

SYN

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T26

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 primeiro trimestre de 2026. 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: 15/05/2026

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 04

Indicadores Financeiros e Operacionais 04

Realizações 05

02. Desempenho Operacional 06

Índices de Ocupação 06

Shopping Centers 07

Edifícios 09

Galpões 10

03. Desempenho Financeiro (Proforma) 11

Receita Líquida 11

Custo 12

NOI 13

Resultado Financeiro 14

Lucro Líquido 15

FFO Ajustado 16

EBITDA Ajustado 17

04. Liquidez e Endividamento (Proforma) 18

05. Demonstrações Financeiras (Proforma) 21

06. Capital Social e Patrimônio Líquido 24

07. Sobre a SYN 25

08. Anexos 26

1. SUMÁRIO INDICADORES

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R$ milhões	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida Ajustada	60,1	55,1	9,2%
NOI Same Properties	24,7	22,3	10,6%
EBITDA Ajustado	25,8	20,0	28,7%
Margem EBITDA ajustado (ex Park Place)	*64,8%*	*56,6%*	*8,2 pp.*
FFO Ajustado	12,0	10,4	14,7%
Margem FFO Ajustado	*19,9%*	*18,9%*	*1,0 pp.*
Lucro Líquido Ajustado	8,4	6,7	24,4%
Margem Líquida Ajustada	*13,9%*	*12,2%*	*1,7 pp.*

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T26	1T25	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) [1]	97,0%	94,9%	2,0 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) [1]	96,5%	94,4%	2,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	105,6	95,1	11,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	303,2	369,8	-18,0%

[1] Excluindo o ITM.

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 emissão do “Habite-se” da quarta e última fase do projeto. O complexo, composto por quatro fases que totalizam 129 mil m² de área locável, está 100% locado. Veja mais detalhes na página 10.

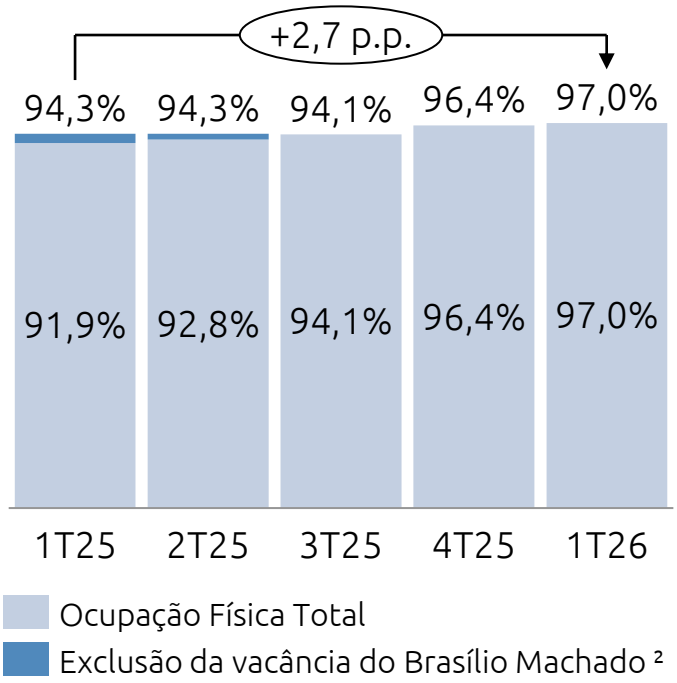


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

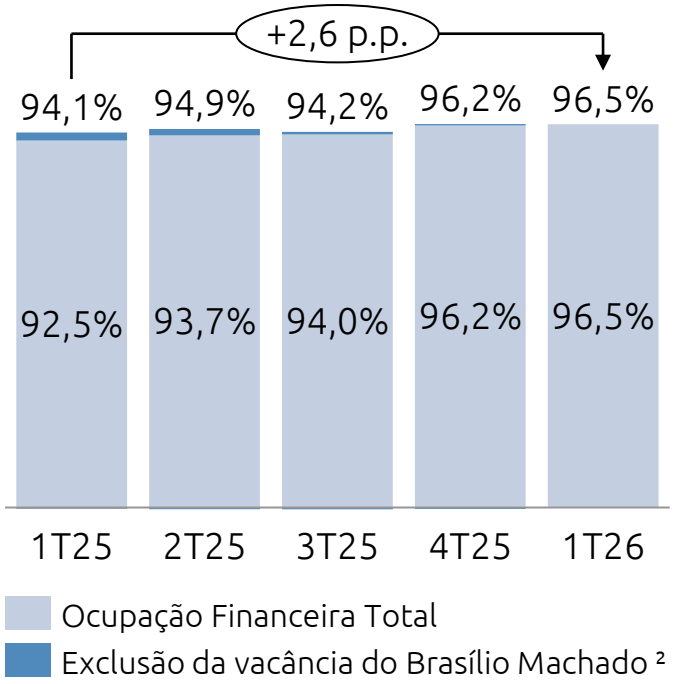
OCUPAÇÃO FÍSICA [1]

Ao final do 1T26, a ocupação física do portfólio da SYN, calculada com base na área locável ocupada sobre a área total disponível, atingiu **97,0%**, um aumento de 2,7 p.p. em relação ao 1T25. Destaque para o galpão CLD, que teve as obras concluídas em março/26 e está 100% locado, conforme detalhado na página 10.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA [1]

A ocupação financeira, medida pela receita potencial das áreas ocupadas sobre a receita potencial total do portfólio, encerrou o trimestre em **96,5%,** registrando um aumento de 2,6 p.p. em relação ao 1T25.







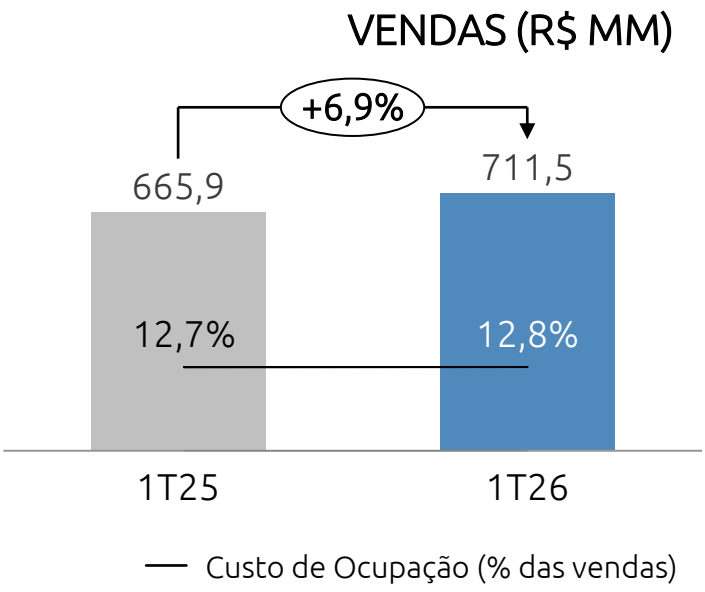
[1] A análise não considera o ativo ITM.
[2] A venda do Edifício Brasílio Machado foi concluída em novembro de 2025.

