

SYN

RESULTADOS
4T24



AVISO GERAL

Esta apresentação 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.

As informações e dados estatísticos relativos ao mercado de atuação e participação de mercado da Syn, inclusive previsões de mercado, foram obtidos por meio de levantamentos internos, pesquisas de mercado, informações públicas disponíveis, publicações setoriais, consultorias independentes e órgãos governamentais.

A Syn não é responsável por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas nesta apresentação. Esta apresentação não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada 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.

1



REALIZAÇÕES 4T24

REALIZAÇÕES

REDUÇÃO DE CAPITAL

Em outubro, a SYN aprovou a Redução de Capital de R\$ 560 milhões, com distribuição do valor equivalente a R\$ 3,66 por ação aos acionistas. A redução se tornou eficaz em dezembro de 2024, após o pagamento pelo XP Malls da segunda parcela da transação dos shoppings, conforme fato relevante de 27 de junho. A distribuição aos acionistas ocorreu em 18 de dezembro para os detentores com posição no dia 06 de dezembro, e as ações passaram a ser negociadas ex-direitos a partir de 09 de dezembro.

TRANSAÇÃO BRASÍLIO MACHADO

Em outubro de 2024, a SYN assinou a venda da totalidade do edifício Brasília Machado pelo valor de R\$ 32,5 milhões, que será pago em 6 parcelas em meses alternados após o fechamento da venda. A consumação da transação está condicionada ao cumprimento de condições precedentes usuais para operações dessa natureza.

EVENTOS SUBSEQUENTES

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO 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.

100% DE LOCAÇÃO DO CLD

Em janeiro de 2025, foi assinada locação da área vaga remanescente da Fase 1 do galpão CLD. Este empreendimento é localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, sendo desenvolvido em 4 fases. Em dezembro de 2024 foi assinado contrato de pré-locação de 100% das fases 2 e 4.




GERAÇÃO DE VALOR

FLUXO DE CAIXA DA TRANSAÇÃO XP MALLS



Dividend Yield: Somando as duas distribuições, o dividend yield foi cerca de **140%**¹

ROE: Nos últimos doze meses, a SYN apresentou um ROE (Return on Equity) de **38,8%**.

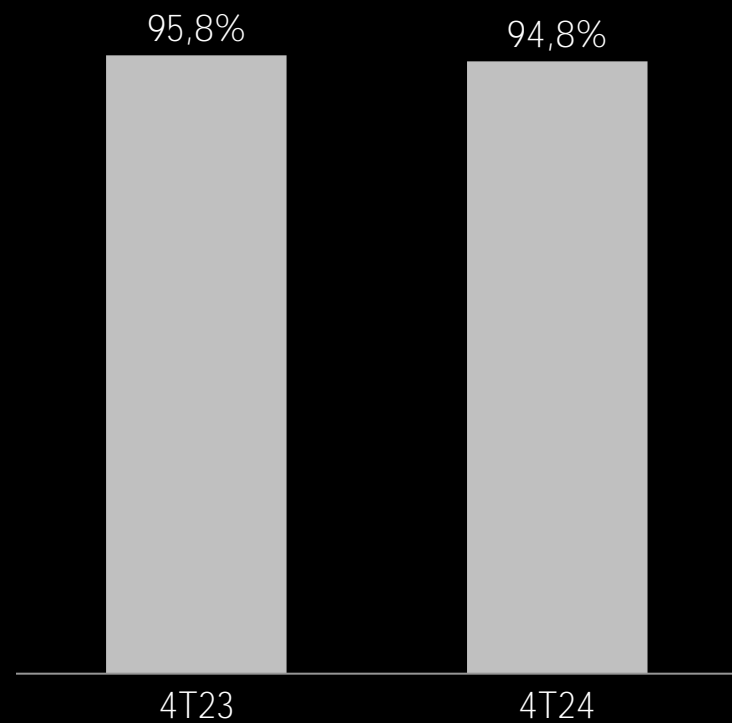
A photograph of a modern, curved glass building with a cityscape reflection. The building features multiple levels of curved glass facades. The central section is highly reflective, showing a clear image of a city skyline with various skyscrapers. The sky is a clear, light blue. The overall composition is dynamic and architectural.

