

SYN

RESULTADOS 1T25



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 1T25

REALIZAÇÕES

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. Em dezembro de 2024, foi assinada a pré-locação de 100% da Fase 2 (Habite-se expedido em abril de 2025) e da Fase 3 (com finalização prevista para o segundo semestre de 2025). Este empreendimento é localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, sendo desenvolvido em 4 fases.



EVENTOS SUBSEQUENTES

ANTECIPAÇÃO PARCELA XP

A SYN antecipou a última parcela da transação de shoppings com o FII XP Malls, no valor de R\$ 550,0 milhões, que seria recebida em dezembro/2025 corrigida pelo CDI. A antecipação foi no valor total de R\$ 590,5 milhões (na proporção da SYN), equivalente ao valor atualizado da parcela até 4 de abril de 2025, descontado à taxa de 1,32% no período antecipado.

PRÉ PAGAMENTO 12ª DEBÊNTURE

Parte dos recursos da antecipação da parcela XP foi destinada ao resgate antecipado facultativo total da 12ª debênture da SYN, no valor de amortização de R\$ 360 milhões. O vencimento original da operação era em dez/2027.

DIVIDENDOS

Em abril, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 70 milhões, correspondendo a R\$ 0,45 por ação da Companhia. O valor será pago no dia 20 de maio de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 29 de abril de 2025.