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$ 711,5 milhões**, representando um crescimento de **6,9%** em relação ao 1T25.

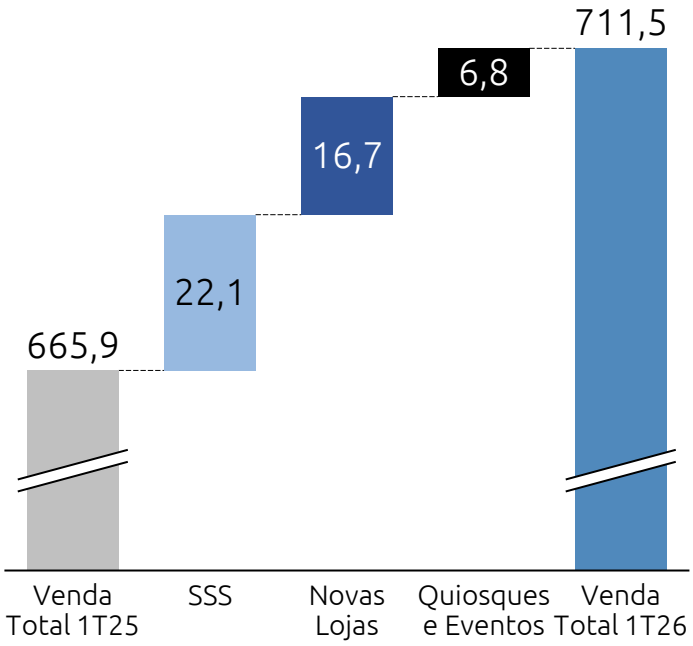


O Tietê Plaza se destacou no trimestre, representando **23%** das vendas totais do portfólio e com um crescimento de **9,4%** nas vendas no 1T26 em relação ao 1T25.

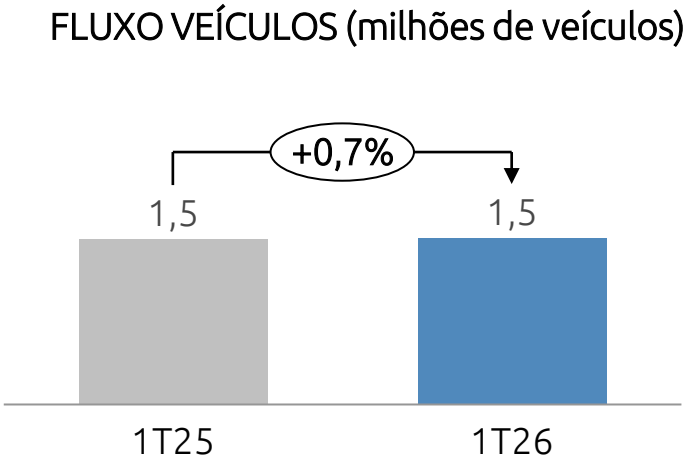
O custo de ocupação dos shoppings, medido pela relação entre o custo e as vendas totais, foi de **12,8%** no 1T26, em linha com o desempenho de 2025.



A evolução das vendas entre o 1T25 e o 1T26 reflete o aumento da ocupação e a qualificação do mix de lojas. Além do crescimento da venda das operações já existentes (SSS) em **R$ 22,1 milhões**, houve acréscimo de **R$ 16,7 milhões** oriundos de novas operações.



O fluxo de veículos nos shoppings totalizou **1,5 milhão** no 1T26, em linha com o fluxo do 1T25.



[1] As análises realizadas nesta seção consideram os dados dos 4 shoppings do portfólio atual da SYN para os anos de 2025 e 2026.

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

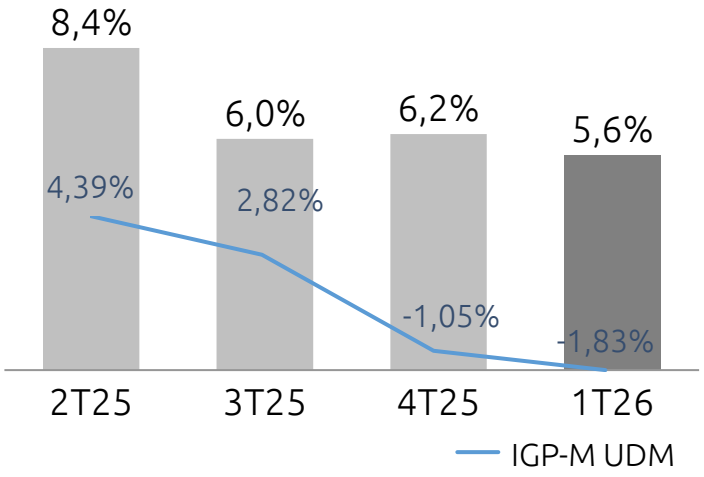
2.2 SHOPPING CENTERS

No 1T26, as **vendas nas mesmas lojas (SSS)** apresentaram crescimento de **1,8%** em relação ao 1T25, enquanto o **aluguel nas mesmas lojas (SSR)** avançou **5,6%** no mesmo período, valores superiores ao IGP-M no período, de 1,83% negativo.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



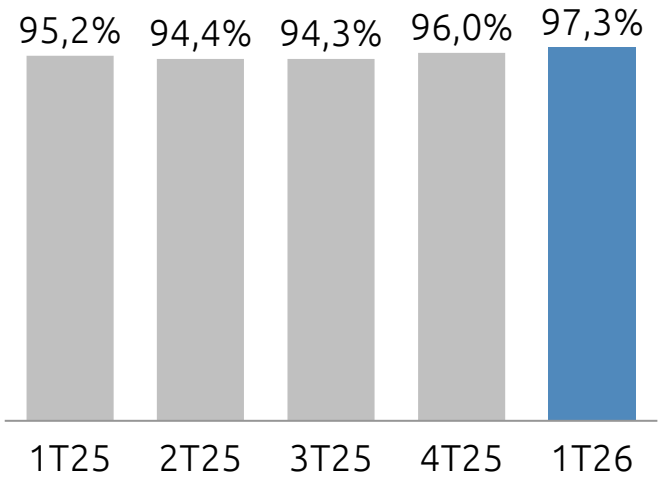
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