2

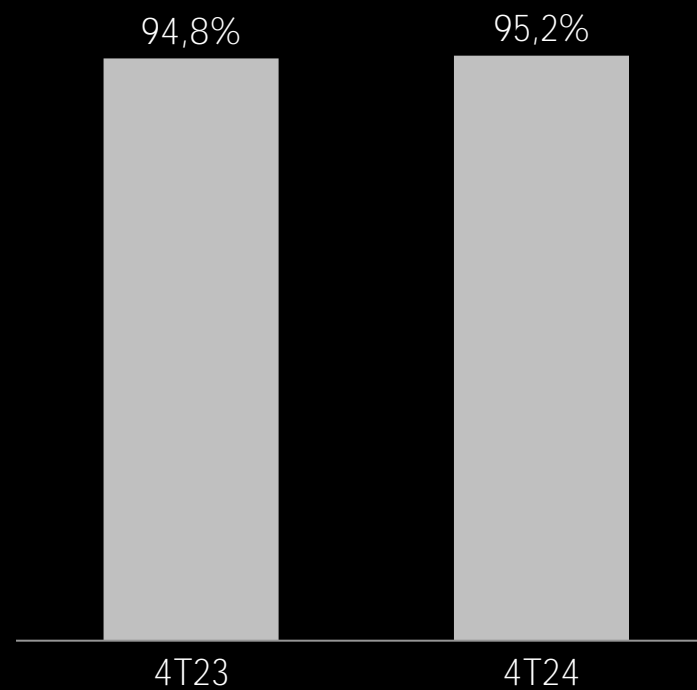
DESEMPENHO OPERACIONAL

SHOPPINGS

OCUPAÇÃO FÍSICA

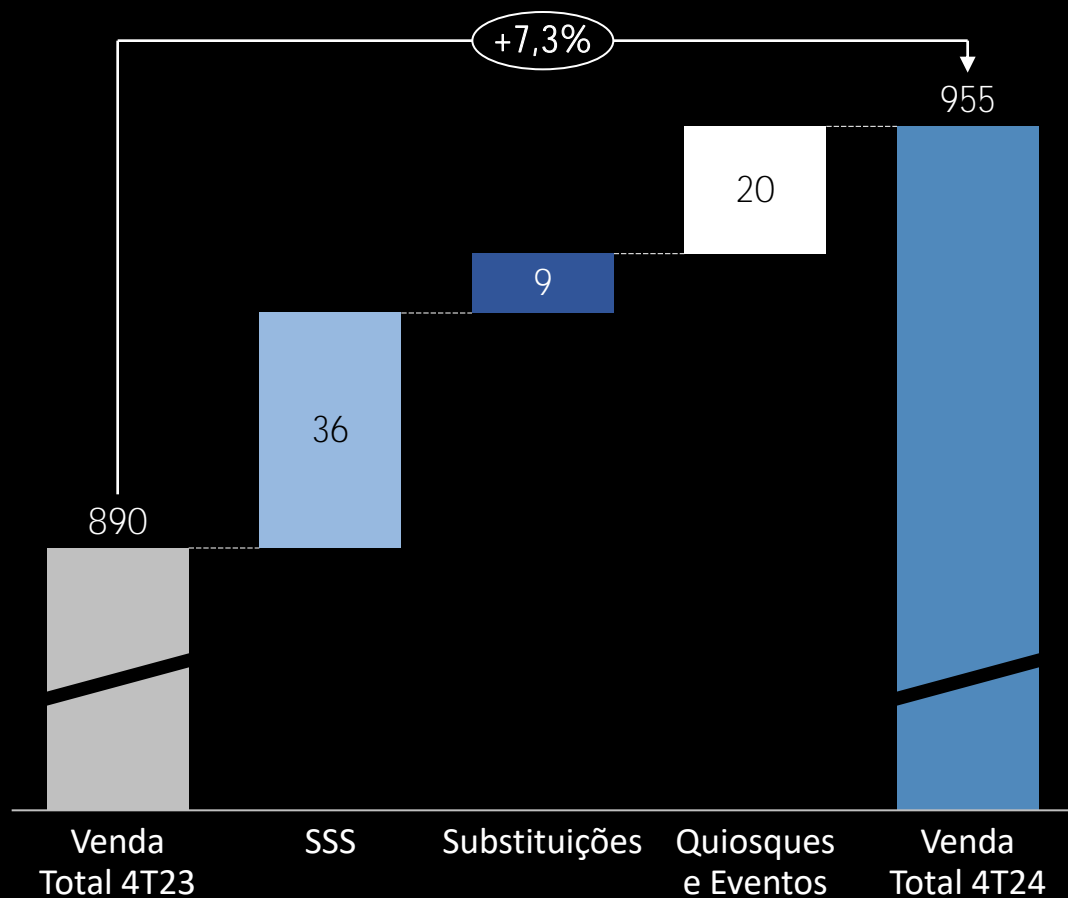


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

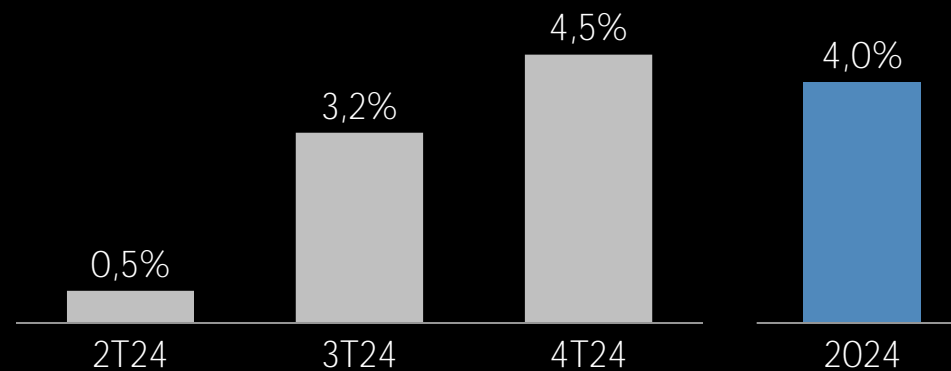


SHOPPINGS

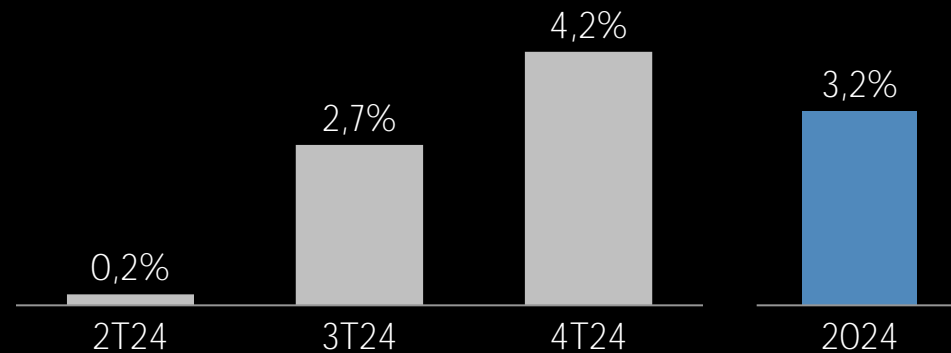
EVOLUÇÃO DAS VENDAS (R\$ MM)



VENDAS MESMAS LOJAS (SSS)

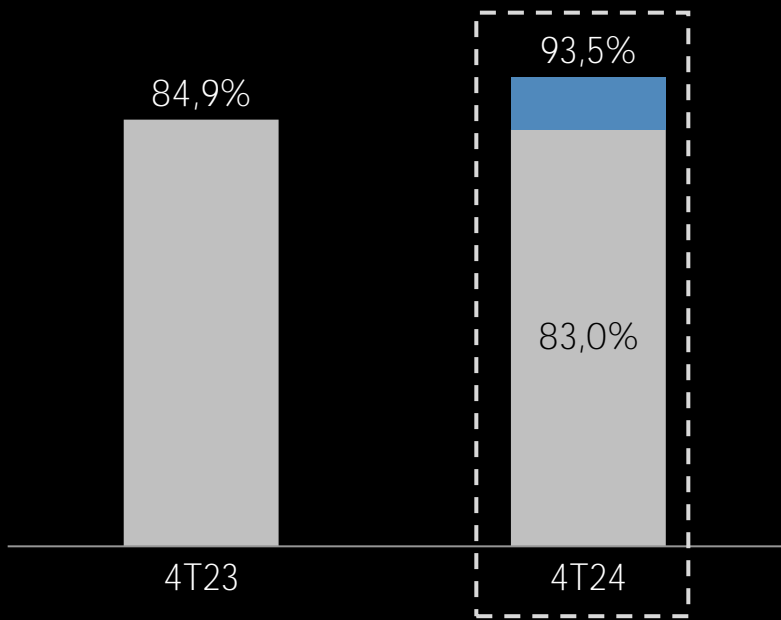


ALUGUEL MESMAS LOJAS (SSR)

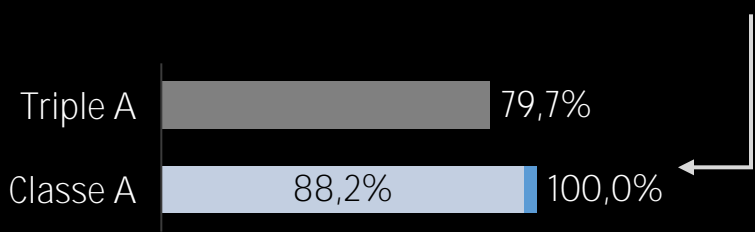
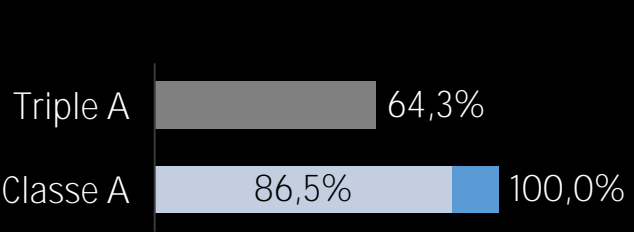
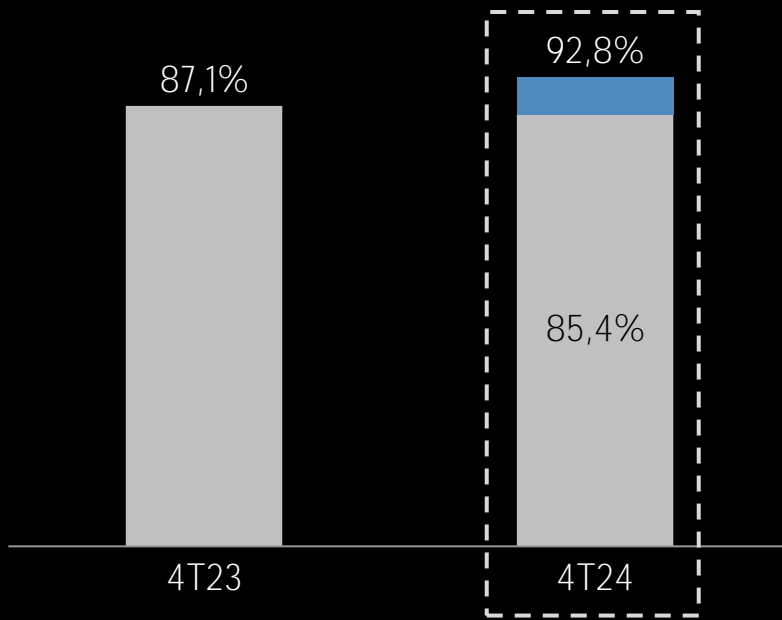


EDIFÍCIOS CORPORATIVOS ¹

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



¹ A análise não considera o ativo ITM.

GALPÕES

RESUMO - FASE 1

45.425 m²

ABL Total

7.736 m²

ABL SYN ¹

83,4%

Ocupação Física



100%

Jan/25

FASES 1, 2 E 3

85,8%

Avanço Físico da Obra ²



¹ A participação de 20% da SYN exclui a permuta física de 14,85% do empreendimento. Logo, a participação efetiva da SYN é de 17,03%, que corresponde a 7.736 m². Além disso, a SYN detém 23,9% de participação no FIP administrado pela SPX que, por sua vez, possui 45% do CLD. Logo, a participação total (direta e indireta) da Companhia no empreendimento é de 26,19%, correspondente a 11.896 m².

