considera o ativo ITM.
² A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

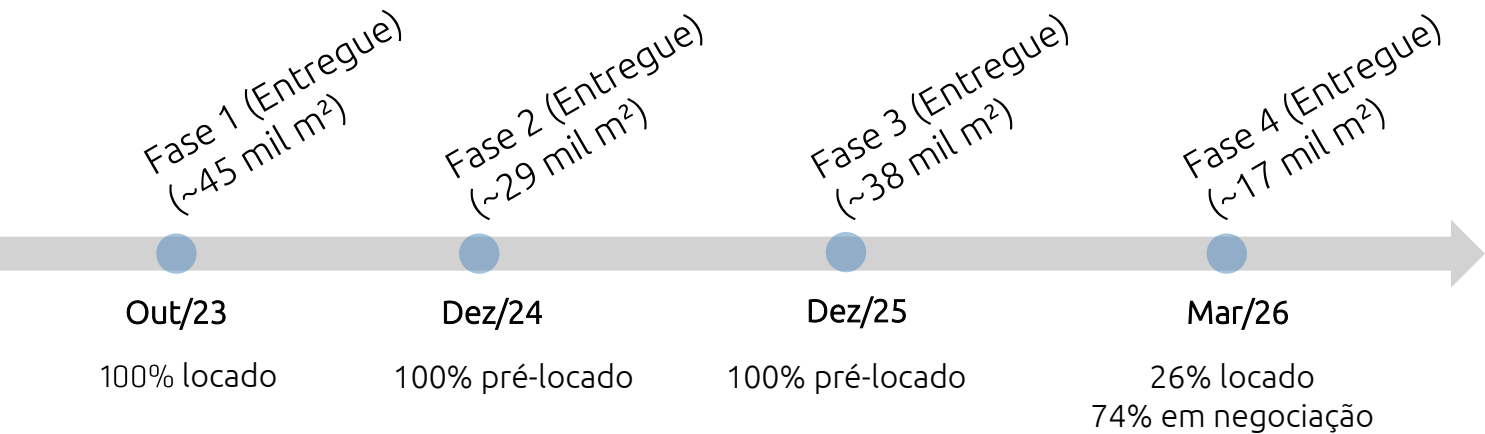


³ Considera apenas vencimentos e revisionais futuros.

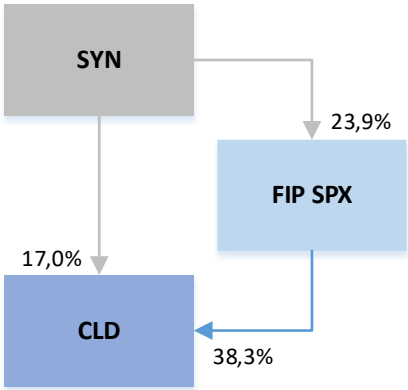
2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.4 GALPÕES

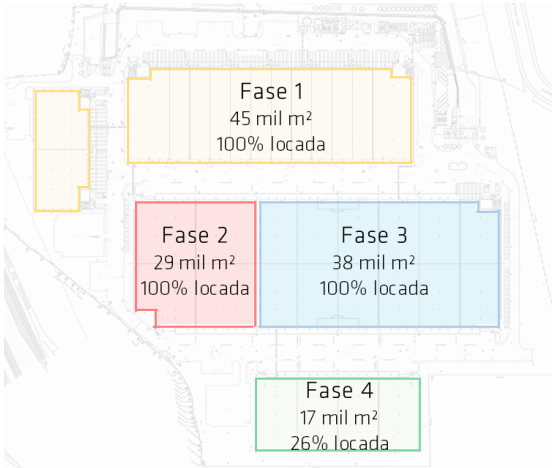
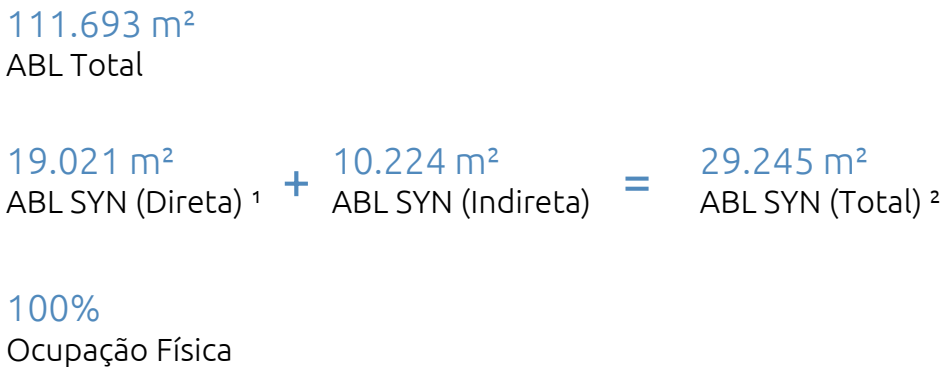
O CLD é um galpão logístico estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias. O empreendimento é dividido em quatro fases que somam **129 mil m²** de área locável. Até o final de 2025, foram entregues as Fases 1, 2 e 3, que operam com 100% de ocupação. A Fase 4 foi concluída em março/26.



A SYN detém participação direta de 17,0% no empreendimento e participação indireta por meio de 23,9% das cotas de um FIP administrado pela SPX, que possui 38,3% do CLD. Considerando a participação direta e indireta (líquidas de permuta), a participação total da Companhia no projeto é de aproximadamente 26,2%, o que corresponde a 19.415 m² já entregues e 33.656 m² no total, considerando as fases remanescentes.