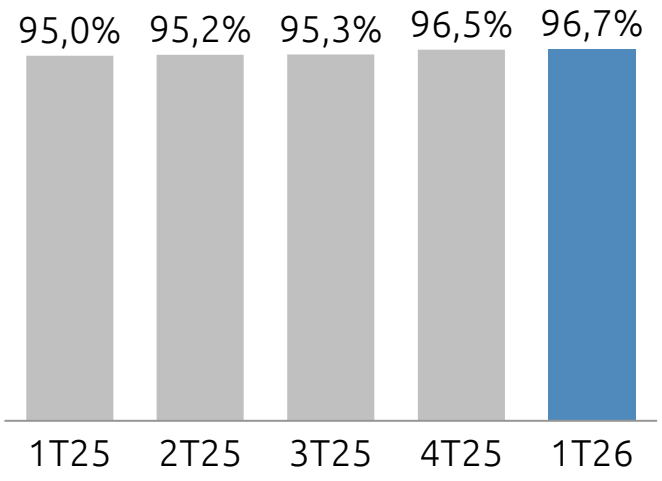
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação dos shoppings mantiveram-se em patamares elevados ao final do 1T26, com **ocupação física de 97,3%** e **ocupação financeira de 96,7%**.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



2. DESEMPENHO OPERACIONAL

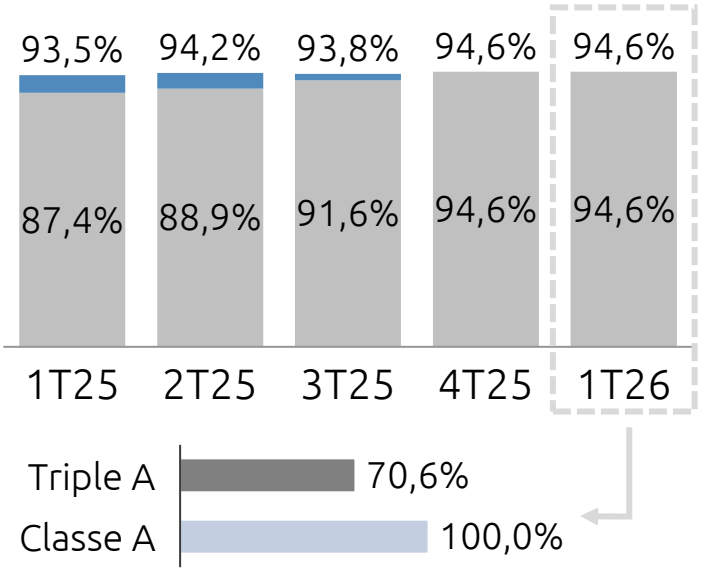
2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos da SYN ao final do 1T26 foram de **94,6%** e **95,2%**, respectivamente.

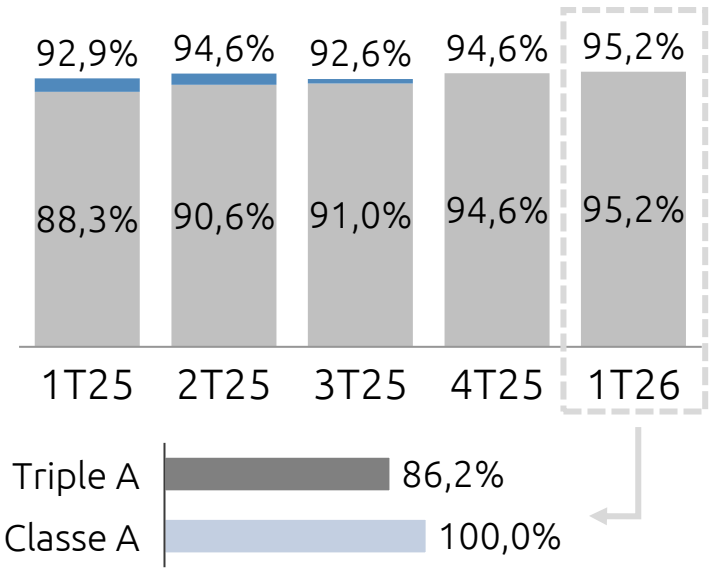
Nos edifícios **Triple A**, a ocupação física foi de **70,6%**, refletindo a recuperação gradual do Edifício CEO, que já apresenta uma evolução de 20 p.p. frente ao 1T25. Esse movimento de absorção continuou no início do segundo trimestre com novas locações no Edifício CEO em abril e maio, elevando a ocupação física consolidada do portfólio para 95,6%, um avanço de 1,0 p.p. em relação a março.

Os edifícios **Classe A** mantiveram a ocupação física de **100,0%**.

OCUPAÇÃO FÍSICA [1]



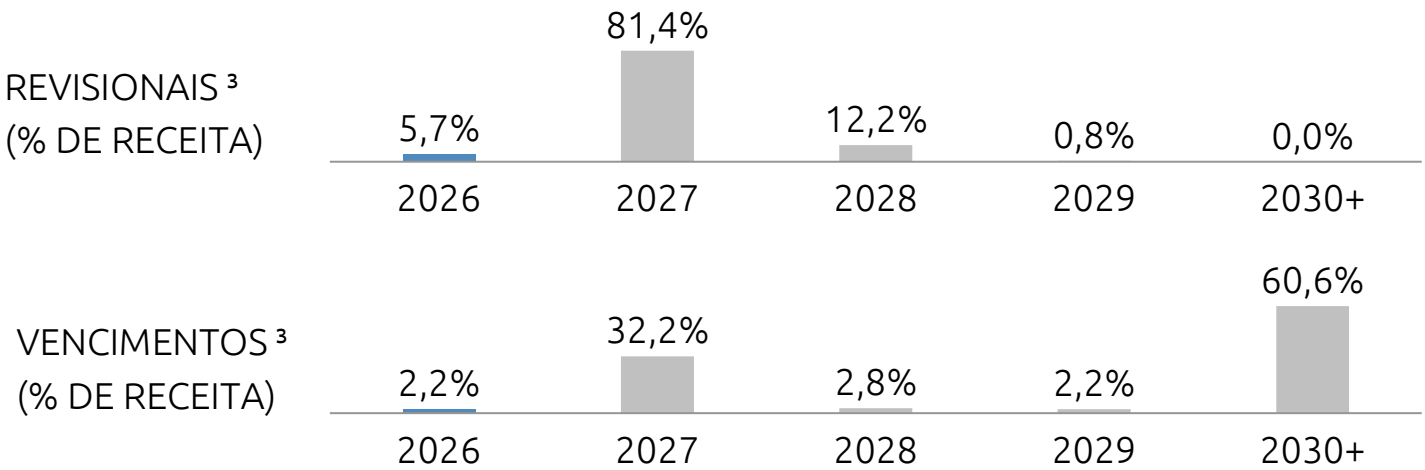
OCUPAÇÃO FINANCEIRA [1]



Exclusão da vacância do Brasílio Machado [2]

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

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



[3] Considera apenas vencimentos e revisionais futuros.