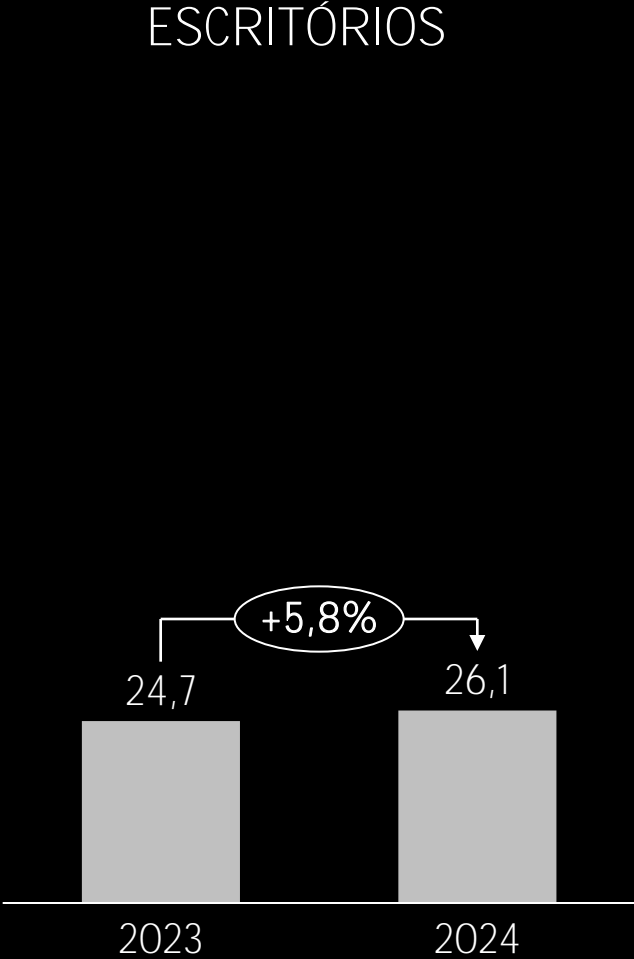
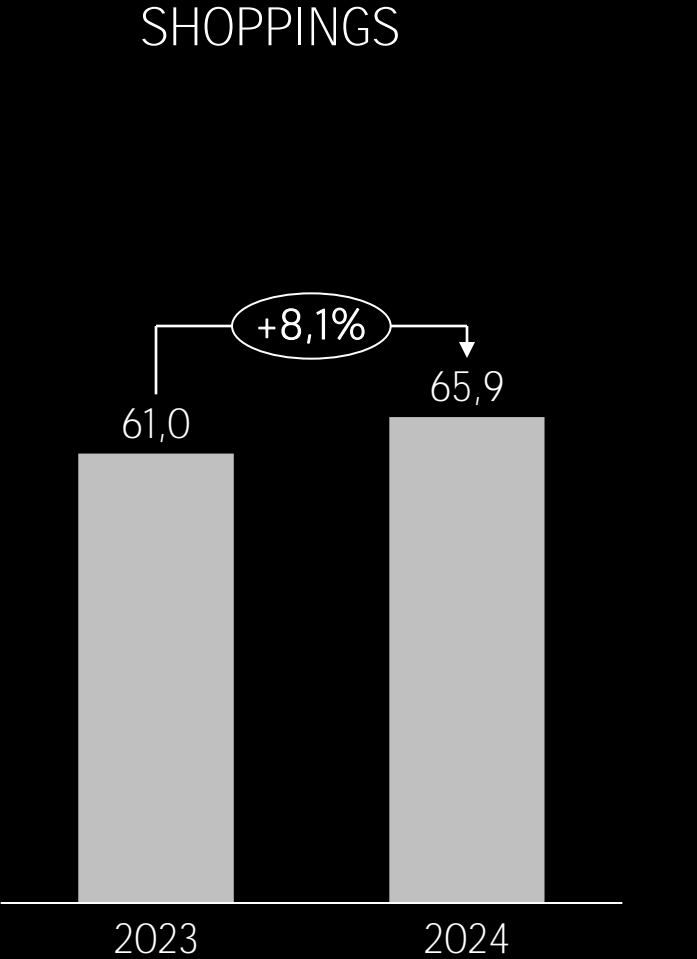
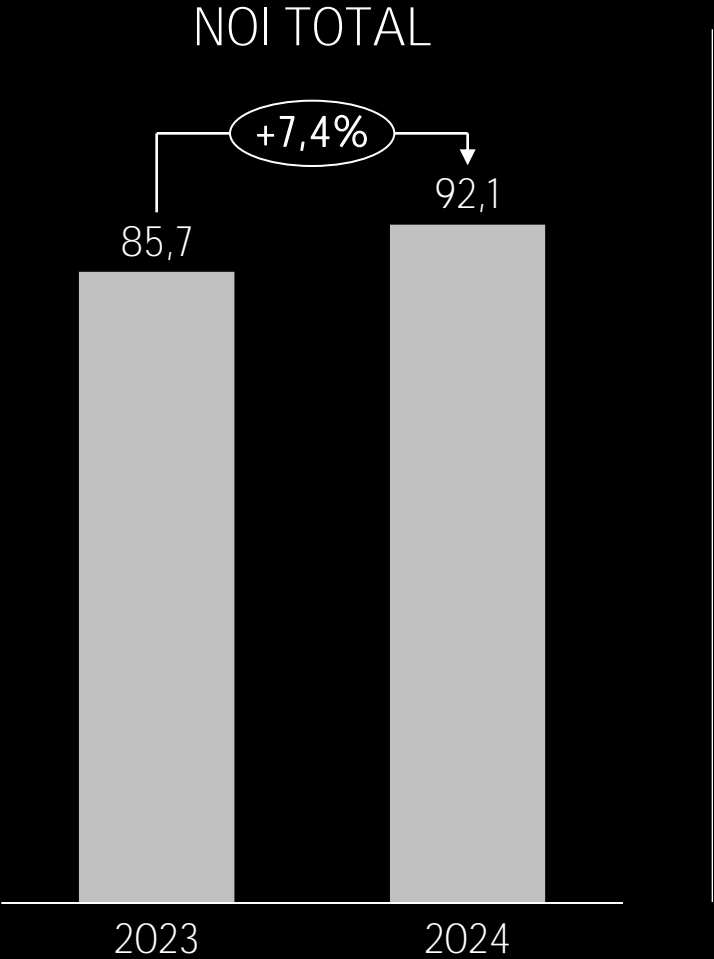
² Em dezembro de 2024 foi assinado contrato de pré-locação de 100% das fases 2 e 4.



3

DESEMPENHO
FINANCEIRO

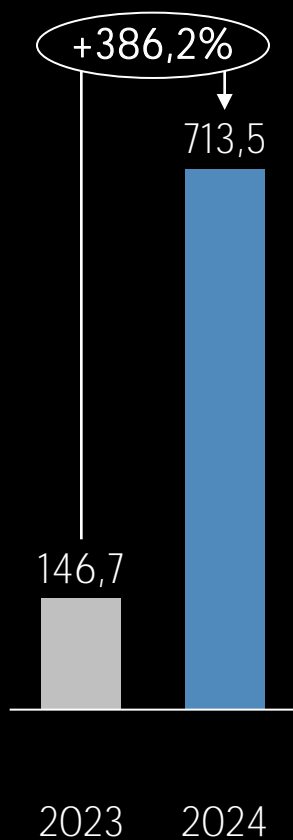
RESULTADOS PROFORMA SAME PROPERTIES (R\$ MM)



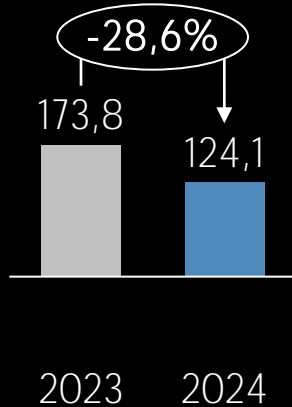
¹ A análise não considera os ativos ITM e Brasília Machado.