RESUMO FASES 1 + 2 + 3



¹ Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta).
² Incluindo a participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta).

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

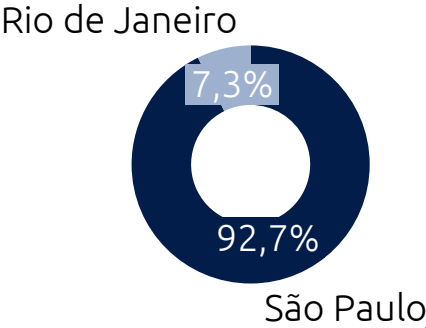
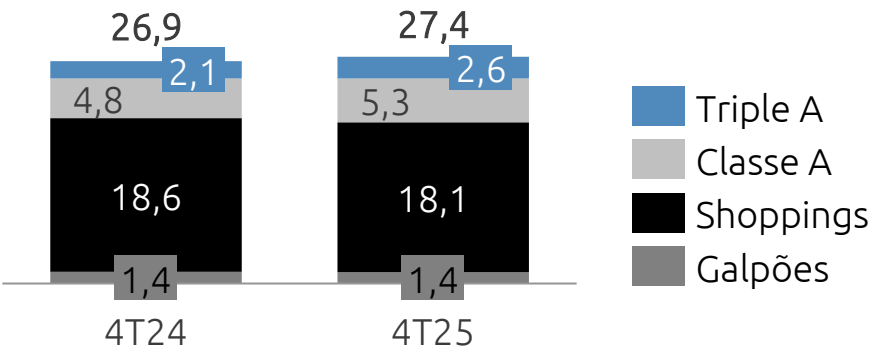
A Receita Recorrente da SYN totalizou **R\$ 66,4 milhões** no 4T25, representando redução de **1,7%** em relação ao mesmo período de 2024. A receita de locação apresentou aumento de **1,9%**. A diminuição no resultado dos shoppings reflete efeitos exclusivamente contábeis de comparação entre períodos, sem deterioração do desempenho operacional, que apresentou evolução positiva no trimestre. Já os indicadores acumulados refletem as mudanças nas participações dos ativos, decorrentes das transações realizadas em 2024.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios ¹	7.930	6.912	14,7%	30.779	32.638	-5,7%
Receita Líquida Locação de Shoppings ¹	18.135	18.585	-2,4%	68.853	113.920	-39,6%
Receita Líquida Locação de Galpões	1.373	1.426	-3,7%	4.187	2.748	52,3%
Subtotal Locação de Imóveis	27.438	26.924	1,9%	103.819	149.306	-30,5%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
Locação de Imóveis + CDU	27.787	27.419	1,3%	105.387	151.592	-30,5%
Prestação de Serviços	12.543	12.370	1,4%	50.951	49.552	2,8%
Estacionamento	26.049	27.764	-6,2%	91.288	93.248	-2,1%
Subtotal Receitas Recorrentes	66.378	67.552	-1,7%	247.626	294.392	-15,9%
Vendas e Incorporação ²	-760	5.687	-113,4%	3.710	751.017	-99,5%
Dedução de impostos	-5.894	-5.682	3,7%	-21.553	-49.067	-56,1%
Receita Líquida	59.725	67.557	-11,6%	229.784	996.342	-76,9%

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

² A receita informada nesta linha contempla somente os valores correspondentes aos imóveis comercializados via alienação de fração ideal de imóvel nas respectivas SPEs. O montante restante está informado na linha de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas", na página 23, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R\$MM)



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no 4T25 somaram R\$ 29,2 milhões, representando um aumento de 5,4% em relação ao 4T24.

O custo total acumulado do ano diminuiu 80,7%. Já o custo recorrente, excluindo os efeitos das vendas realizadas em 2024, apresentou queda de 53,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Edifícios Corporativos	3.447	1.865	84,8%	13.620	13.264	2,7%
Shopping Centers	3.052	3.685	-17,2%	14.673	146.830	-90,0%
Galpões Logísticos	90	547	-83,5%	583	788	-26,0%
Subtotal Imóveis	6.589	6.097	8,1%	28.876	160.882	-82,1%
Prestação de Serviços	2.680	2.588	3,5%	11.024	12.475	-11,6%
Estacionamento	20.125	20.191	-0,3%	76.708	77.813	-1,4%
Subtotal Custos ex Vendas	29.393	28.875	1,8%	116.609	251.170	-53,6%
Vendas de Propriedades	-233	-1.220	-80,9%	-141	350.894	-100,0%
TOTAL	29.160	27.655	5,4%	116.468	602.064	-80,7%



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.3 NOI

O NOI da SYN no 4T25 foi de R\$ 24,8 milhões, 5,5% menor em relação ao 4T24. O NOI dos shoppings diminuiu 3,5% comparado ao mesmo trimestre de 2024. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 10,5% em comparação ao 4T24.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida de Locação ¹	27.438	26.924	1,9%	103.819	149.306	-30,5%
Cessão de Direito de Uso	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-3.060	-2.020	51,5%	-12.731	-17.713	-28,1%
(+) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(+) PDD	-40	44	-191,3%	-238	-3.198	-92,6%
NOI ²	24.818	26.251	-5,5%	93.886	138.895	-32,4%
NOI Edifícios Corporativos	5.811	6.496	-10,5%	22.883	26.762	-14,5%
NOI Shoppings ²	17.271	17.895	-3,5%	65.415	107.402	-39,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
NOI Galpões Logísticos	1.386	1.364	1,6%	4.020	2.445	64,4%
Margem NOI ex CDU	87,7%	90,7%	-3,0 pp.	86,1%	83,8%	2,2 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	73,3%	94,0%	-20,7 pp.	74,3%	82,0%	-7,6 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	94,6%	92,3%	2,3 pp.	93,0%	87,9%	5,1 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 13.
² A diminuição do NOI dos shoppings deve-se a um efeito contábil na receita do 4T24. Desconsiderando esse efeito, o NOI dos shoppings aumentou 7,0% no 4T25 em relação ao 4T24, e o NOI total aumentou 8,8%.