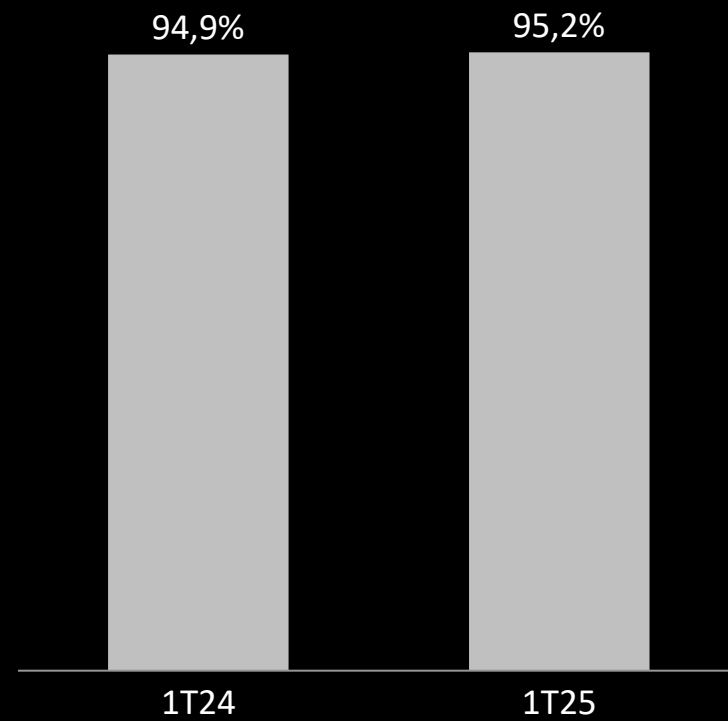


2

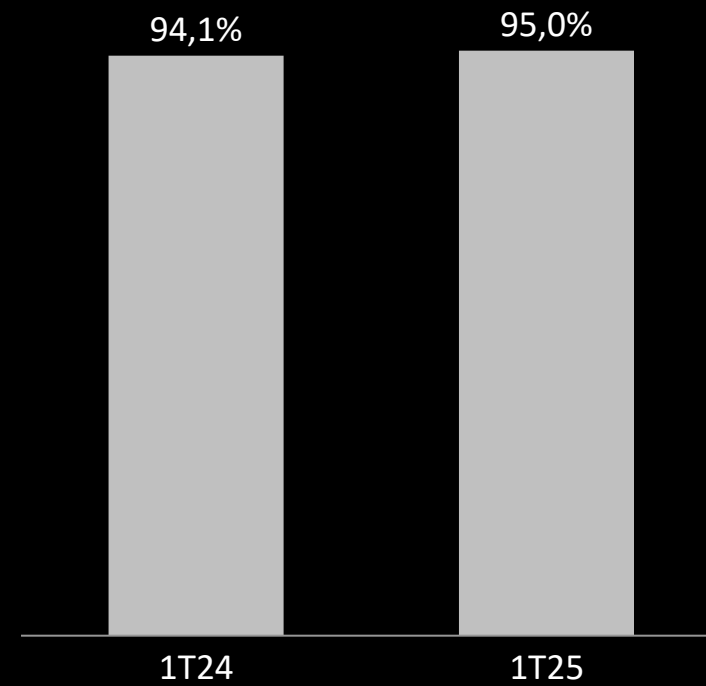
DESEMPENHO OPERACIONAL

SHOPPINGS

OCUPAÇÃO FÍSICA

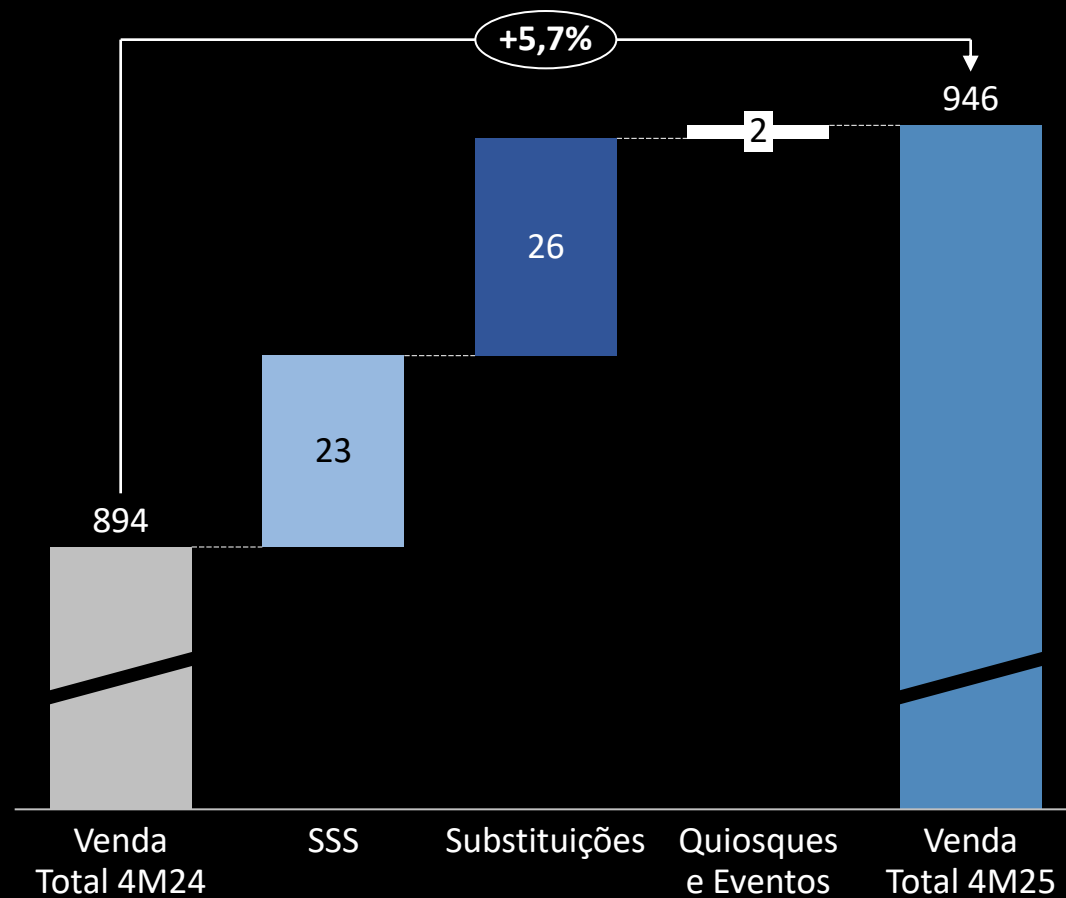


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

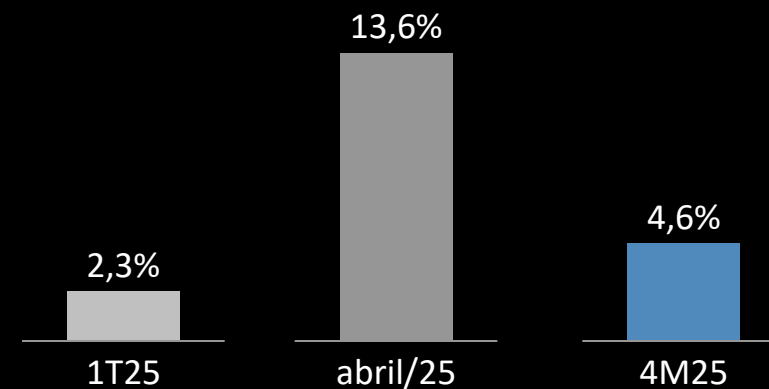


SHOPPINGS

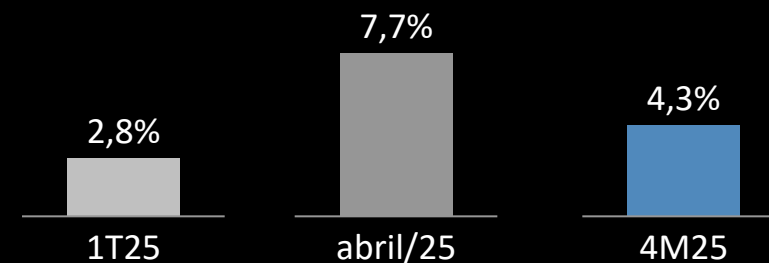
EVOLUÇÃO DAS VENDAS (R\$ MM)



VENDAS MESMAS LOJAS (SSS)

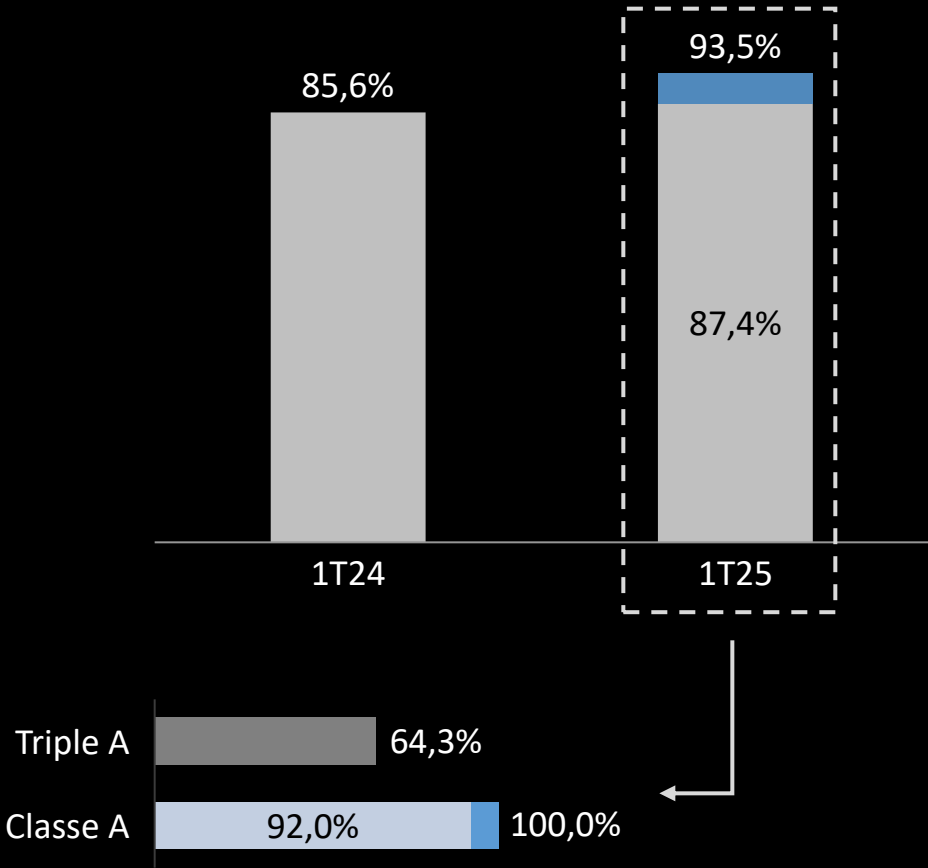


ALUGUEL MESMAS LOJAS (SSR)