RESULTADOS PROFORMA (R\$ MM)

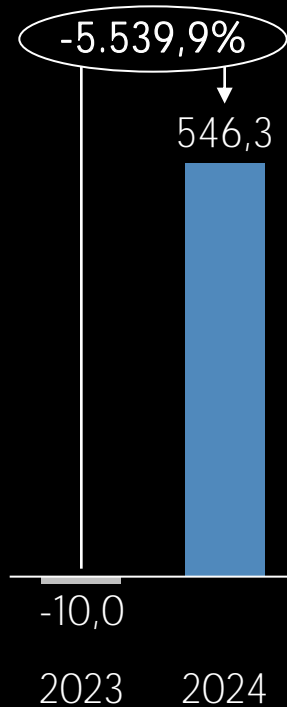
EBITDA



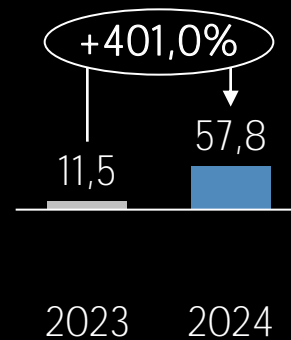
EBITDA Ajustado



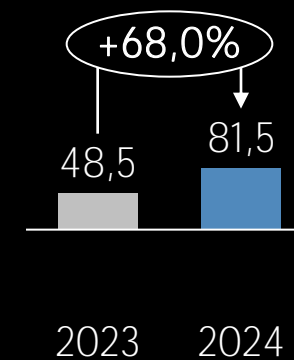
Lucro Líquido



Lucro Líquido Ajustado



FFO Ajustado



ENDIVIDAMENTO

DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA) (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23
Dívida Bruta	858.955	888.065	1.051.176
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	386.236	564.682	282.781
Recebíveis de Transações ¹	579.811	933.074	0
Distribuições aos acionistas ²	0	-560.000	0
Disponibilidades ¹	966.047	937.755	282.781
Dívida Líquida Total	-107.092	-49.690	768.395
EBITDA Ajustado UDM	124.132	145.427	173.806
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM ²	-0,86x	-0,34x	4,42x

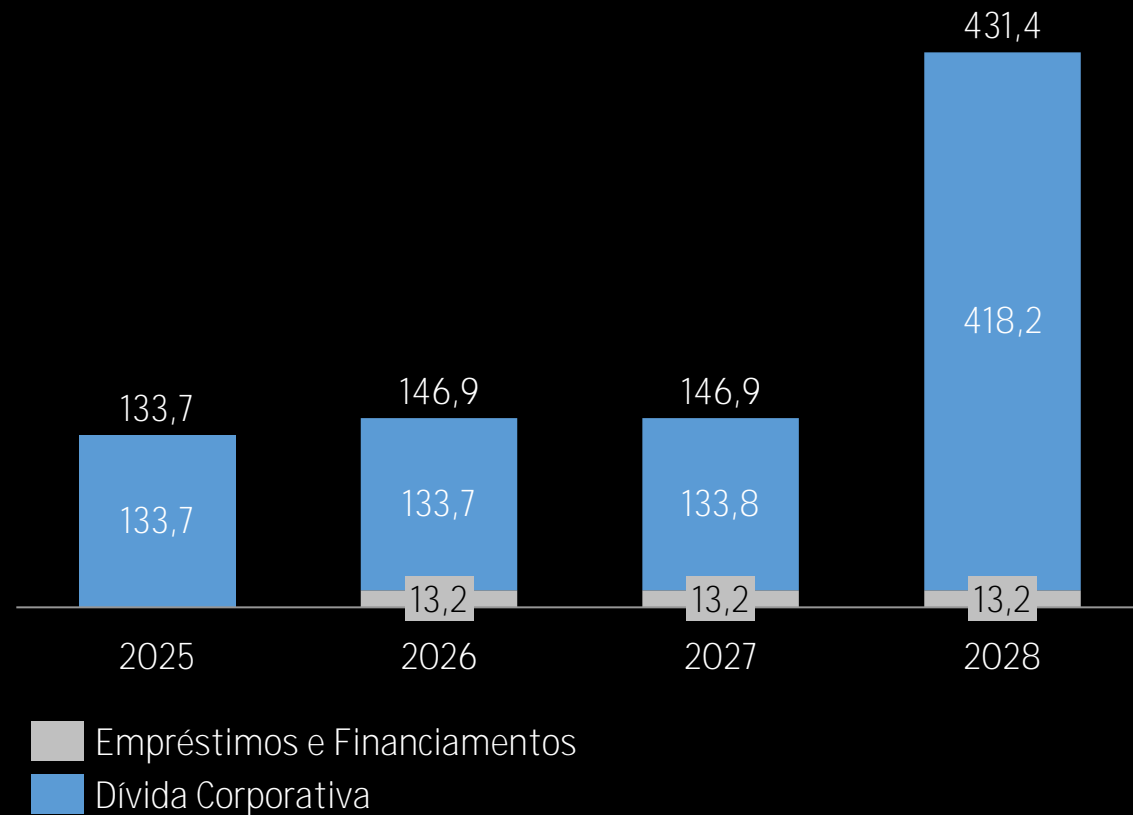
¹ Recebíveis referentes a transação com o XP Malls, nos valores de R\$ 358,8 milhões da parcela de dez/24 e de R\$ 550,0 da parcela de dez/25, ambas corrigidas pelo CDI.

² Inclusão do efeito da Redução de Capital no valor de R\$ 540 milhões, efetivada em dezembro de 2024.

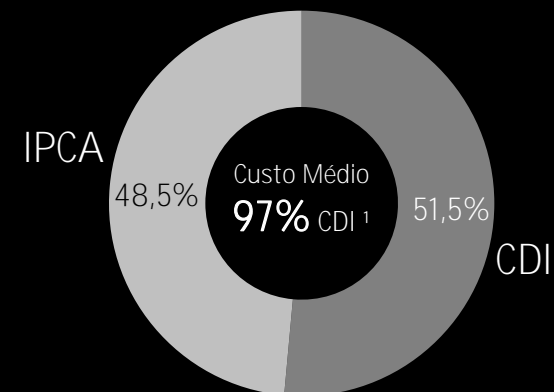
³ Esse indicador não deve ser considerado para a verificação de covenant quando for menor que zero.

ENDIVIDAMENTO PROFORMA

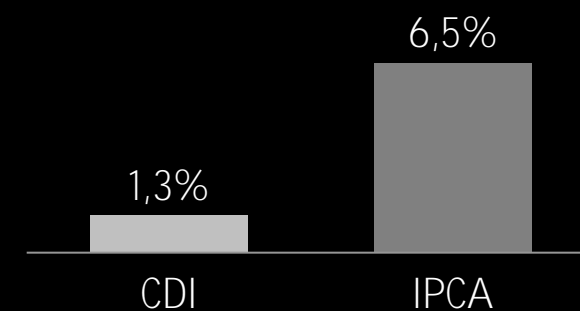
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



INDEXADORES



SPREAD MÉDIO





RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Filipe Novi David
Gerente Controladoria, RI e Funding
+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
Gerente RI e Funding
+55 (11) 5412-7624
bruno.silvestre@syn.com.br

SYN

SYN S.A. | Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar - Itaim Bibi

CEP: 04538-132 - São Paulo/SP - Brasil

SYN

RESULTS
4Q24



DISCLAIMER

This Presentation includes forward-looking statements, which are based upon historical data and reflect expectations and objectives of the Management. Such statements involve risks and uncertainties and, therefore, are not guarantees of future performance. Syn's future results may differ substantially from the results presented herein due to various important factors, among others: general economic, political and business conditions in Brazil (especially in the areas in which Syn operates); success in the implementation of the Company's business strategies and investment plans; capacity in obtaining equipment/suppliers without interruption and at predictable prices; competition; risks associated to real estate development, construction, leasing and sales; risk of non-achievement of results from Syn's holding company and subsidiaries; regulatory risks; risk of non-development of an active and liquid market for Syn's shares; and other current or imminent risks, either already known or not, by Syn's Management.

The information and statistical data related to the industry overview and market share of Syn, including market forecast, were obtained through internal investigations, market researches, available public information, publications of the industry, independent consults and governmental bodies and agencies.

Syn is under no circumstances responsible for investment decisions made based on the information contained in this Presentation (material or speech) or any other support materials handed out or shown during the Presentation. This Presentation shall not be considered a recommendation of purchase of the Company's shares. When deciding to acquire shares issued by Syn, potential investors may undertake their own search efforts and analysis of the operational and financial conditions of Syn, and of the risks involved in such decision.

1



ACHIEVEMENTS 4Q24

ACHIEVEMENTS

CAPITAL REDUCTION

In October, SYN approved the Capital Reduction of R\$ 560 million, with the distribution of the amount equivalent to R\$ 3.66 per share to shareholders. The reduction became effective in December 2024, after XP Malls paid the second installment of the mall transaction, as per a material fact on June 27. The distribution to shareholders took place on December 18 for holders with a position on December 6, and the shares started to be traded ex-rights as of December 9.

BRASÍLIO MACHADO TRANSACTION

In October 2024, SYN signed the sale of the entire Brasília Machado building for the amount of R\$ 32.5 million, which will be paid in 6 installments in alternate months after the closing of the sale. The consummation of the transaction is subject to the fulfillment of the usual conditions precedent for transactions of this nature.