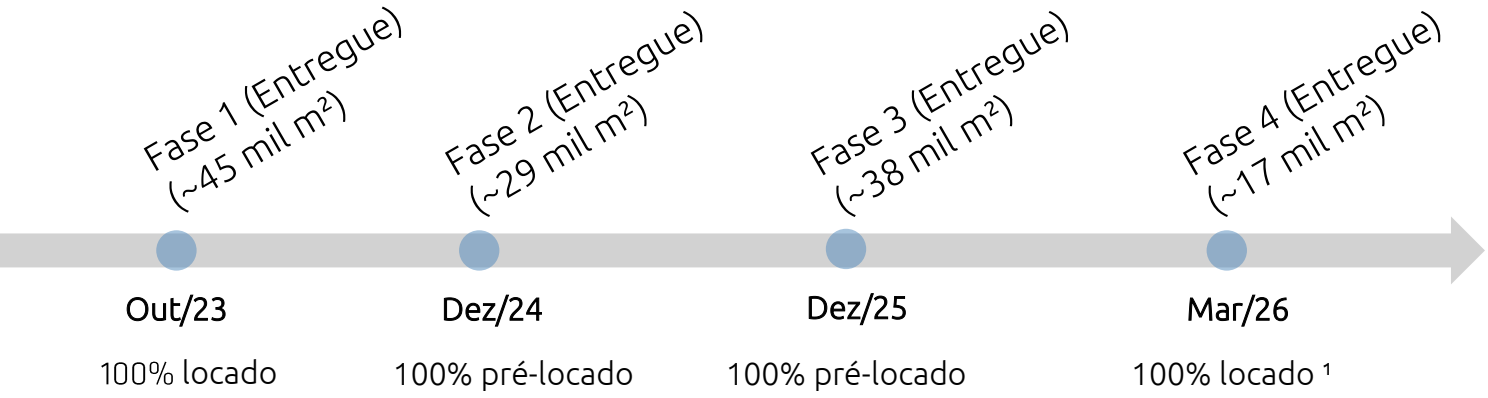
SUMÁRIO

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

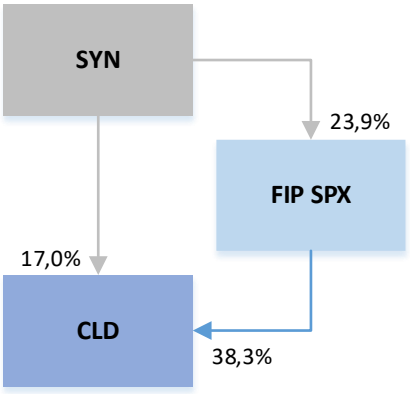
2.4 GALPÕES

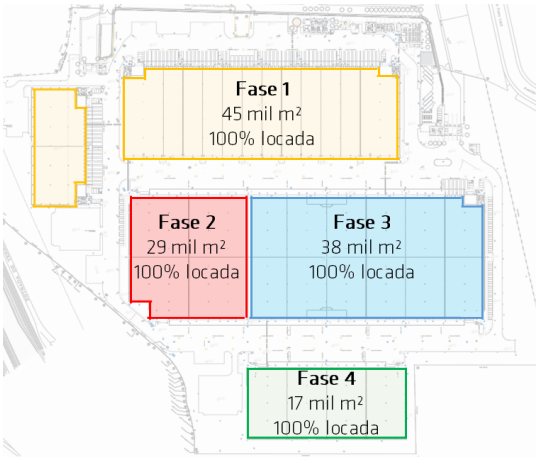
O CLD é um galpão logístico estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias. O empreendimento é dividido em quatro fases que somam **129 mil m²** de área locável. As obras foram concluídas em março/26, com a entrega da quarta fase. Além disso, o complexo se encontra 100% ocupado atualmente.





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 33.656 m².





RESUMO

128.516 m²
ABL Total

21.886 m² ABL SYN (Direta) ² + 11.770 m² ABL SYN (Indireta) = 33.656 m² ABL SYN (Total) ³

100% ¹
Ocupação Física

¹ O contrato de locação, assinado em março/26, é vigente a partir de abril/26.

² Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta).

³ Incluindo a participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta).

SUMÁRIO

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

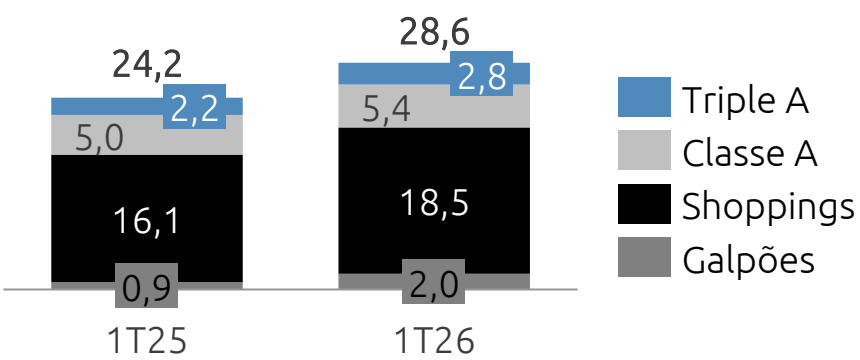
A Receita Recorrente da SYN somou **R$ 63,9 milhões** no 1T26, um crescimento de **8,0%** em comparação ao 1T25. Esse resultado foi impulsionado principalmente pelo aumento de **18,3%** na receita de locação, decorrente das renovações e da celebração de novos contratos em edifícios Triple A, além do maior nível de ocupação nos shoppings.

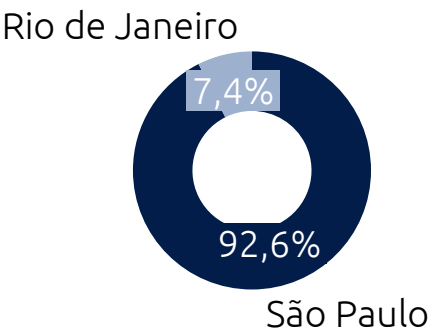
PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios [1]	8.176	7.188	13,8%
Receita Líquida Locação de Shoppings [1]	18.484	16.080	15,0%
Receita Líquida Locação de Galpões	1.980	947	109,1%
Subtotal Locação de Imóveis	**28.641**	**24.214**	**18,3%**
Cessão de Direito de Uso (CDU)	338	402	-16,0%
Locação de Imóveis + CDU	**28.979**	**24.617**	**17,7%**
Prestação de Serviços	12.539	13.373	-6,2%
Estacionamento	22.376	21.147	5,8%
Subtotal Receitas Recorrentes	**63.894**	**59.137**	**8,0%**
Vendas e Incorporação [2]	43	3.536	-98,8%
Dedução de impostos	-4.530	-4.956	-8,6%
Receita Líquida	**59.407**	**57.717**	**2,9%**

[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)", na página 21, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R$MM)





SUMÁRIO

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no 1T26 somaram **R$ 28,7 milhões**, representando uma redução de **1,2%** em relação ao 1T25.

Os segmentos de Edifícios e Shoppings foram impactados pelas vendas do Brasílio Machado e do Shopping D, respectivamente. Já os custos de galpões refletiram o avanço na entrega das fases do CLD, concluídas em março de 2026.