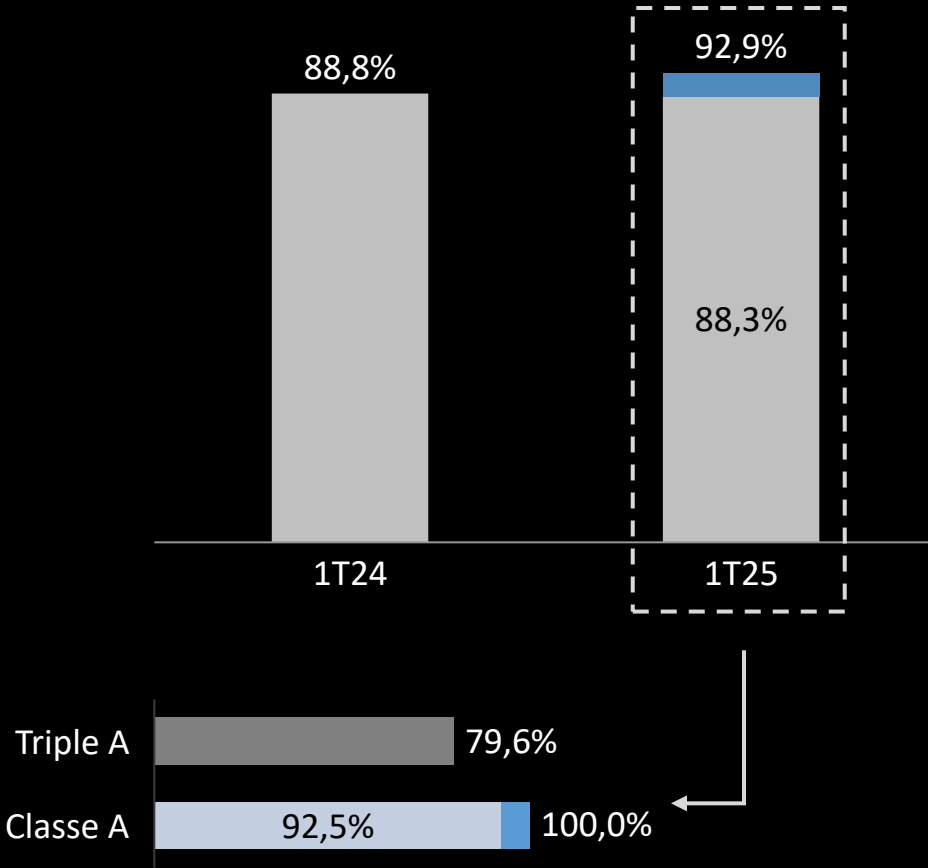


EDIFÍCIOS CORPORATIVOS ¹

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



¹ A análise não considera o ativo ITM.

GALPÕES

RESUMO CLD - FASES 1 + 2

74.139 m²

ABL Total

12.626 m²

ABL SYN (Direta) ¹

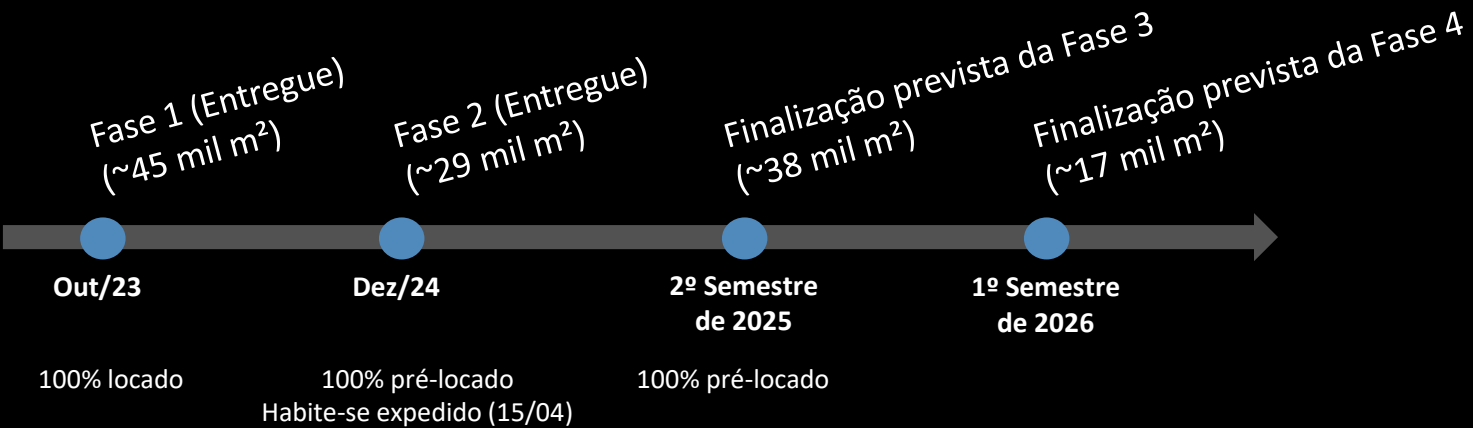
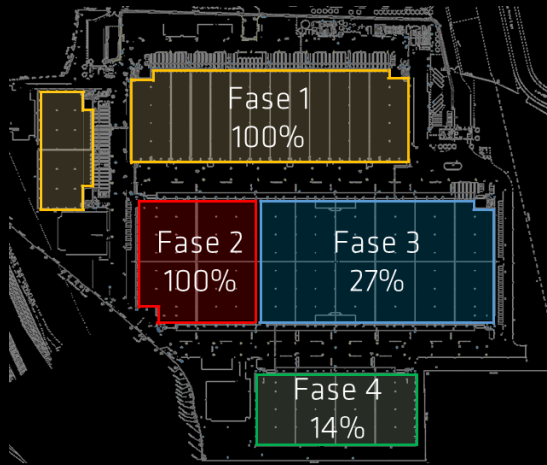
19.415 m²

ABL SYN (Total) ²

100%

Ocupação Física

ANDAMENTO DA OBRA (%)



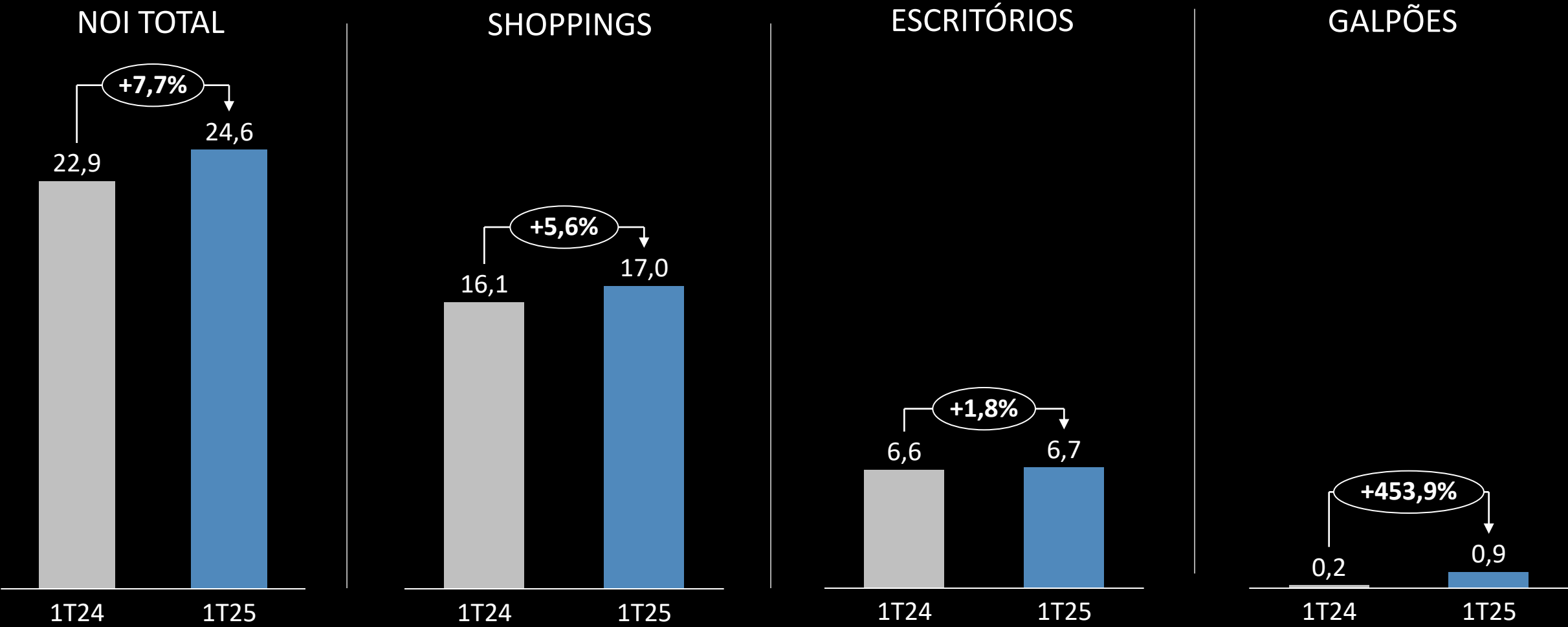
¹ Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta)
² Incluindo a participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta)