NOI Same Properties

O NOI *same properties* reflete o resultado operacional dos empreendimentos em operação nos dois períodos comparados, considerando a participação da Companhia ao final do 4T25. O indicador cresceu 8,9% no trimestre, em relação ao 4T24, com avanço de 12,7% nos edifícios, impulsionado pela maior ocupação, e de 7,6% nos shoppings. No ano, o NOI foi 8,8% superior ao de 2024.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	5.874	5.213	12,7%	23.298	21.195	9,9%
NOI Shoppings (Same Properties)	17.286	16.061	7,6%	65.577	60.460	8,5%
Same Properties NOI	23.159	21.275	8,9%	88.875	81.655	8,8%

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

A despesa financeira da SYN totalizou R\$ 14,8 milhões no 4T25, uma redução de 47,6% em relação ao mesmo período de 2024. A queda decorre, principalmente, do pré-pagamento da 12ª debênture, em abril de 2025.

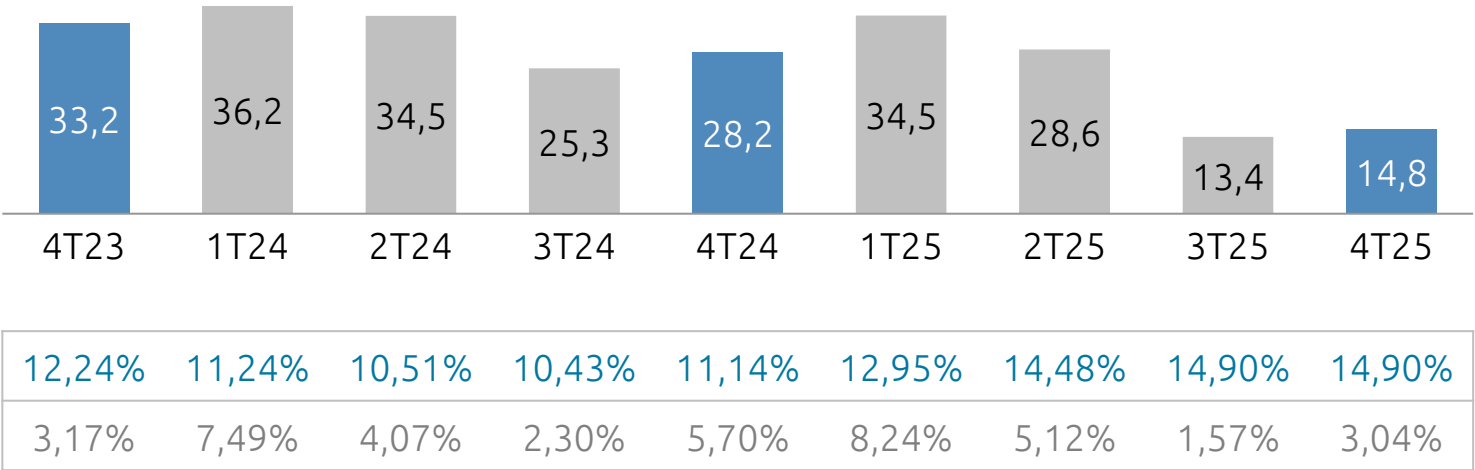
A despesa financeira das operações indexadas ao CDI apresentou redução de 80,7% no 4T25 em relação ao 4T24, e a despesa relacionada à dívida atrelada ao IPCA diminuiu 17,3%.

A Companhia segue monitorando o mercado em busca de oportunidades que promovam maior eficiência em sua estrutura de capital.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas Financeiras	-14.754	-28.176	-47,6%	-91.271	-124.117	-26,5%
Receita Financeira	9.491	53.508	-82,3%	84.390	134.590	-37,3%
Resultado Financeiro	-5.263	25.332	-120,8%	-6.881	10.472	-165,7%
(-) Atualizações monetárias não recorrentes ¹	-1.763	-18.274	-90,4%	5.805	-17.682	-132,8%
Resultado Financeiro Ajustado	-7.025	7.058	-199,5%	-1.077	-7.210	-85,1%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas às vendas de 2024, e efeitos de marcações a mercado.