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Edifícios Corporativos	2.668	2.981	-10,5%
Shopping Centers	2.781	3.264	-14,8%
Galpões Logísticos	288	150	92,1%
Subtotal Imóveis	**5.737**	**6.395**	**-10,3%**
Prestação de Serviços	2.265	3.058	-25,9%
Estacionamento	20.658	19.546	5,7%
Subtotal Custos ex Vendas	**28.660**	**28.999**	**-1,2%**
Vendas de Propriedades	0	0	N.A.
TOTAL	**28.660**	**28.999**	**-1,2%**



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.3 NOI

O NOI da SYN no 1T26 foi de **R$ 26,9 milhões**, **18,2%** maior em relação ao 1T25. O NOI dos shoppings aumentou **12,8%** comparado ao mesmo trimestre de 2025. No segmento de escritórios, o NOI aumentou **22,8%** em comparação ao 1T25.

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida de Locação [1]	28.641	24.214	18,3%
Cessão de Direito de Uso	338	402	-16,0%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-2.139	-2.681	-20,2%
(+) Linearização dos descontos	126	777	-83,8%
(+) PDD	-112	6	-2125,1%
NOI	**26.854**	**22.717**	**18,2%**
NOI Edifícios Corporativos	6.963	5.672	22,8%
NOI Shoppings	17.756	15.742	12,8%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	338	402	-16,0%
NOI Galpões Logísticos	1.796	901	99,3%
Margem NOI ex CDU	**91,1%**	**87,9%**	**3,1 pp.**
Margem NOI Edifícios Corporativos	*85,2%*	*78,9%*	6,3 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	*95,4%*	*93,4%*	2,0 pp.

[1] Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 11.

NOI Same Properties

O **NOI *same properties*** demonstra o desempenho operacional dos empreendimentos que estiveram em operação nos dois períodos comparados, considerando a participação da Companhia ao final do 1T26. Nos edifícios, houve crescimento de **20,2%**, impulsionado por novos contratos e renovações. Nos shoppings, o avanço foi de **7,3%**, resultado da qualificação do portfólio. No consolidado, o indicador apresentou **aumento de 10,6%** em relação ao 1T25.

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	6.963	5.793	20,2%
NOI Shoppings (Same Properties)	17.756	16.548	7,3%
Same Properties NOI	**24.719**	**22.342**	**10,6%**

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

A despesa financeira da SYN totalizou **R$ 17,8 milhões** no 1T26, uma **redução de 48,5%** em relação ao mesmo período de 2025. A queda decorre, principalmente, do pré-pagamento da 12ª debênture, em abril de 2025.

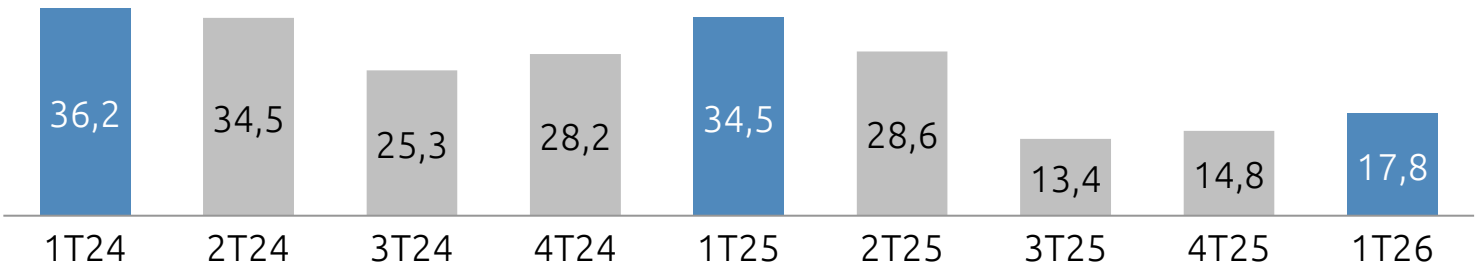
A despesa financeira das operações indexadas ao **CDI** apresentou redução de **85,6%** no 1T26 em relação ao 1T25, e a despesa relacionada à dívida atrelada ao **IPCA** diminuiu **16,5%**.

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

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Despesas Financeiras	-17,785	-34,510	-48.5%
Receita Financeira	15,758	32,820	-52.0%
Resultado Financeiro	**-2,027**	**-1,689**	**20.0%**
(-) Atualizações monetárias não recorrentes [1]	-7,803	-1,609	384.9%
Resultado Financeiro Ajustado	**-9,829**	**-3,299**	**198.0%**

[1] Marcação a mercado de participação em fundo e atualizações monetárias não recorrentes.

Despesas Financeiras



11,24%	10,51%	10,43%	11,14%	12,95%	14,48%	14,90%	14,90%	14,86%
7,49%	4,07%	2,30%	5,70%	8,24%	5,12%	1,57%	3,04%	5,58%

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$ 19,7 milhões** no 1T26. O lucro líquido ajustado, excluindo os efeitos não recorrentes, totalizou **R$ 8,4 milhões**, equivalente a **R$ 0,055 por ação**.

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	19.668	18.701	5,2%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	0	N.A.
Lucro / Prejuízo do período	**19.668**	**18.701**	**5,2%**
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas [1]	-5.016	-11.163	-55,1%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	873	-1.328	-165,7%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%
(-) Linearização dos descontos	126	777	-83,8%
(-) Efeitos de venda de ativos [2]	0	-3.154	-100,0%
(-) Outros [3]	-7.605	2.572	-395,6%
Lucro Líquido Ajustado	**8.379**	**6.738**	**24,4%**
Receita Líquida Ajustada	60.142	55.087	9,2%
Margem Líquida Ajustada	*13,9%*	*12,2%*	1,7 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R$)	**0,055**	**0,044**	**24,4%**

[1] Ajuste não recorrente referente a obrigações contratuais.

[2] Atualizações monetárias não recorrentes em 2025, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.

[3] Marcação a mercado de participação em fundo e atualizações monetárias não recorrentes.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da SYN totalizou **R$ 23,3 milhões** no 1T26, representando aumento de **3,9%** em relação ao 1T25. Nos últimos 12 meses, o **FFO Yield** foi de **10,4%** (calculado sobre o market cap médio do período). O FFO ajustado foi de **R$ 12,0 milhões** no trimestre, um aumento de **14,7%** na comparação anual.

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	19.668	18.701	5,2%
(+) Depreciação e Amortização	3.599	3.700	-2,7%
FFO	**23.267**	**22.402**	**3,9%**
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas [1]	-5.016	-11.163	-55,1%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	873	-1.328	-165,7%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%
(-) Linearização dos descontos	126	777	-83,8%
(-) Efeitos de venda de ativos [2]	0	-3.154	-100,0%
(-) Outros [3]	-7.605	2.572	-395,6%
AFFO	**11.978**	**10.438**	**14,7%**
Receita Líquida Ajustada	60.142	55.087	9,2%
Margem FFO Ajustado	**19,9%**	**18,9%**	**1,0 pp.**

[1] Ajuste não recorrente referente a obrigações contratuais.