3

DESEMPENHO
FINANCEIRO

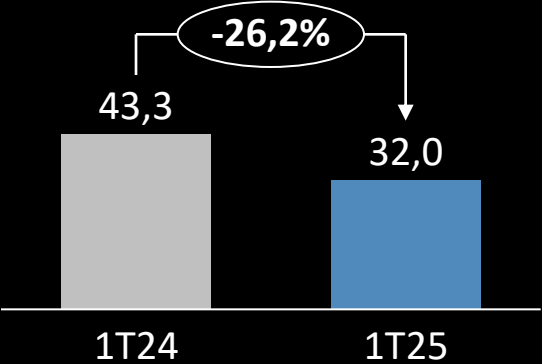
RESULTADOS PROFORMA SAME PROPERTIES (R\$ MM)



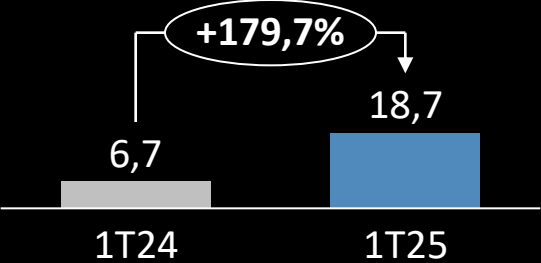
¹ A análise não considera os ativos ITM e Brasília Machado.

RESULTADOS PROFORMA (R\$ MM)