Despesas Financeiras



CDI ¹

IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro líquido de **R\$ 6,3 milhões** no 4T25. O lucro líquido ajustado, excluindo os efeitos não recorrentes, totalizou **R\$ 7,6 milhões**, equivalente a **R\$ 0,050 por ação**.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	651	-100,0%	0	1.818	-100,0%
Lucro / Prejuízo do período	6.256	59.890	-89,6%	64.634	546.255	-88,2%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	3.357	-77,4%	-3.092	-265.472	-98,8%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	414	-18.274	-102,3%	0	-20.436	-100,0%
(-) Outros	1.196	11.842	-89,9%	11.903	37.964	-68,6%
Lucro Líquido Ajustado	7.635	16.514	-53,8%	40.593	57.815	-29,8%
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem Líquida Ajustada	12,6%	26,3%	-13,7 pp.	17,8%	20,6%	-2,7 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,050	0,108	-53,8%	0,266	0,379	-29,8%

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.
² Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da SYN totalizou **R\$ 9,9 milhões** no 4T25, representando queda de **84,5%** em relação ao 4T24. Nos últimos 12 meses, o **FFO Yield** foi de **10,0%**³. O FFO ajustado foi de **R\$ 11,3 milhões** no trimestre, uma diminuição de **47,0%** na comparação anual. Os ajustes referem-se, principalmente, aos efeitos da equivalência patrimonial decorrentes de reorganizações societárias realizadas no período.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.645	4.758	-23,4%	16.249	36.964	-56,0%
FFO	9.900	63.997	-84,5%	80.884	581.401	-86,1%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	3.357	-77,4%	-3.092	-265.472	-98,8%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	414	-18.274	-102,3%	0	-20.436	-100,0%
(-) Outros	1.196	12.492	-90,4%	11.903	26.472	-55,0%
AFFO	11.280	21.272	-47,0%	56.843	81.470	-30,2%
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem FFO Ajustado	18,6%	33,9%	-15,2 pp.	25,0%	29,0%	-4,0 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.

² Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.

³ Calculado sobre o market cap médio do período.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T25, o EBITDA da SYN totalizou **R\$ 20,1 milhões**. O EBITDA Ajustado, que exclui efeitos não recorrentes, foi de **R\$ 23,2 milhões** no período.

Desconsiderando o resultado da Park Place — empresa responsável pela administração dos estacionamentos dos edifícios e shoppings — a margem EBITDA foi de **53,8%**, representando um acréscimo de 15,4 p.p. em relação à margem EBITDA Ajustada do trimestre. Esse efeito decorre do repasse da receita de estacionamento diretamente aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) IRPJ e CSSL	4.936	24.412	-79,8%	27.235	142.562	-80,9%
(+) Resultado Financeiro	5.263	-25.332	-120,8%	6.881	-10.472	-165,7%
(+) Depreciação e Amortização	3.645	4.758	-23,4%	16.249	36.964	-56,0%
EBITDA	20.099	63.077	-68,1%	114.999	713.491	-83,9%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	-6.781	-111,2%	-3.092	-372.581	-99,2%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Outros	3.373	12.492	-73,0%	4.618	23.718	-80,5%
EBITDA Ajustado	23.241	28.487	-18,4%	83.673	124.132	-32,6%
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem EBITDA Ajustada	38,4%	45,4%	-7,0 pp.	36,8%	44,2%	-7,4 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	53,8%	62,9%	-9,0 pp.	53,7%	59,9%	-6,2 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

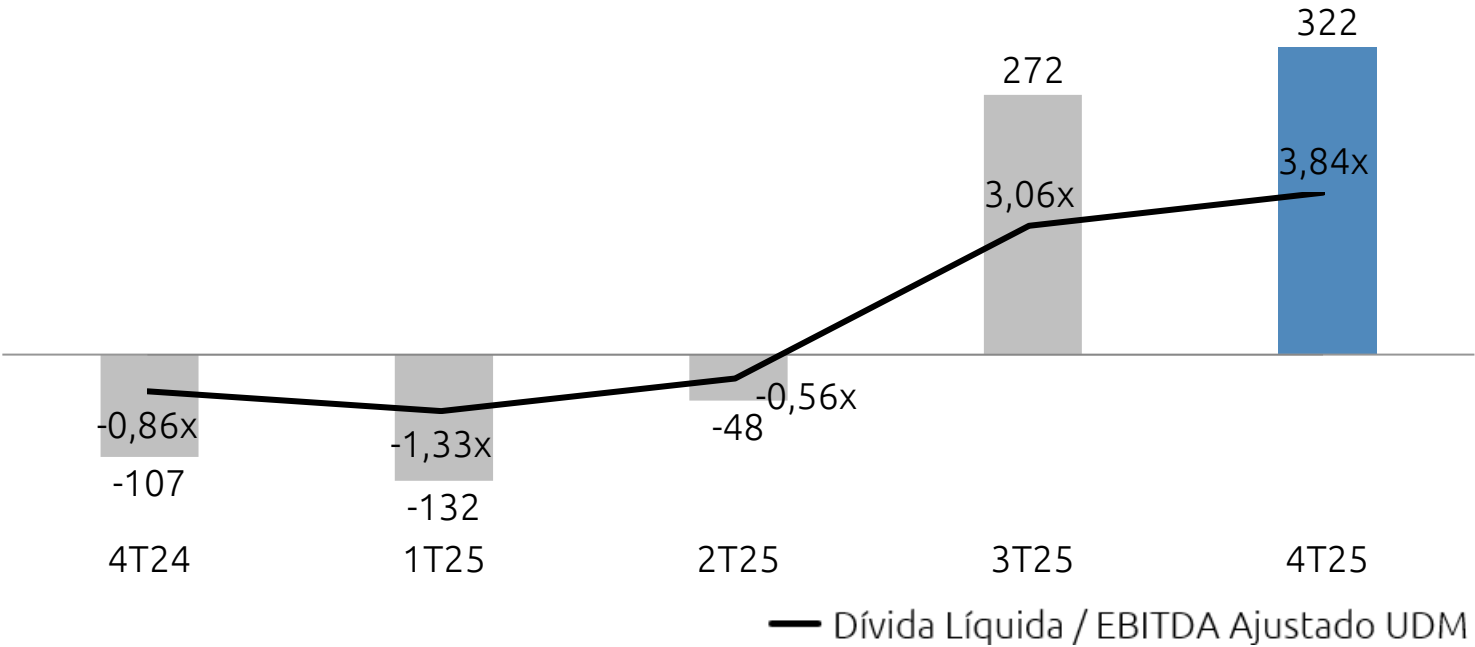
4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

A SYN encerrou o 4T25 com uma dívida bruta de R\$ 503,3 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 181,7 milhões.