[2] Atualizações monetárias não recorrentes em 2025, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.

[3] Marcação a mercado de participação em fundo e atualizações monetárias não recorrentes.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T26, o EBITDA da SYN totalizou **R$ 30,2 milhões**. O EBITDA Ajustado, que exclui efeitos não recorrentes, foi de **R$ 25,8 milhões** no período.

Desconsiderando o resultado da Park Place — empresa responsável pela administração dos estacionamentos dos edifícios e shoppings — a margem EBITDA foi de **64,8%**, representando um acréscimo de 21,9 p.p. em relação à margem EBITDA Ajustada do trimestre. Esse efeito decorre do repasse do resultado de estacionamento aos empreendimentos.

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	19.668	18.701	5,2%
(+) IRPJ e CSSL	4.872	7.880	-38,2%
(+) Resultado Financeiro	2.027	1.689	20,0%
(+) Depreciação e Amortização	3.599	3.700	-2,7%
EBITDA	**30.167**	**31.971**	**-5,6%**
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas [1]	-5.016	-11.163	-55,1%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-43	-2.918	-98,5%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%
(-) Linearização dos descontos	126	777	-83,8%
(-) Outros	198	1.027	-80,7%
EBITDA Ajustado	**25.764**	**20.026**	**28,7%**
Receita Líquida Ajustada	60.142	55.087	9,2%
Margem EBITDA Ajustada	*42,8%*	*36,4%*	6,5 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	**64,8%**	**56,6%**	**8,2 pp.**

[1] Ajuste não recorrente referente a obrigações contratuais.

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

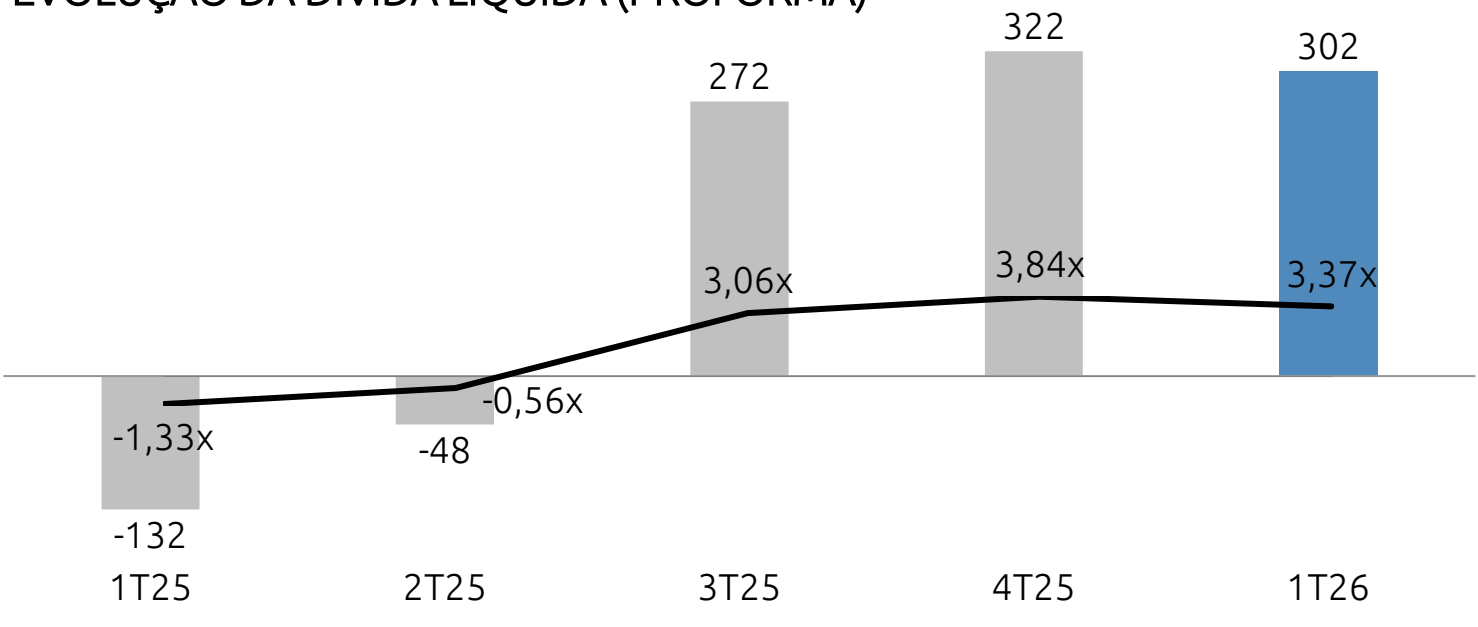
A SYN encerrou o 1T26 com uma dívida bruta de **R$ 493,8 milhões** e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de **R$ 192,1 milhões.**

PROFORMA R$ mil	1T26	4T25	1T25
Financiamentos e Empréstimos	26.448	39.649	39.669
Debêntures e Notas Promissórias	467.383	463.650	838.176
Endividamento	**493.831**	**503.299**	**877.845**
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	192.105	181.708	419.356
Recebíveis de Transações [1]	0	0	590.540
Disponibilidades [2]	**192.105**	**181.708**	**1.009.897**
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	**301.726**	**321.591**	**-132.052**
EBITDA Ajustado UDM	**89.411**	**83.673**	**99.213**
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	**3,37x**	**3,84x**	**-1,33x**

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

[2] As disponibilidades não incluem o valor justo de R$ 119,1 milhões referente à participação da SYN no FIP SPX SYN, classificado como Títulos e Valores Mobiliários. Considerando esse montante no caixa, a alavancagem no 1T26 seria de 2,04x.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 1T26, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de **R$ 493,8 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	443.394	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	23.989	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		**410.000**	**467.383**			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R$ mil)	Saldo (R$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	7.484	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	18.964	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		**36.391**	**26.448**			