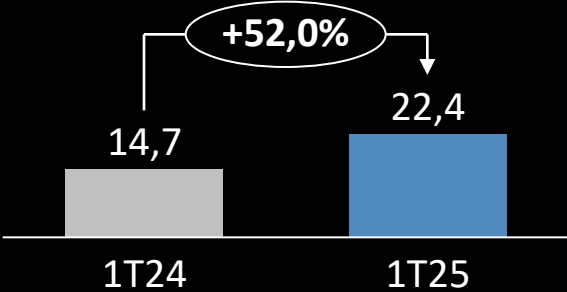
EBITDA



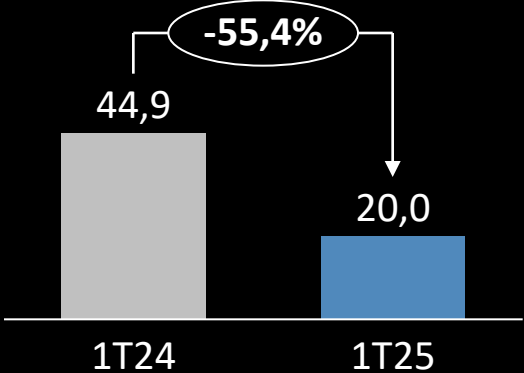
Lucro Líquido



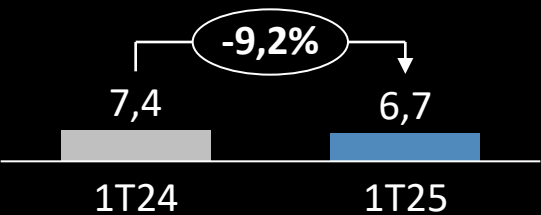
FFO



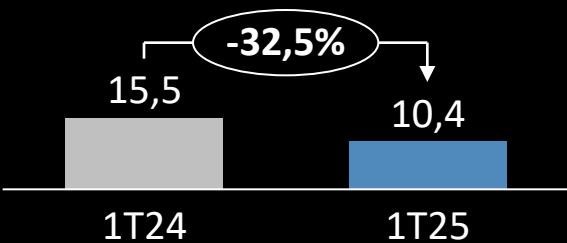
EBITDA Ajustado



Lucro Líquido Ajustado



FFO Ajustado



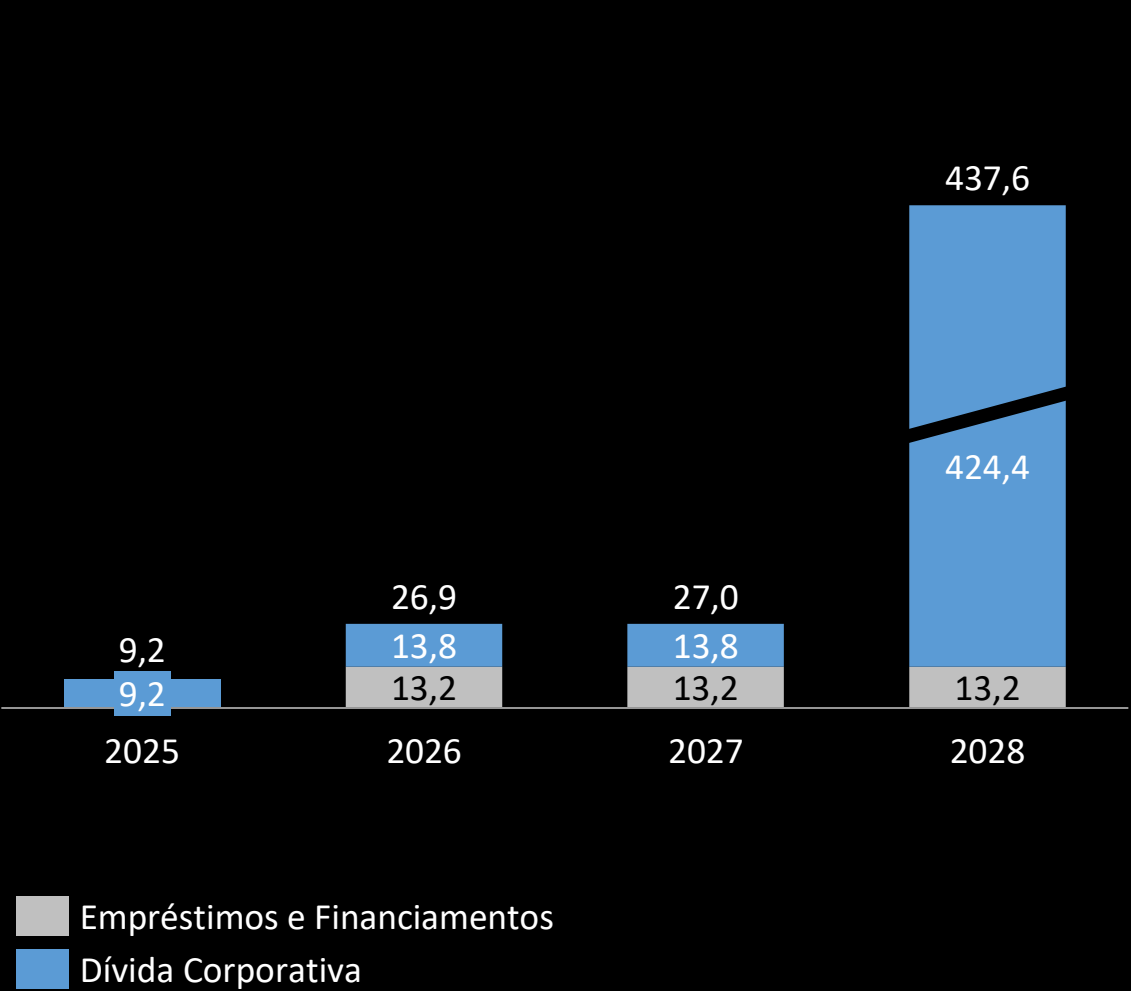
ENDIVIDAMENTO

DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA) (R\$ mil)	1T25	4T24	1T24
Dívida Bruta	877.845	858.955	1.062.173
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	419.356	386.236	623.257
Recebíveis de Transações ¹	590.540	579.811	0
Disponibilidades	1.009.897	966.047	623.257
Dívida Líquida Total	-132.052	-107.092	438.916
EBITDA Ajustado UDM	99.213	124.132	179.705
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM ²	-1,33x	-0,86x	2,44x

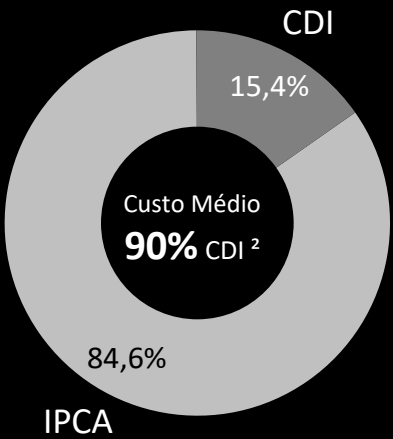
¹ Recebíveis referentes à transação com o XP Malls, parcela vincenda em dez/25. O valor do 4T24 considera o valor corrigido pelo CDI até o fechamento do trimestre. O valor do 1T25 considera o valor recebido em 04 de abril com a cessão dos recebíveis, conforme anunciado em [Fato Relevante](#).

ENDIVIDAMENTO PROFORMA ¹

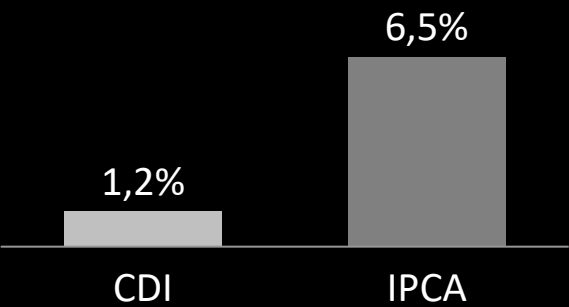
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)



INDEXADORES



SPREAD MÉDIO



¹ As análises dessa seção já consideram o cenário após o pré-pagamento total da 12ª debênture, realizado em 11 de abril de 2025.

² Com base nas curvas DI longas (BMF, Anbima).

An aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, showing a large stadium with a circular roof and a green facade, surrounded by dense urban development and mountains in the background.

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

The logo consists of the letters 'SYN' in a bold, black, sans-serif typeface. The 'S' is a simple, thick stroke. The 'Y' is formed by two diagonal strokes meeting at a point, with a short vertical stroke at the bottom. The 'N' is composed of a vertical stroke and a diagonal stroke that meets it at the top.

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

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

SYN

RESULTS 1Q25



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 1Q25

ACHIEVEMENTS

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. In December 2024, the pre-lease of 100% of Phase 2 (Habite-se issued in April 2025) and Phase 3 (scheduled to be completed in the second half of 2025) was signed. This development is located at the junction of the Presidente Dutra Highway and the Fernão Dias Highway, being developed in 4 phases.



EVENTOS SUBSEQUENTES

ANTECIPAÇÃO PARCELA XP

A SYN antecipou a última parcela da transação de shoppings com o FII XP Malls, no valor de R\$ 550,0 milhões, que seria recebida em dezembro/2025 corrigida pelo CDI. A antecipação foi no valor total de R\$ 590,5 milhões (na proporção da SYN), equivalente ao valor atualizado da parcela até 4 de abril de 2025, descontado à taxa de 1,32% no período antecipado.

PRÉ PAGAMENTO 12ª DEBÊNTURE

Parte dos recursos da antecipação da parcela XP foi destinada ao resgate antecipado facultativo total da 12ª debênture da SYN, no valor de amortização de R\$ 360 milhões. O vencimento original da operação era em dez/2027.

DIVIDENDOS

Em abril, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 70 milhões, correspondendo a R\$ 0,45 por ação da Companhia. O valor será pago no dia 20 de maio de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 29 de abril de 2025.