SUBSEQUENT EVENTS

CLOSING OF THE SALE OF BRASÍLIO MACHADO

SYN received the first two installments of the sale of Brasília Machado in the amounts of R\$ 9.5 million in January, and R\$ 4.7 million in March. The remaining 4 installments will be received in alternate months, with 3 installments in the amount of R\$ 4.7 million and the last installment in the amount of R\$ 4.1 million. The next closures will be communicated in due course.

100% CLD LEASE

In January 2025, the lease of the remaining vacant area of Phase 1 of the CLD shed was signed. This development is located at the junction of the Presidente Dutra Highway and the Fernão Dias Highway, being developed in 4 phases. In December 2024, a pre-lease agreement was signed for 100% of phases 2 and 4.



VALUE CREATION

CASH FLOW FROM THE XP MALLS TRANSACTION



DISTRIBUTIONS TO SHAREHOLDERS

DIVIDENDS

R\$ 440 MILLION

- R\$ 2.88 per share
- Ex Date: 21/08/2024
- Payment Date: 02/09/24

CAPITAL REDUCTION

R\$ 560 MILLION

- R\$ 3.66 per share
- Ex Date: 09/12/2024
- Payment date: until 31/12/24

Dividend Yield: Adding the two distributions, the dividend yield was about **140%**¹

ROE: In 2024, SYN presented an ROE (Return on Equity) of **38.8%**.

¹ Dividend yield calculated by the closing of the SYNE3 quotation before the announcement of the transaction with FII XP Malls.

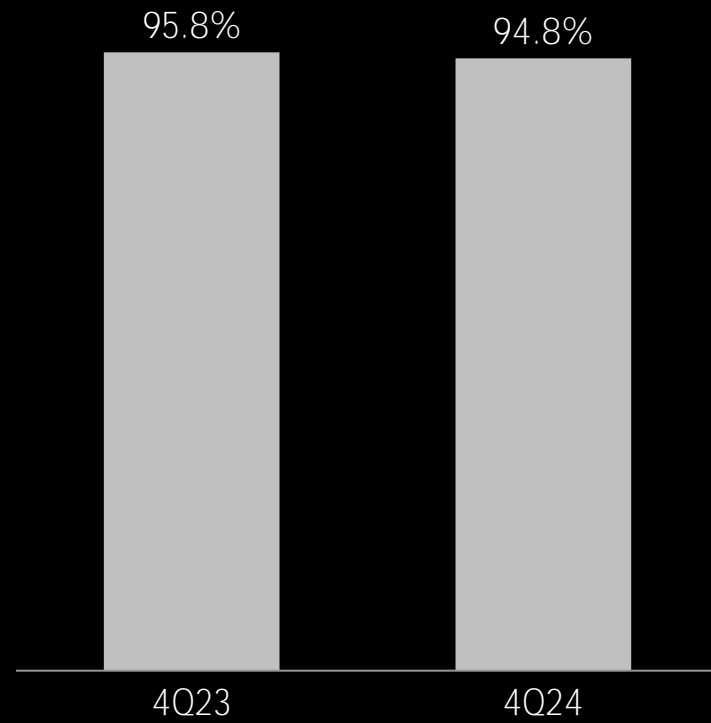
A photograph of a modern, curved glass building with a cityscape reflection. The building features multiple levels of curved glass facades. The central section is highly reflective, showing a clear image of a city skyline with various skyscrapers. The sky is a clear, light blue. The overall composition is dynamic and architectural.