PROFORMA R\$ mil	4T25	3T25	4T24
Financiamentos e Empréstimos	39.649	39.649	39.638
Debêntures e Notas Promissórias	463.650	463.173	819.317
Endividamento	503.299	502.822	858.955
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	181.708	230.913	386.236
Recebíveis de Transações ¹	0	0	579.811
Caixa + Recebíveis	181.708	230.913	966.047
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	321.591	271.909	-107.092
EBITDA Ajustado UDM	83.673	88.919	124.132
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	3,84x	3,06x	-0,86x

¹ Recebíveis referentes à transação com o XP Malls, no valor de R\$ 550,0 da parcela de dez/25 corrigida pelo CDI.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 4T25, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de **R\$ 503,3 milhões**.

A seguir, apresenta-se o detalhamento das operações na data de fechamento do trimestre:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	436.236	IPCA + 6,51% a.a. Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	27.414	CDI + 1,13% a.a. Mensal	dez-27
TOTAL		410.000	463.650		

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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



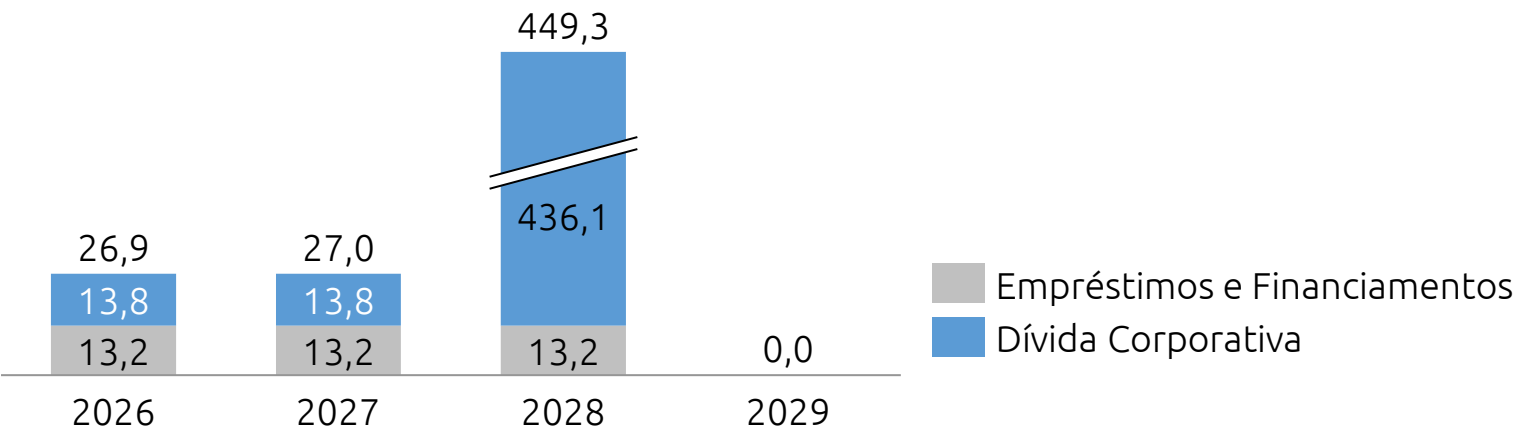
4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

O endividamento da Companhia é majoritariamente de **longo prazo**, representando **94,6%** do saldo total, enquanto **5,4%** corresponde a obrigações de **curto prazo**. A próxima amortização relevante está prevista apenas para 2028, o que reforça a solidez da estrutura de capital da SYN.

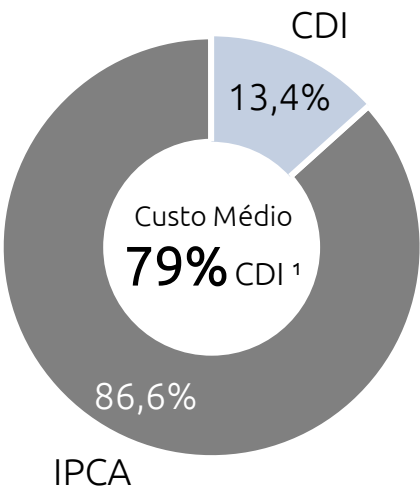
A Companhia segue atenta às condições de mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, considerando o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