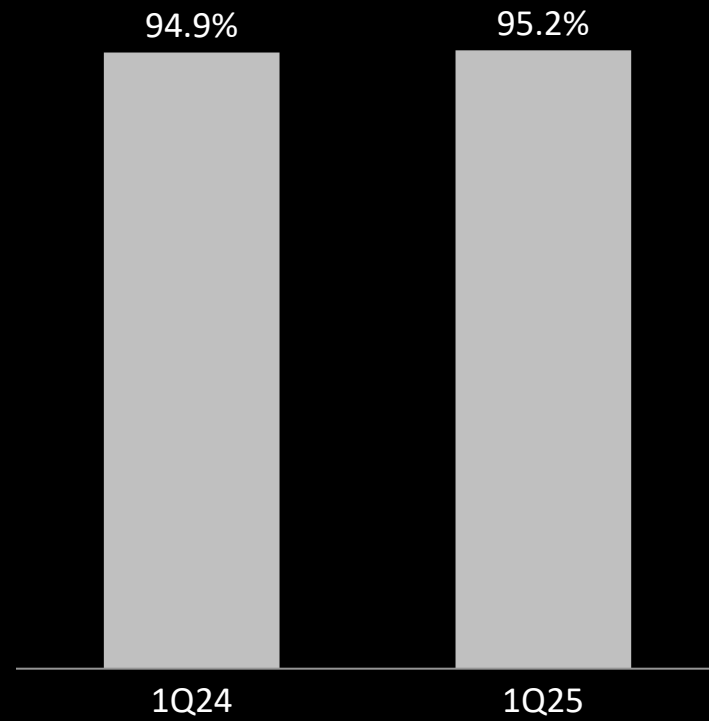


2

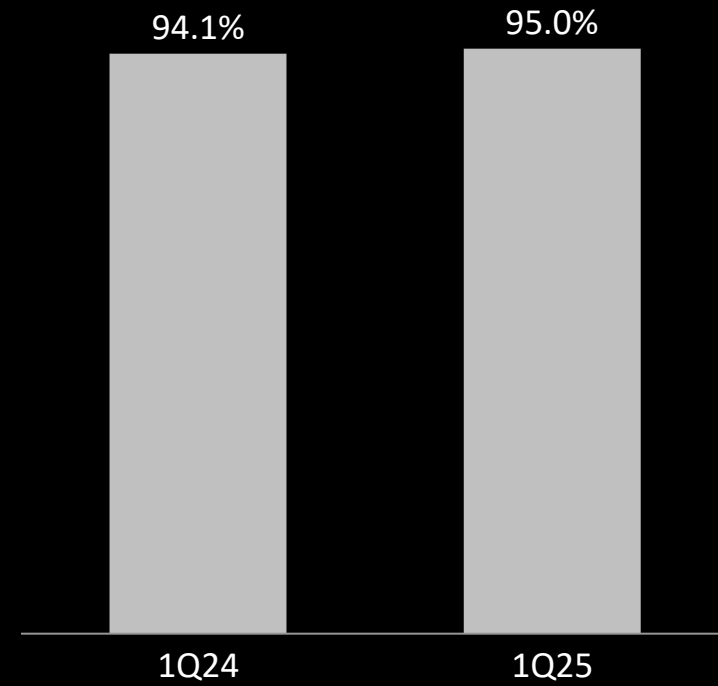
OPERATIONAL PERFORMANCE

MALLS

PHYSICAL OCCUPATION

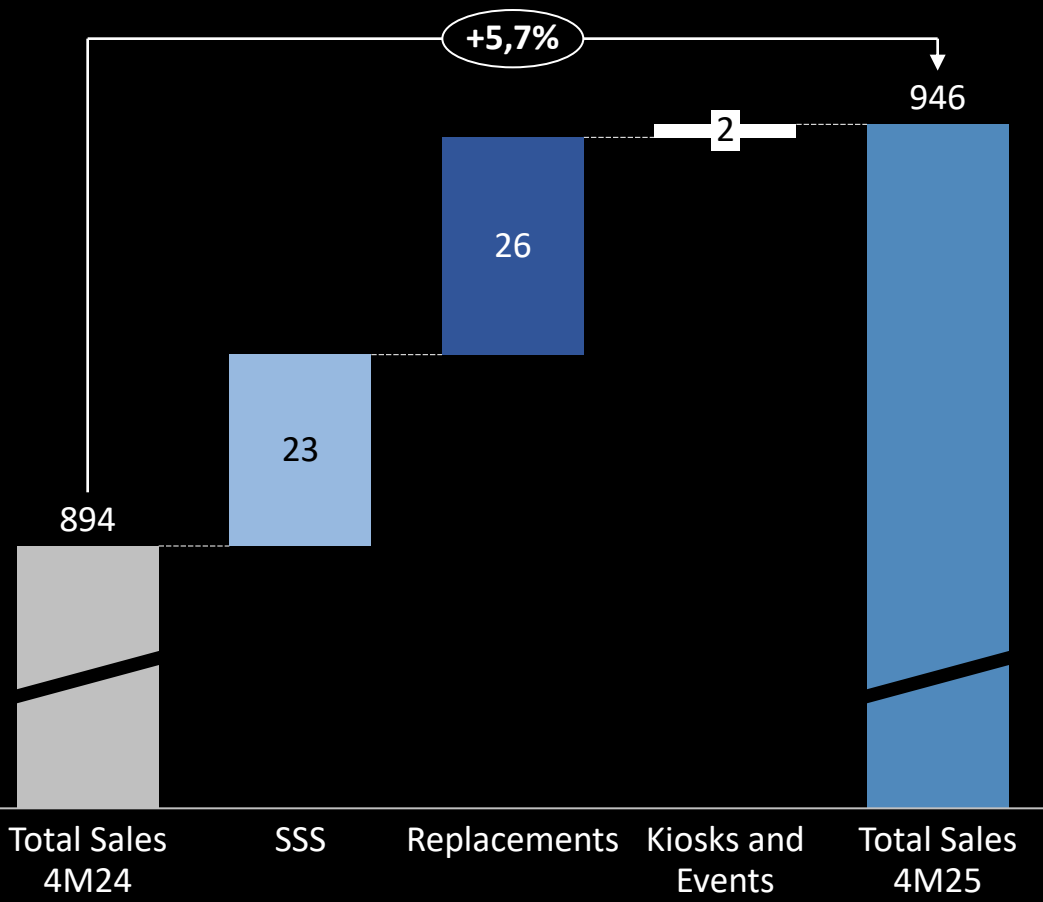


FINANCIAL OCCUPANCY

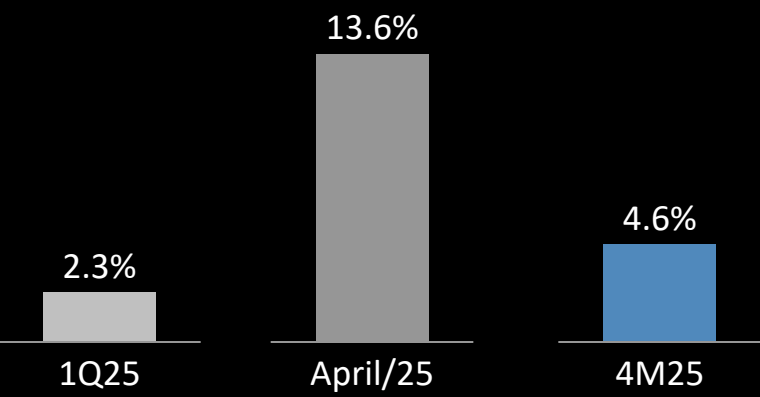


MALLS

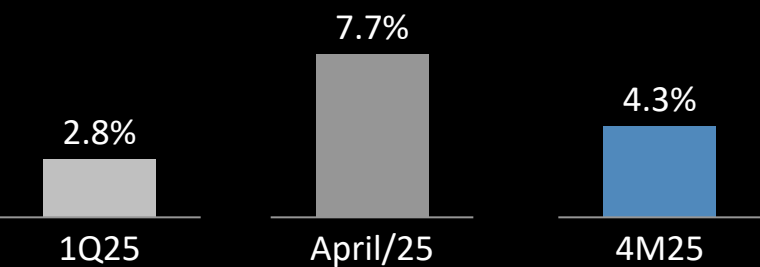
SALES EVOLUTION (R\$ MM)