2

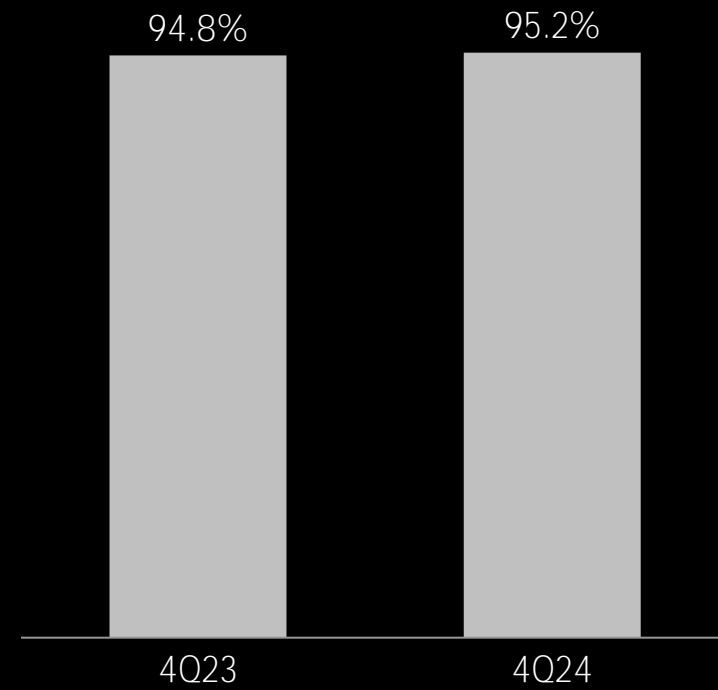
OPERATIONAL PERFORMANCE

MALLS

PHYSICAL OCCUPATION

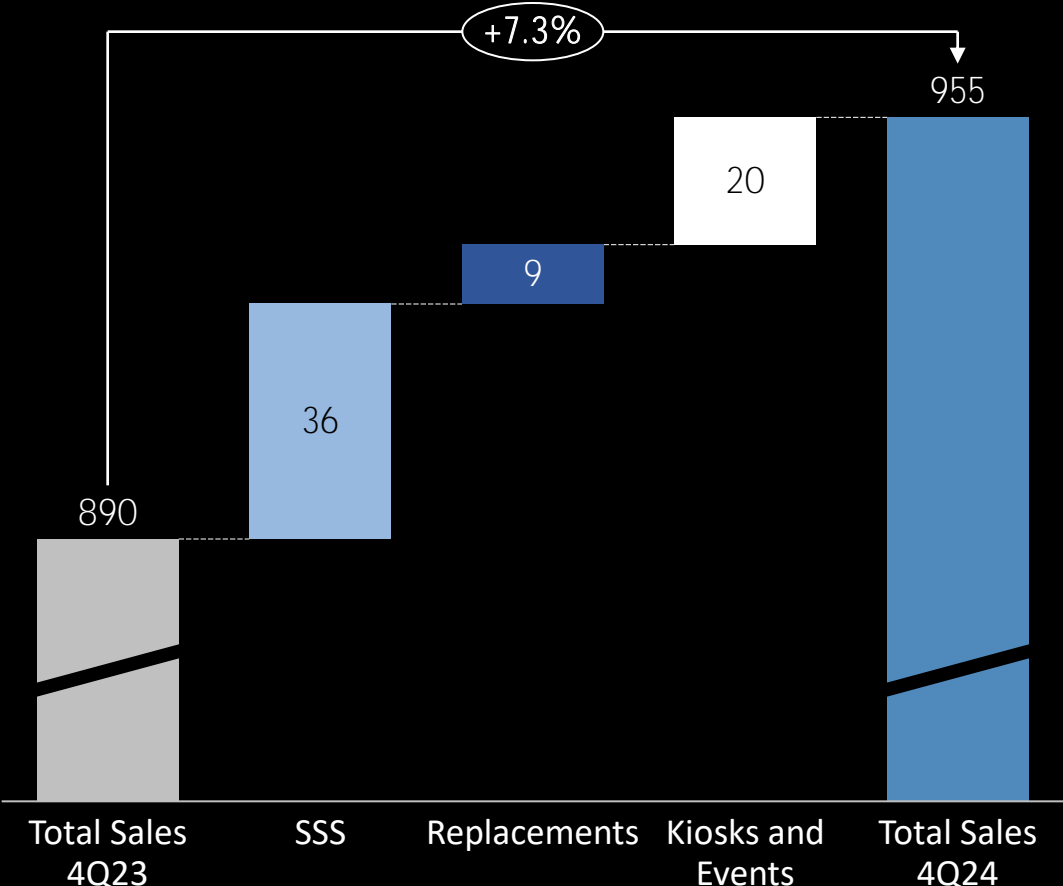


FINANCIAL OCCUPANCY

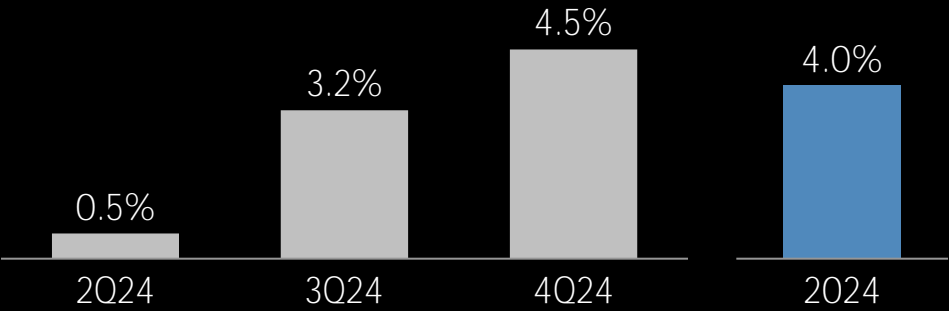


MALLS

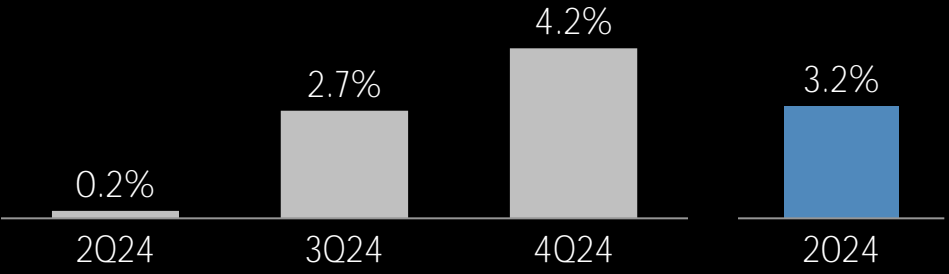
SALES EVOLUTION (R\$ MM)



SAME STORES SALES (SSS)

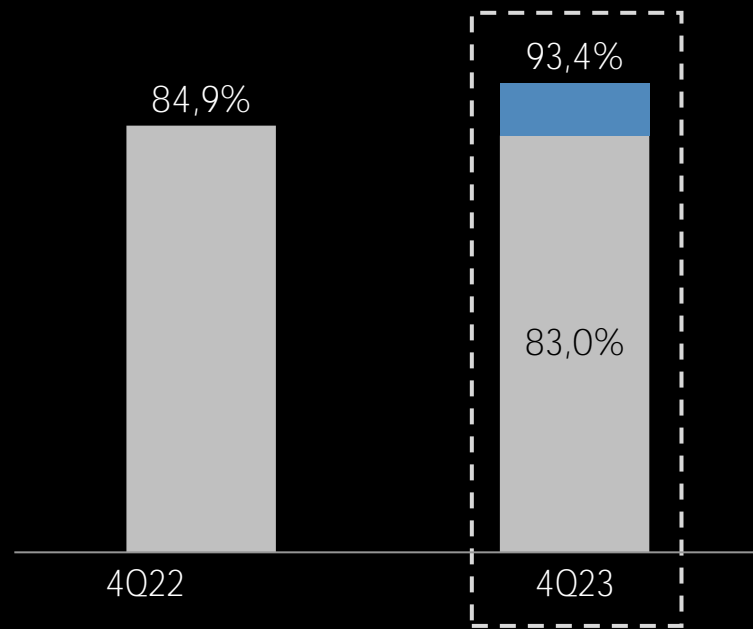


SAME STORES RENT (SSR)

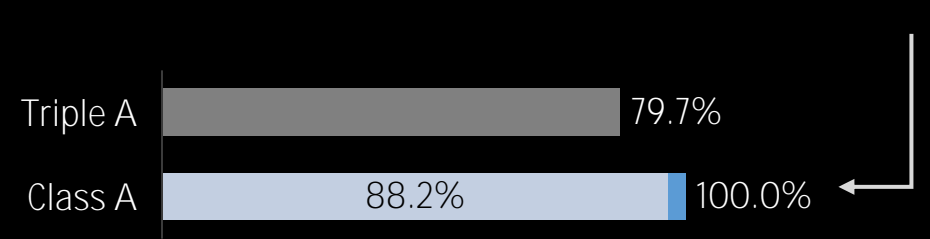
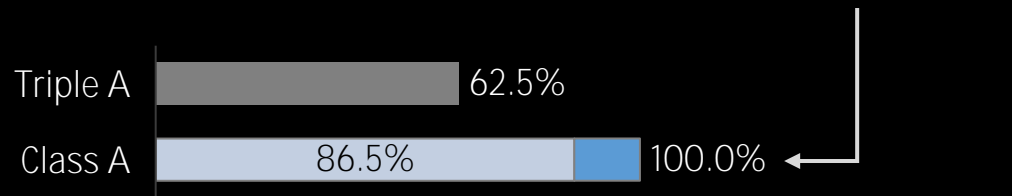
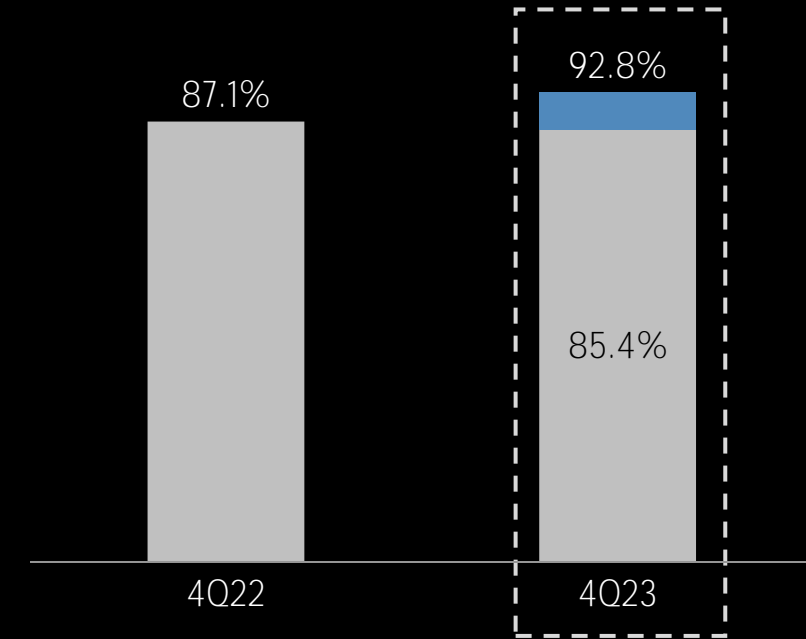


CORPORATE BUILDINGS ¹

PHYSICAL OCCUPATION



FINANCIAL OCCUPANCY



¹ The analysis does not consider the ITM asset.

WAREHOUSES

SUMMARY - PHASE 1

45,425 sqm

Total GLA

7,736 sqm

SYN GLA ¹

83.4%

Physical Occupation



100%

Jan/25

PHASES 1, 2 AND 3

85.8%

Physical Progress of the Work ²



¹ SYN's 20% stake excludes the physical exchange of 14.85% of the project. Therefore, SYN's effective participation is 17.03%, which corresponds to 7,736 m². In addition, SYN holds a 23.9% stake in the FIP managed by SPX, which, in turn, owns 45% of CLD. Therefore, the Company's total interest (direct and indirect) in the project is 26.19%, corresponding to 11,896 m².