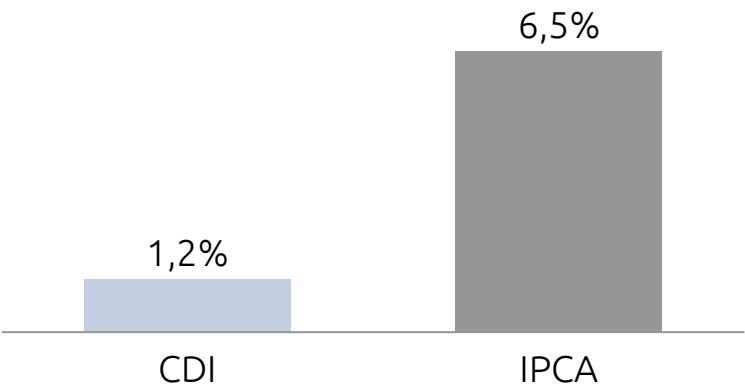


INDEXADORES ¹

Aproximadamente **86,6%** dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados ao IPCA, enquanto os **13,4%** restantes estão atrelados ao CDI. O cálculo do spread médio considera o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



¹ Considerando o CDI spot e o IPCA UDM no fechamento do 4T25.

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Edifícios Corporativos	7.995	6.946	15,1%	30.995	32.751	-5,4%
Shopping Centers	18.880	20.527	-8,0%	73.648	129.707	-43,2%
Galpões Logísticos	1.373	1.426	-3,7%	4.187	2.748	52,3%
Prestação de Serviços	38.592	40.134	-3,8%	142.239	142.800	-0,4%
Vendas de Propriedades	-760	5.687	-113,4%	3.710	751.017	-99,5%
Receita Bruta	66.080	74.720	-11,6%	254.780	1.059.023	-75,9%
Deduções da Receita Bruta	-6.355	-7.163	-11,3%	-24.996	-62.681	-60,1%
Receita Líquida	59.725	67.557	-11,6%	229.784	996.342	-76,9%
Custo Imóveis vendidos	233	1.220	-80,9%	141	-350.894	-100,0%
Custo Imóveis locados	-7.598	-6.097	24,6%	-29.885	-160.882	-81,4%
Custo Prestação de serviços	-22.804	-22.778	0,1%	-87.732	-90.287	-2,8%
Custo de locação, vendas e serviços	-30.169	-27.655	9,1%	-117.477	-602.064	-80,5%
Lucro Bruto	29.555	39.902	-25,9%	112.307	394.278	-71,5%
Margem Bruta	49,5%	59,1%	-9,6 pp.	48,9%	39,6%	9,3 pp.
Despesas Comerciais	-1.469	-1.113	32,0%	-6.050	-13.240	-54,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-8.809	-17.187	-48,7%	-27.285	-43.286	-37,0%
Remuneração da administração	-1.237	-1.040	19,0%	-6.879	-7.260	-5,2%
Participação de empregados e administradores	-3.049	-3.315	-8,0%	-7.731	-14.777	-47,7%
Despesas de Equivalência patrimonial	-3.464	1.379	-351,1%	-1.951	-1.066	83,0%
Outras receitas (despesas)	4.927	39.692	-87,6%	36.339	361.877	-90,0%
Despesas/Receitas Operacionais	-13.101	18.417	-171,1%	-13.557	282.248	-104,8%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	16.454	58.319	-71,8%	98.750	676.526	-85,4%
Despesas financeiras	-14.754	-28.176	-47,6%	-91.271	-124.117	-26,5%
Receitas financeiras	9.491	53.508	-82,3%	84.390	134.590	-37,3%
Resultado Financeiro	-5.263	25.332	-120,8%	-6.881	10.472	-165,7%
Lucro Antes de IR e CS	11.192	83.651	-86,6%	91.869	686.999	-86,6%
Diferidos	-286	-173	65,0%	-518	-354	46,4%
Correntes	-4.650	-24.239	-80,8%	-26.717	-142.208	-81,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.936	-24.412	-79,8%	-27.235	-142.562	-80,9%
Lucro antes dos minoritários	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	651	-100,0%	0	1.818	-100,0%
Lucro/Prejuízo do Período	6.256	59.890	-89,6%	64.634	546.255	-88,2%
Margem Líquida	10,5%	88,7%	-78,2 pp.	28,1%	54,8%	-26,7 pp.
Lucro Líquido por ação	0,041	0,392	-89,6%	0,423	3,579	-88,2%

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2025	31/12/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Caixa e equivalentes de caixa	41.543	231.176	3,3%	-82,0%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	149.005	148.007	11,8%	0,7%
Contas a receber	30.758	480.483	2,4%	-93,6%
Estoques	8.218	8.076	0,7%	1,8%
Impostos a compensar	10.928	18.780	0,9%	-41,8%
Adiantamento a fornecedores	39	83	0,0%	-53,0%
Dividendos a receber	197	172	0,0%	14,5%
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	4.050	130.168	0,3%	-96,9%
Ativo Circulante	244.738	1.016.945	19,4%	-75,9%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	108.673	72.423	8,6%	50,1%
Contas a receber	930	36.179	0,1%	-97,4%
Estoques	47.682	46.988	3,8%	1,5%
Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.592	215	1,3%	7617,2%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.167	1.561	0,2%	38,8%
Impostos a compensar	26.632	2.314	2,1%	1050,9%
Depósitos judiciais	316	3.513	0,0%	-91,0%
Demais contas a receber	5.593	40.228	0,4%	-86,1%
Investimentos	32.483	37.297	2,6%	-12,9%
Propriedades para investimento	764.480	769.969	60,7%	-0,7%
Imobilizado	762	695	0,1%	9,6%
Intangíveis	8.131	7.753	0,6%	4,9%
Ativo Não Circulante	1.014.441	1.019.135	80,6%	-0,5%
Total de Ativos	1.259.179	2.036.080	100,0%	-38,2%