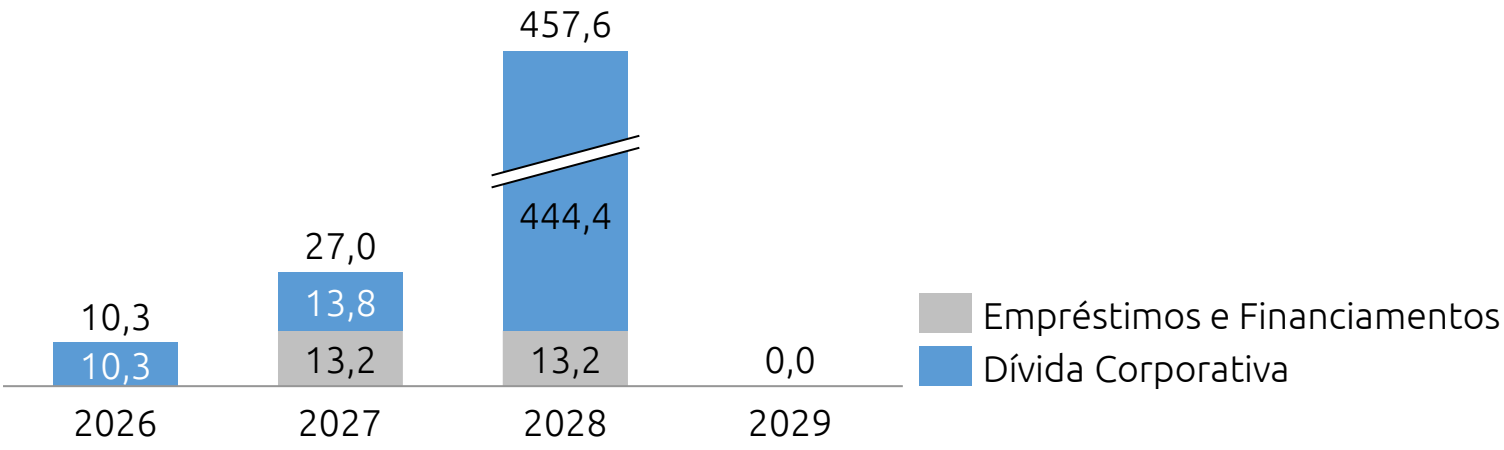
4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

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.

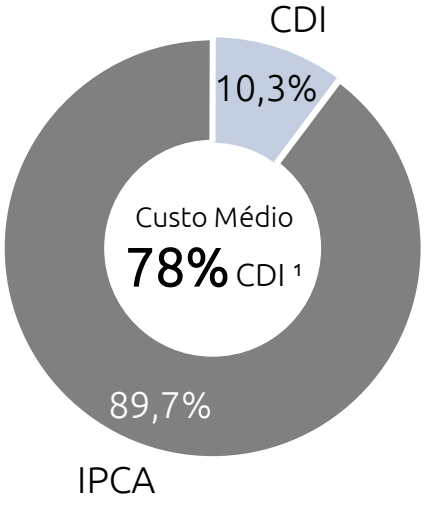
A Companhia segue atenta às condições de mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, considerando o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

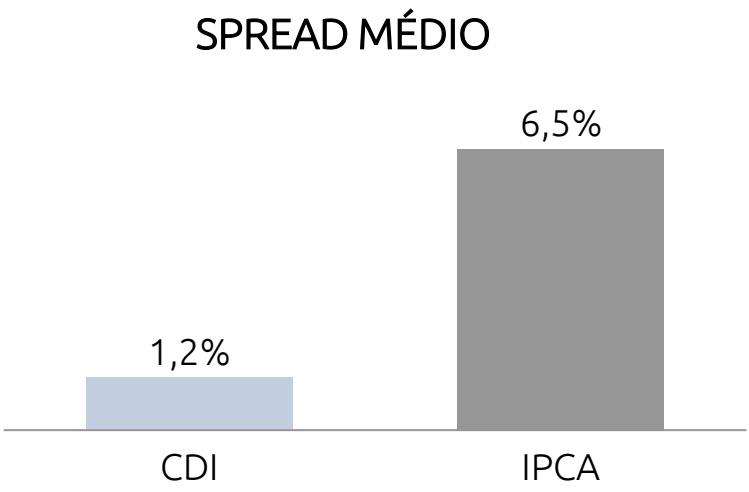
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES



INDEXADORES [1]

89,7% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados ao IPCA, enquanto os **10,3%** restantes estão atrelados ao CDI. O cálculo do spread médio considera o saldo financeiro das operações.





[1] Considerando o CDI spot e o IPCA UDM no fechamento do 1T26.

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R$ mil	1T26	1T25	Var. %
Edifícios Corporativos	8.252	7.224	14,2%
Shopping Centers	19.227	17.608	9,2%
Galpões Logísticos	1.980	947	109,1%
Prestação de Serviços	34.915	34.520	1,1%
Vendas de Propriedades	43	3.536	-98,8%
Receita Bruta	**64.418**	**63.836**	**0,9%**
Deduções da Receita Bruta	-5.011	-6.119	-18,1%
Receita Líquida	**59.407**	**57.717**	**2,9%**
Custo Imóveis vendidos	0	0	N.A.
Custo Imóveis locados	-5.737	-6.395	-10,3%
Custo Prestação de serviços	-22.923	-22.604	1,4%
Custo de locação, vendas e serviços	**-28.660**	**-28.999**	**-1,2%**
Lucro Bruto	**30.747**	**28.718**	**7,1%**
Margem Bruta	**51,8%**	**49,8%**	**2,0 pp.**
Despesas Comerciais	-1.838	-1.147	60,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-6.675	-7.221	-7,6%
Remuneração da administração	-1.237	-1.328	-6,8%
Participação de empregados e administradores	-2.362	-2.109	12,0%
Despesas de Equivalência patrimonial	-579	-472	22,8%
Outras receitas (despesas)	8.512	11.829	-28,0%
Despesas/Receitas Operacionais	**-4.179**	**-447**	**834,7%**
Lucro Antes do Resultado Financeiro	**26.567**	**28.271**	**-6,0%**
Despesas financeiras	-17.785	-34.510	-48,5%
Receitas financeiras	15.758	32.820	-52,0%
Resultado Financeiro	**-2.027**	**-1.689**	**20,0%**
Lucro Antes de IR e CS	**24.541**	**26.581**	**-7,7%**
Diferidos	-214	-119	80,1%
Correntes	-4.658	-7.761	-40,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	**-4.872**	**-7.880**	**-38,2%**
Lucro antes dos minoritários	19.668	18.701	5,2%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	0	N.A.
Lucro/Prejuízo do Período	**19.668**	**18.701**	**5,2%**
Margem Líquida	**33,1%**	**32,4%**	**0,7 pp.**
Lucro Líquido por ação	0,129	0,123	5,2%