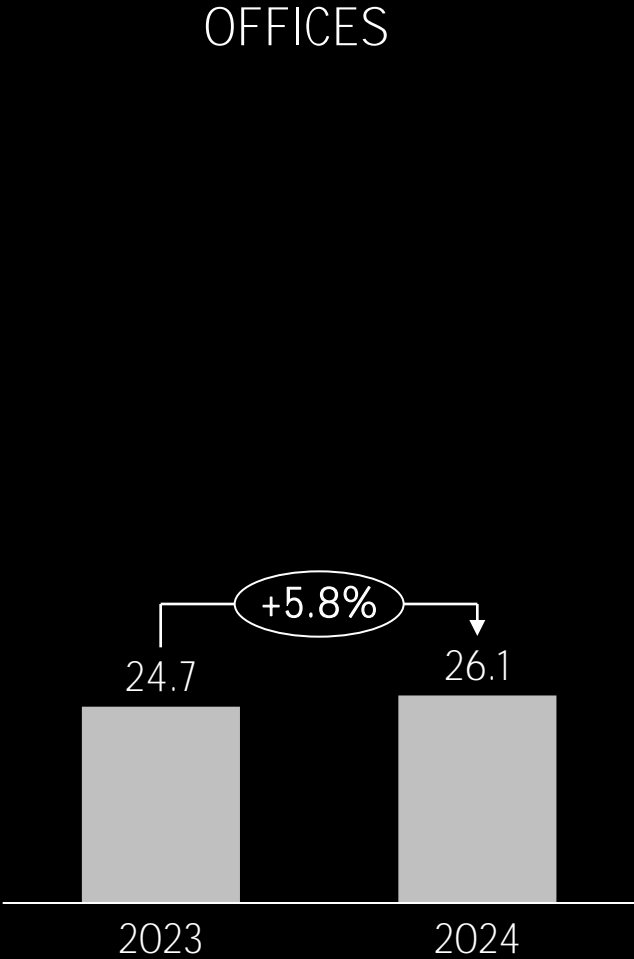
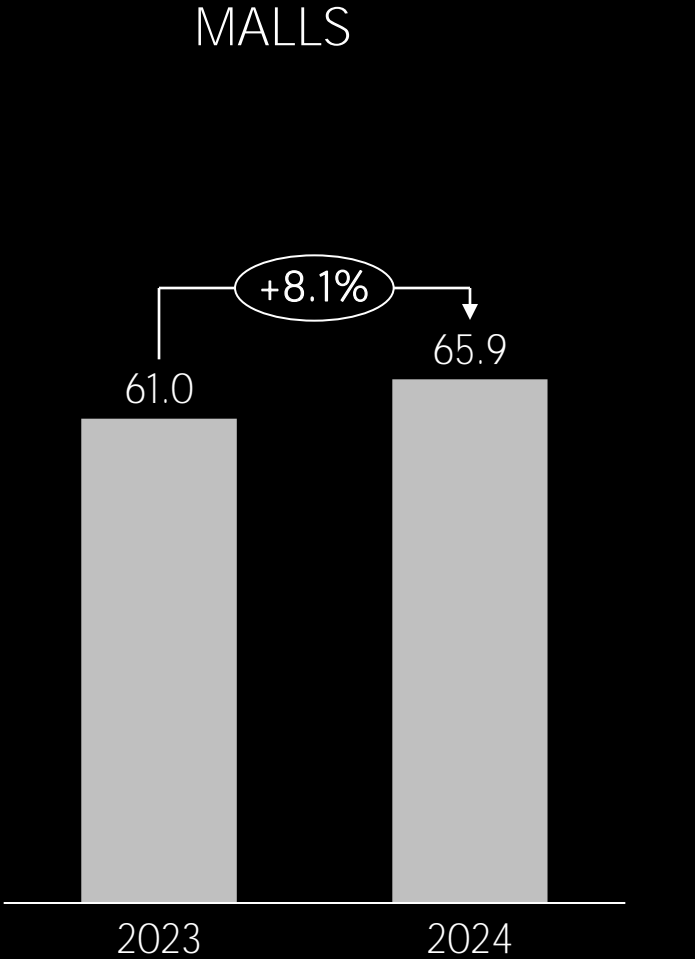
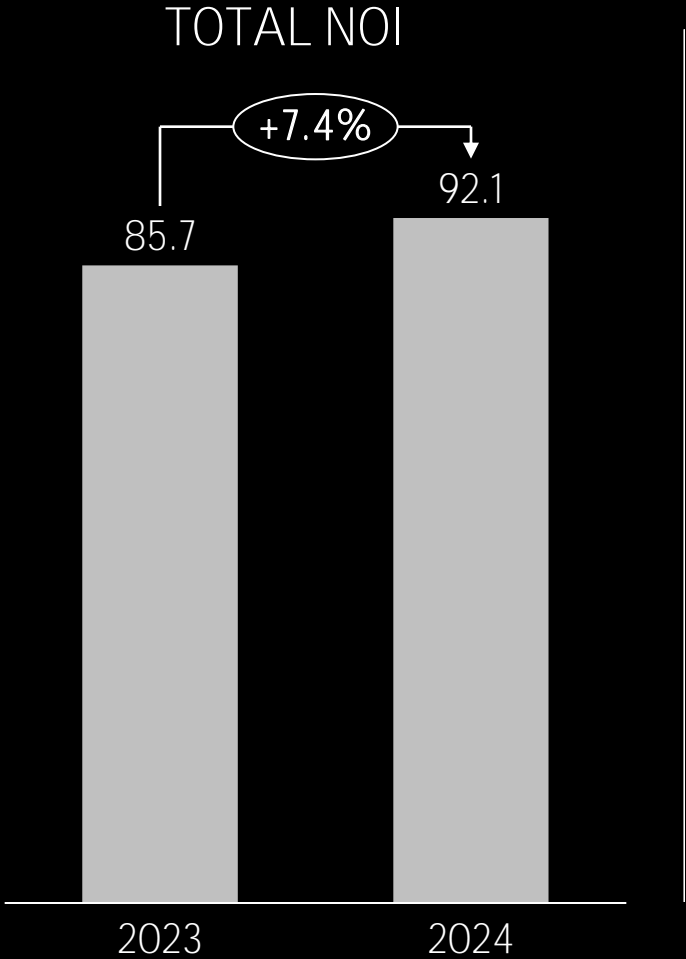
² In December 2024, a pre-lease agreement was signed for 100% of phases 2 and 4.



3

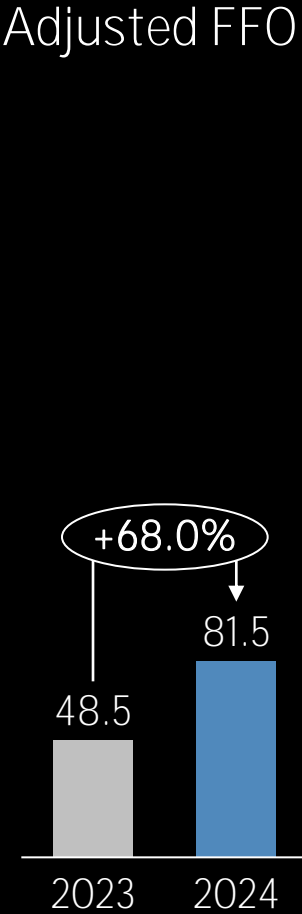
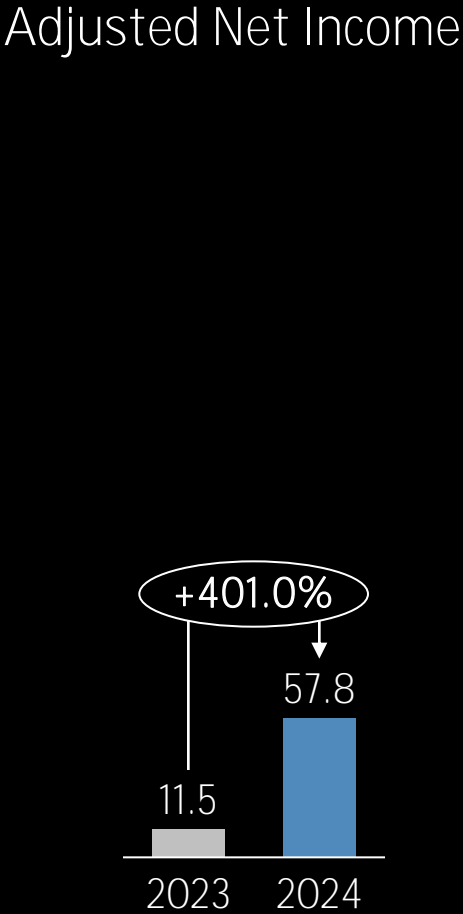
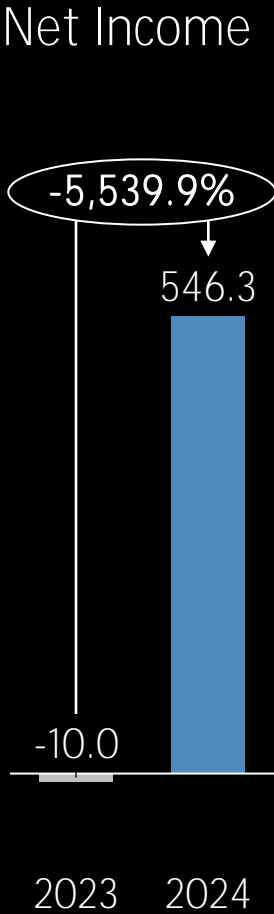
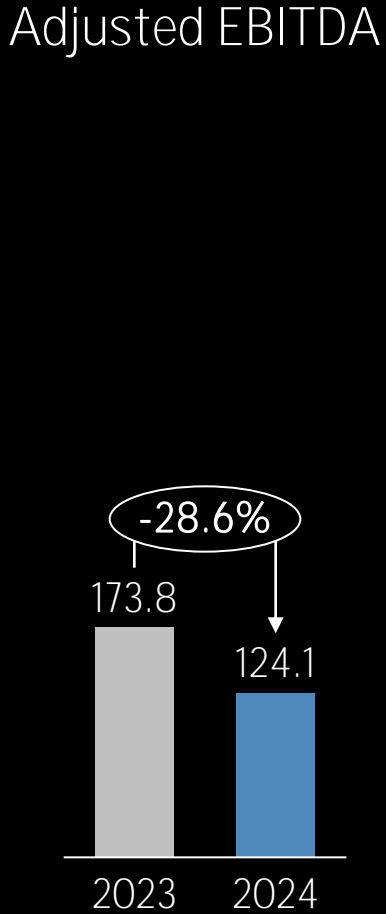
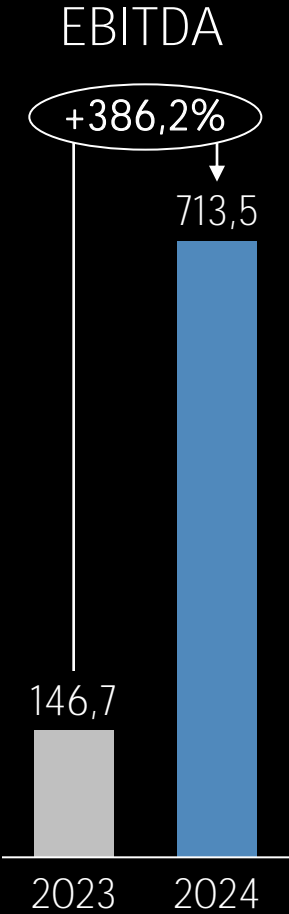
FINANCIAL
PERFORMANCE