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2025	31/12/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	12.940	134.487	1,03%	-90,4%
Fornecedores	16.358	14.489	1,30%	12,9%
Obrigações por aquisição de imóvel	13.264	0	1,05%	N.A.
Impostos e contribuições a recolher	21.236	28.805	1,69%	-26,3%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	0	202	0,00%	N.A.
Impostos e contribuições diferidos	158	141	0,01%	12,1%
Adiantamentos de clientes	262	22	0,02%	1090,9%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	0	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	34	33	0,00%	3,0%
Receita res-sperata a apropriar	1.118	1.181	0,09%	-5,3%
Dividendos a pagar	234	295	0,02%	-20,7%
Demais contas a pagar	29.534	36.578	2,35%	-19,3%
Passivo de arrendamento	833	884	0,07%	-5,8%
Passivo Circulante	95.971	217.117	7,62%	-55,8%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	450.710	684.830	35,79%	-34,2%
Obrigações por aquisição de imóvel	26.385	39.638	2,10%	-33,4%
Impostos e contribuições diferidos	590	594	0,05%	-0,7%
Receita res-sperata a apropriar	10.249	11.571	0,81%	-11,4%
Demais contas a pagar	0	0	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.096	3.895	0,09%	-71,9%
Passivo de arrendamento	561	1.394	0,04%	-59,8%
Passivo Não Circulante	489.591	741.922	38,88%	-34,0%
Patrimônio Líquido	673.617	1.076.390	53,50%	-37,4%
Participação de não controladores	0	651	0,00%	N.A.
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	1.259.179	2.036.080	100,00%	-38,2%

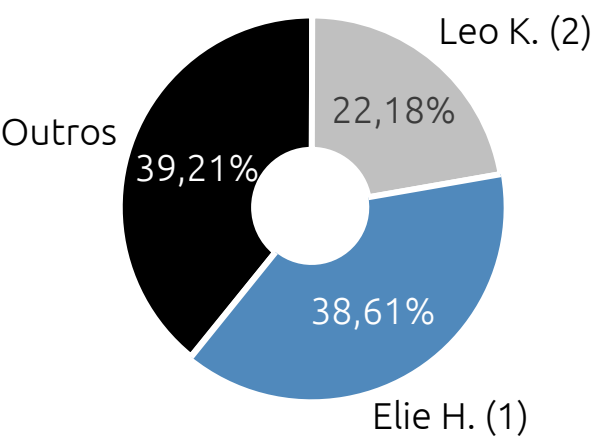
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social era de R\$ 573,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas, distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 673,6 milhões.

SYNE3	4T25
Valor da Ação (R\$)*	5,05
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R\$ milhões)	770,9
Free Float	38,90%

	4T25	4T24	Var. %
SYNE3*	5,05	3,22	56,8%
IBOVESPA	161.125	120.283	34,0%
IMOB	1.316	758	73,5%
SMLL	2.306	1.764	30,7%
IFIX	3.775	3.116	21,1%



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



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

7. SOBRE A SYN

QUEM SOMOS

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

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

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

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

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

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

8. ANEXOS

OCUPAÇÃO

Localização		Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping Center						
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.812	7.267	7.267	1,3%	3,2%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	7,6%	8,1%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,8%	4,8%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	5,0%	3,0%
Total Shoppings		167.667	56.330	25.506	4,0%	3,5%
Edifícios						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	55,1%	55,1%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	19,0%	19,0%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	29,4%	15,4%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	26.079	100,0%	100,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.866	846	563	0,0%	0,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
Classe A		83.209	67.738	52.366	49,8%	38,9%
Classe A (ex ITM)		37.401	33.381	26.288	0,0%	0,0%
Total Edifícios		129.832	110.278	58.253	47,7%	33,0%
Total Edifícios (ex ITM)		84.024	75.922	32.175	5,4%	5,4%
Galpão						
CLD – Fases 1, 2 e 3	SP - São Paulo	111.693	95.107	19.021	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		409.192	261.715	102.780	28,1%	14,4%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		363.384	227.359	76.702	3,6%	3,8%

1. Referente a área de consolidação.
2. Referente a área da SYN.

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS

	Localização	Área Privativa SYN (m²)	Administração Condominial (m²)	Administração Comercial (m²)
Shopping Center				
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.267	69.812	69.812
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	4.404	44.035	44.035
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	3.691	36.914	36.914
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	10.143	16.906	16.906
Total Shoppings		25.506	167.667	167.667
Edifícios				
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	2.721	14.968	9.508
CEO – Torre Sul	RJ - Barra da Tijuca	0	0	10.878
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	1.224	12.237	12.758
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	1.942	19.418	19.418
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	0	0	23.866
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	0	17.972	13.248
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	0	16.289	16.289
JK 1455	SP - J. Kubitschek	0	22.148	12.005
Triple A		5.887	103.031	117.970
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980	11.987	11.987
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582	8.386	8.386
ITM	SP - Vila Leopoldina	26.079	0	45.872
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	0	846
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.129
Classe A		52.366	32.535	79.221
Total Edifícios		58.253	135.567	197.191
Galpão				
CLD – Fases 1, 2 e 3	SP - São Paulo	19.021	0	0
Total Portfólio SYN		102.780	303.233	364.858

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS

SHOPPINGS



CIDADE SÃO PAULO ✓✓
São Paulo / 2015
16.906 m² (60% SYN)