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVOS

PROFORMA R$ mil	31/03/2026	31/03/2025	Análise Vertical (%)	2026 x 2025
Caixa e equivalentes de caixa	53.506	263.946	4,3%	-79,7%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	155.741	147.536	12,4%	5,6%
Contas a receber	27.877	530.263	2,2%	-94,7%
Estoques	8.250	8.077	0,7%	2,1%
Impostos a compensar	10.928	16.570	0,9%	-34,0%
Adiantamento a fornecedores	139	8	0,0%	1637,5%
Dividendos a receber	197	197	0,0%	0,0%
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	3.919	114.965	0,3%	-96,6%
Ativo Circulante	**260.557**	**1.081.562**	**20,7%**	**-75,9%**
Títulos e valores mobiliários e derivativos	108.673	82.400	8,7%	31,9%
Contas a receber	899	977	0,1%	-8,0%
Estoques	47.787	47.094	3,8%	1,5%
Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.673	16.574	1,3%	0,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.283	2.048	0,2%	11,5%
Impostos a compensar	11.340	706	0,9%	1506,2%
Depósitos judiciais	319	3.514	0,0%	-90,9%
Demais contas a receber	5.623	5.989	0,4%	-6,1%
Investimentos	29.605	35.562	2,4%	-16,8%
Propriedades para investimento	763.603	772.761	60,8%	-1,2%
Imobilizado	707	676	0,1%	4,6%
Intangíveis	7.915	7.698	0,6%	2,8%
Ativo Não Circulante	**995.427**	**975.999**	**79,3%**	**2,0%**
Total de Ativos	**1.255.984**	**2.057.561**	**100,0%**	**-39,0%**

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVOS

PROFORMA R$ mil	31/03/2026	31/03/2025	Análise Vertical (%)	2026 x 2025
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	12.972	146.777	1,03%	-91,2%
Fornecedores	12.884	10.043	1,03%	28,3%
Obrigações por aquisição de imóvel	63	0	0,01%	N.A.
Impostos e contribuições a recolher	8.497	17.609	0,68%	-51,7%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	462	191	0,04%	141,9%
Impostos e contribuições diferidos	366	179	0,03%	104,5%
Adiantamentos de clientes	214	168	0,02%	27,4%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	0	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	353	52	0,03%	578,8%
Receita res-sperata a apropriar	1.113	1.216	0,09%	-8,5%
Dividendos a pagar	192	295	0,02%	-34,9%
Demais contas a pagar	31.155	38.402	2,48%	-18,9%
Passivo de arrendamento	821	871	0,07%	-5,7%
Passivo Circulante	**69.092**	**215.803**	**5,50%**	**-68,0%**
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	454.411	691.399	36,18%	-34,3%
Obrigações por aquisição de imóvel	26.385	39.669	2,10%	-33,5%
Impostos e contribuições diferidos	586	634	0,05%	-7,6%
Receita res-sperata a apropriar	11.201	13.204	0,89%	-15,2%
Demais contas a pagar	0	0	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.132	3.726	0,09%	-69,6%
Passivo de arrendamento	360	1.181	0,03%	-69,5%
Passivo Não Circulante	**494.075**	**749.813**	**39,34%**	**-34,1%**
Patrimônio Líquido	**692.817**	**1.091.945**	**55,16%**	**-36,6%**
Participação de não controladores	**0**	**0**	**0,00%**	**N.A.**
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	**1.255.984**	**2.057.561**	**100,00%**	**-39,0%**

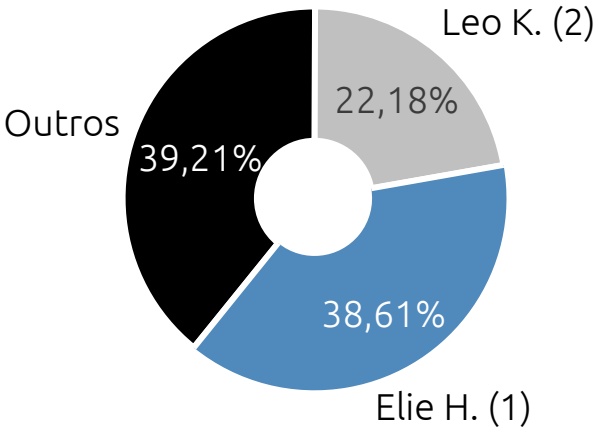
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2026, o capital social era de **R$ 574,1 milhões**, representado por **152.644.445 ações ordinárias** nominativas, distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

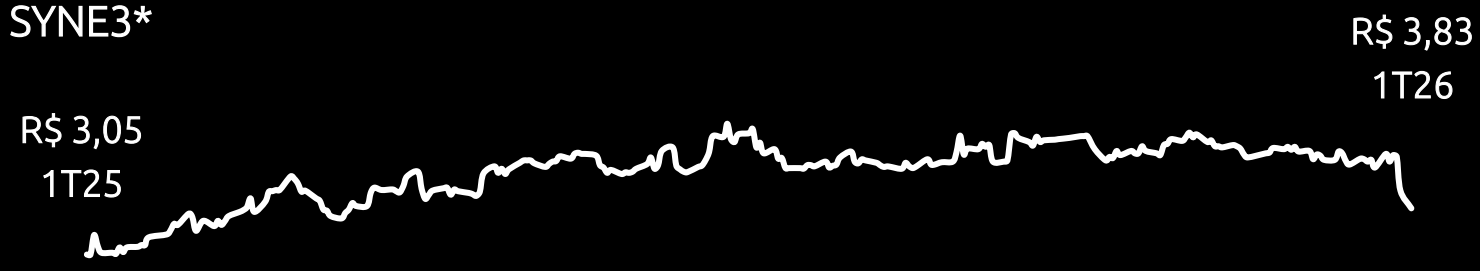
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre em **R$ 692,8 milhões**.

SYNE3	1T26
Valor da Ação (R$)*	3,83
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R$ milhões)	584,6
Free Float	38,90%

	1T26	1T25	Var. %
SYNE3*	3,83	2,82	35,8%
IBOVESPA	182.514	130.260	40,1%
IMOB	1.387	892	55,5%
SMLL	2.341	1.920	21,9%
IFIX	3.861	3.313	16,5%



(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	1,6%	4,0%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	6,8%	8,3%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,6%	4,8%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	1,7%	2,6%
Total Shoppings		**167.667**	**56.330**	**25.506**	**2,7%**	**3,3%**
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%	14,3%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		**46.623**	**42.541**	**5.887**	**29,4%**	**13,8%**
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	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%**	**38,5%**
Classe A (ex ITM)		**37.401**	**33.381**	**26.288**	**0,0%**	**0,0%**
Total Edifícios		**129.832**	**110.278**	**58.253**	**47,7%**	**32,3%**
Total Edifícios (ex ITM)		**84.024**	**75.922**	**32.175**	**5,4%**	**4,8%**
Galpão						
CLD – Fases	SP - São Paulo	128.516	109.431	21.886	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		**426.015**	**276.040**	**105.645**	**27,0%**	**15,3%**
Total Portfólio SYN (ex ITM)		**380.206**	**241.683**	**79.567**	**3,0%**	**3,5%**

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	10.886
CEO – Torre Sul	RJ - Barra da Tijuca	0	14.960	10.878
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	1.224	12.237	12.237
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**	**117.991**	**118.826**
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	34.356
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	0	846
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162
Classe A		**52.366**	**32.535**	**67.738**
Total Edifícios		**58.253**	**150.526**	**186.564**
Galpão				
CLD	SP - São Paulo	21.886	0	0
Total Portfólio SYN		**105.645**	**318.193**	**354.231**

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 (56,93% 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.



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