SAME STORES SALES (SSS)

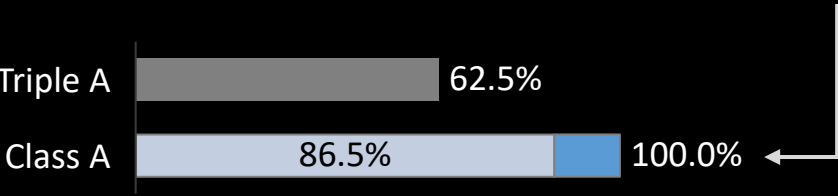
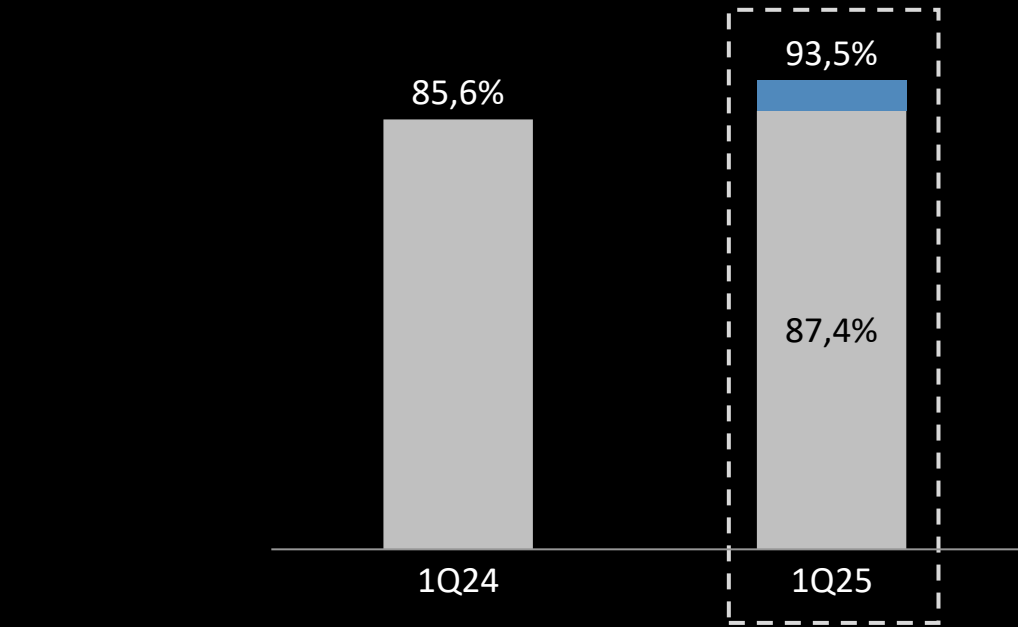


SAME STORES RENT (SSR)

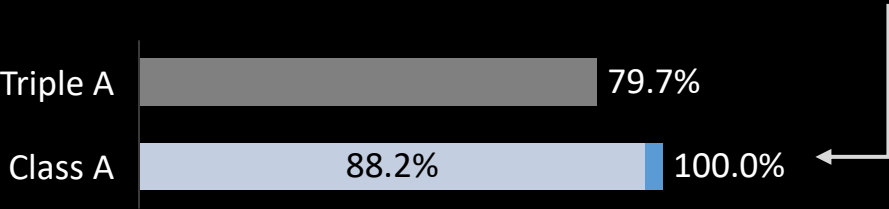
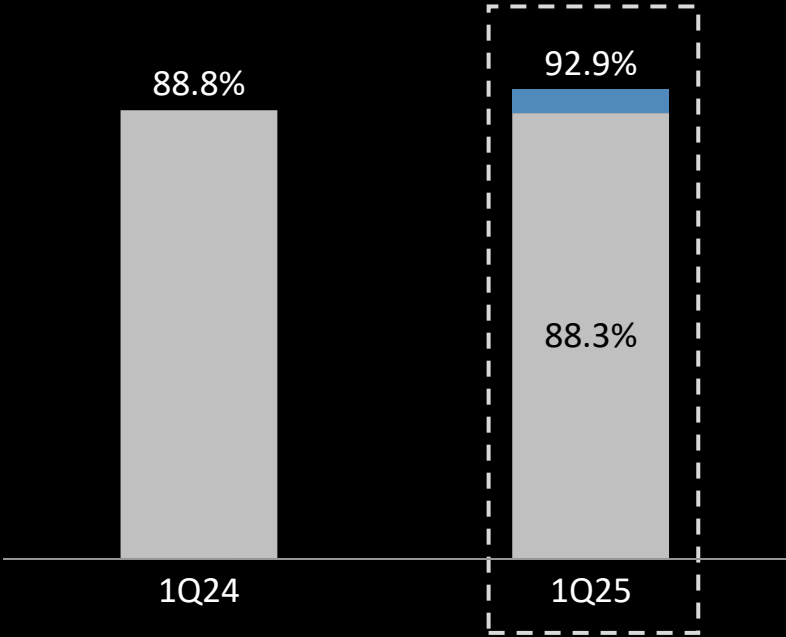


CORPORATE BUILDINGS ¹

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.