GRAND PLAZA ✓✓
São Paulo / 1997
69.812 m² (10,41% SYN)



METROPOLITANO BARRA ✓✓
Rio de Janeiro / 2013
44.035 m² (10% SYN)



TIETÊ PLAZA ✓✓
São Paulo / 2013
36.914 m² (10% SYN)

EDIFÍCIOS TRIPLE A



CEO ✓✓
Rio de Janeiro / 2013
14.968 m² (18,18% SYN)



JK TORRE D ✓✓
São Paulo / 2013
12.237 m² (10% SYN)



JK TORRE E ✓✓
São Paulo / 2013
19.418 m² (10% SYN)



FARIA LIMA SQUARE ✓✓
São Paulo / 2006
17.972 m² (0% SYN)



F.L. FINANCIAL CENTER ✓
São Paulo / 2003
26.513 m² (0% SYN)



JK 1455 ✓✓
São Paulo / 2008
22.148 m² (0% SYN)



MISS SILVIA MORIZONO ✓✓
São Paulo / 2017
16.289 m² (0% SYN)

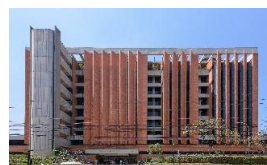
EDIFÍCIOS CLASSE A



BIRMANN 10 ✓✓
São Paulo / 1992
12.162 m² (100% SYN)



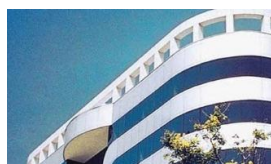
ITM ✓
São Paulo / 1996
45.809 m² (50,43% SYN)



NOVA SÃO PAULO ✓✓
São Paulo / 1985
11.987 m² (66,57% SYN)



VERBO DIVINO ✓✓
São Paulo / 1985
8.386 m² (66,57% SYN)



LEBLON CORPORATE ✓
Rio de Janeiro / 2016
4.866 m² (13,41% SYN)

GALPÃO



CLD
São Paulo / 2023
128.516 m² total (17,03% SYN)

Administração condominial SYN ✓

Administração comercial SYN ✓

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

ABL Própria: Corresponde à ABL Total multiplicada pela participação da SYN em cada empreendimento.

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

Administração Condominial: Gestão operacional do condomínio nos empreendimentos. Corresponde à ABL Total dos ativos em que temos contrato de administração.

Administração Comercial: Gestão das atividades de comercialização de locação da ABL dos ativos empreendimentos. Corresponde à ABL Total das SPEs em que a SYN tem participação.

CAPEX (Capital Expenditure): Estimativa de recursos a serem investidos no desenvolvimento, expansão ou melhoria de ativos.

SYN: SYN Prop e Tech S.A.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é o valor pago pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. É comum em lançamentos, expansões ou retomadas de lojas por inadimplemento ou negociação. O valor é negociado com base no mercado, sendo os pontos comerciais com maior visibilidade e fluxo os mais valorizados.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): Resultado líquido acrescido de tributos sobre o lucro, despesas financeiras líquidas das receitas financeiras, depreciações, amortizações e exaustões. Calculado conforme metodologia da Instrução CVM nº 527/12. É uma medida não contábil que mensura a geração de resultado operacional, desconsiderando a estrutura de capital.

FFO (Funds From Operations): Medida não contábil que ajusta o lucro líquido ao excluir depreciações, amortizações de ágios, ganhos/perdas não recorrentes e efeitos de planos de opções, com o objetivo de refletir o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: FFO ajustado para excluir os efeitos de ganhos com vendas de propriedades no período.

Inadimplência Líquida: Relação entre o aluguel efetivamente recebido (incluindo recuperação de períodos anteriores) e o faturamento total com aluguel no trimestre.

Loan to Value (LTV): Indicador que relaciona o valor da dívida com o valor da garantia vinculada à operação.

Margem EBITDA: Relação entre o EBITDA e a Receita Líquida.

NOI (Net Operating Income): Calculado a partir da Receita Líquida, excluindo receitas de serviços e vendas de propriedades, bem como as despesas diretas dos empreendimentos.

SSS (Same Store Sales): Variação das vendas em shopping centers, considerando apenas lojas sem alteração de operador ou área entre os períodos comparados.

SSR (Same Store Rent): Variação dos aluguéis faturados em shopping centers, considerando apenas lojas sem alteração de operador ou área entre os períodos comparados.

Turnover: Relação entre contratos assinados e rescindidos em relação ao total de contratos vigentes no trimestre, com base na ABL.

UDM (Últimos Doze Meses): Indicador acumulado dos últimos doze meses.

Vacância/Ocupação Financeira: Calculada com base na receita potencial perdida das áreas vagas, dividida pela receita potencial total do ativo. Representa o percentual de receita mensal não auferida devido à vacância.

Vacância/Ocupação Física: Calculada com base na área vaga do portfólio dividida pela ABL total. Representa o percentual de espaço físico não ocupado.

An aerial night view of a city street, likely in São Paulo, Brazil. The image shows a wide, multi-lane road filled with cars, illuminated by streetlights. On the left side of the road, there are several modern buildings with glass facades, some of which are brightly lit from within. One building has a large, illuminated sign that reads "ILX MACHADO". In the background, the Tokyo Tower is visible, illuminated with yellow and red lights. The overall scene is a vibrant urban landscape at night.

SYN

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI

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

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

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

SYN