PROFORMA RESULTS SAME PROPERTIES (R\$ MM)



¹ The analysis does not consider the ITM and Brasílio Machado assets.

PROFORMA RESULTS (R\$ MM)



DEBT PROFORMA

NET DEBT (PROFORMA) (R\$ '000)	4Q24	3Q24	4Q23
Gross Debt	858,955	888,065	1,051,176
Cash, Investment and Securities	386,236	564,682	282,781
Transaction Receivables ¹	579,811	933,074	0
Distributions to shareholders ²	0	-560,000	0
Availability ¹	966,047	937,755	282,781
Total Net Debt	-107,092	-49,690	768,395
Adjusted EBITDA LTM	124,132	145,427	173,806
Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM ²	-0.86x	-0.34x	4.42x

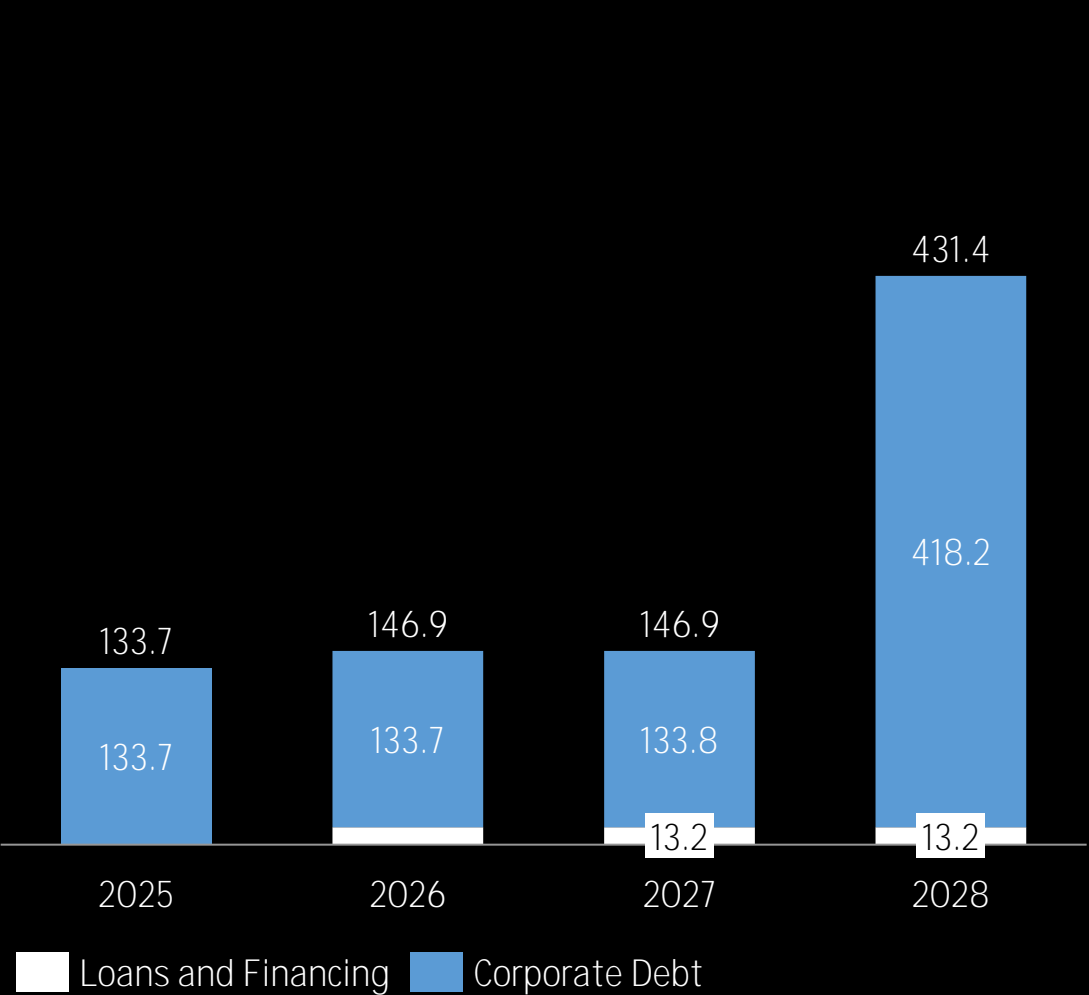
¹ Receivables related to the transaction with XP Malls, in the amounts of R\$358.8 million for the Dec/24 installment and R\$550.0 for the Dec/25 installment, both adjusted by the CDI.

² Inclusion of the effect of the Capital Reduction in the amount of R\$ 540 million, effective in December 2024.

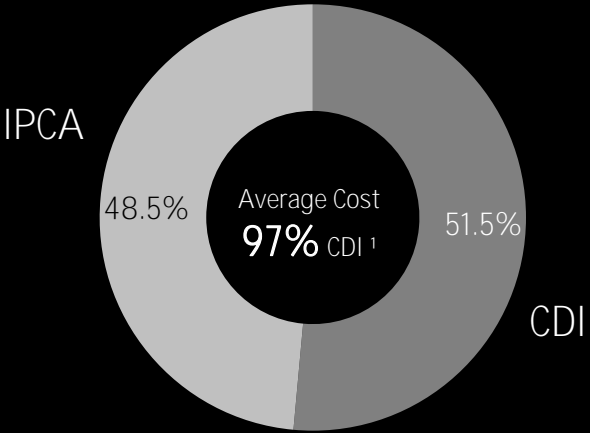
³ This indicator should not be considered for covenant checking when it is less than zero.

INDEBTEDNESS PROFORMA

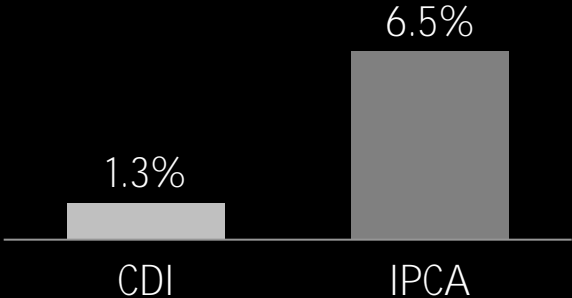
AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)



INDEXERS



AVERAGE SPREAD



¹ Based on long DI curves (BMF, Anbima).



INVESTOR RELATIONS

Thiago Muramatsu
CEO
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
CFO & IRO
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Filipe Novi David
IR, FP&A & Funding Manager
+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
IR & Funding Manager
+55 (11) 5412-7624
bruno.silvestre@syn.com.br

SYN

SYN S.A. | Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14° floor - Itaim Bibi

Zip code: 04538-132 - São Paulo/SP - Brazil