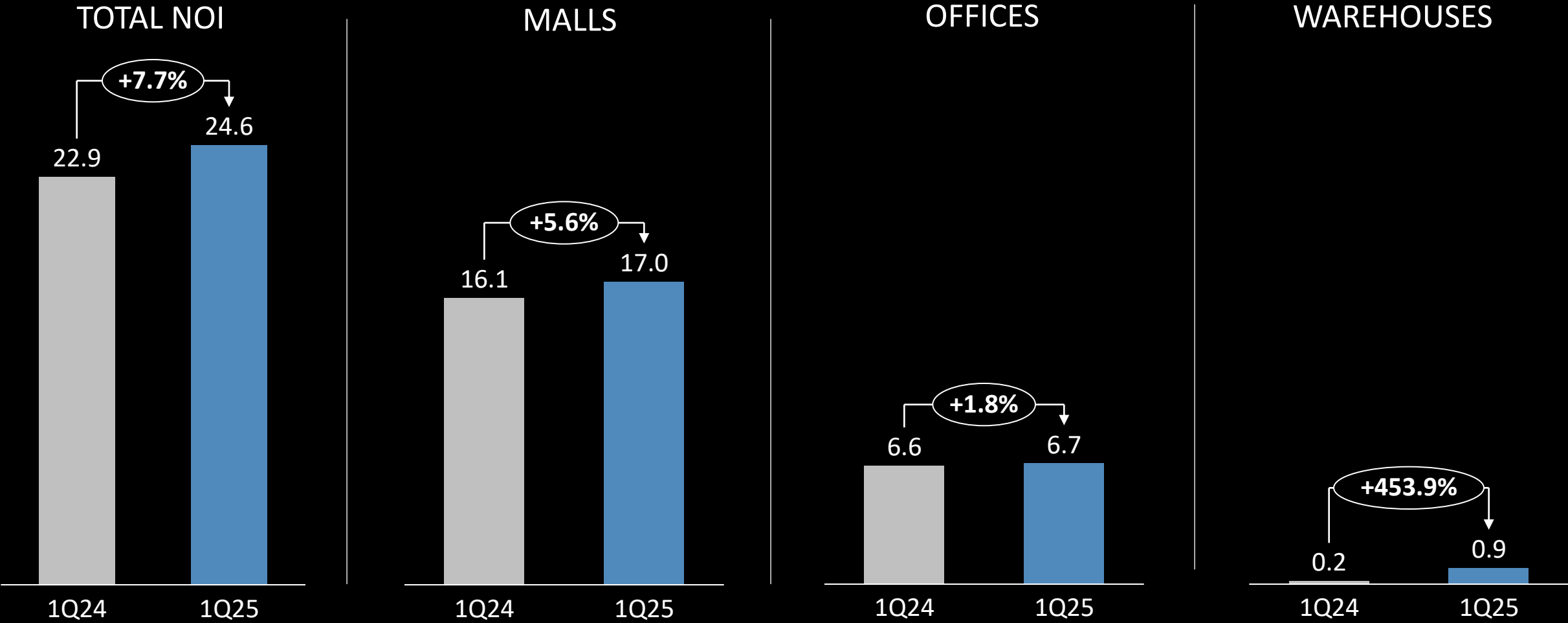
² In December 2024, a pre-lease agreement was signed for 100% of phases 2 and 4.



3

FINANCIAL PERFORMANCE

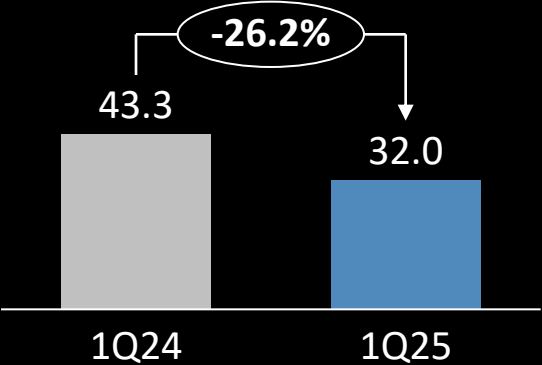
PROFORMA RESULTS SAME PROPERTIES (R\$ MM)



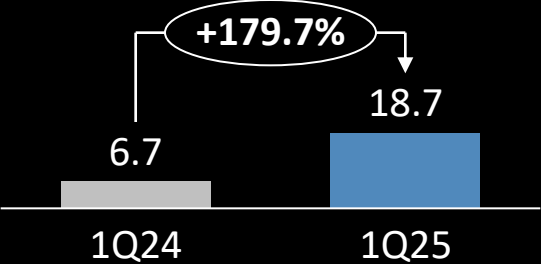
¹ The analysis does not consider the ITM and Brasília Machado assets.

PROFORMA RESULTS (R\$ MM)

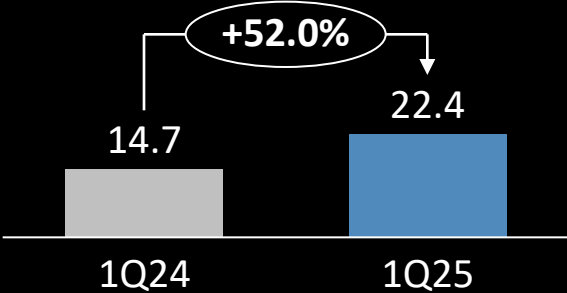
EBITDA



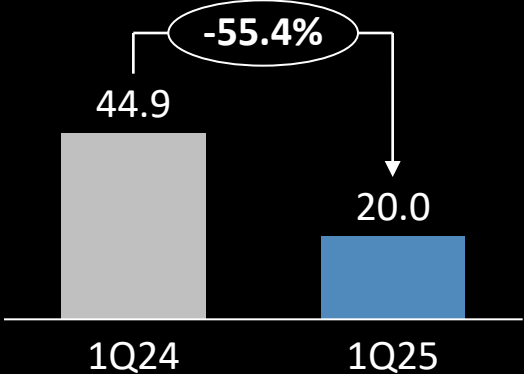
Net Income



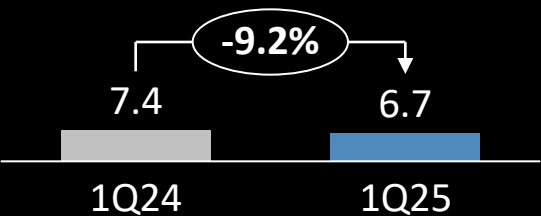
FFO



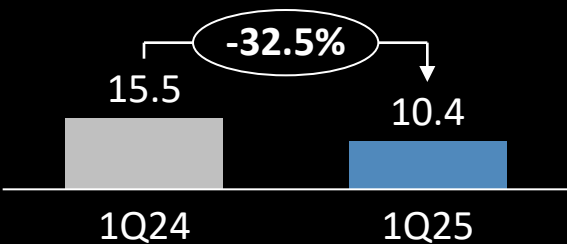
Adjusted EBITDA



Adjusted Net Income



Adjusted FFO



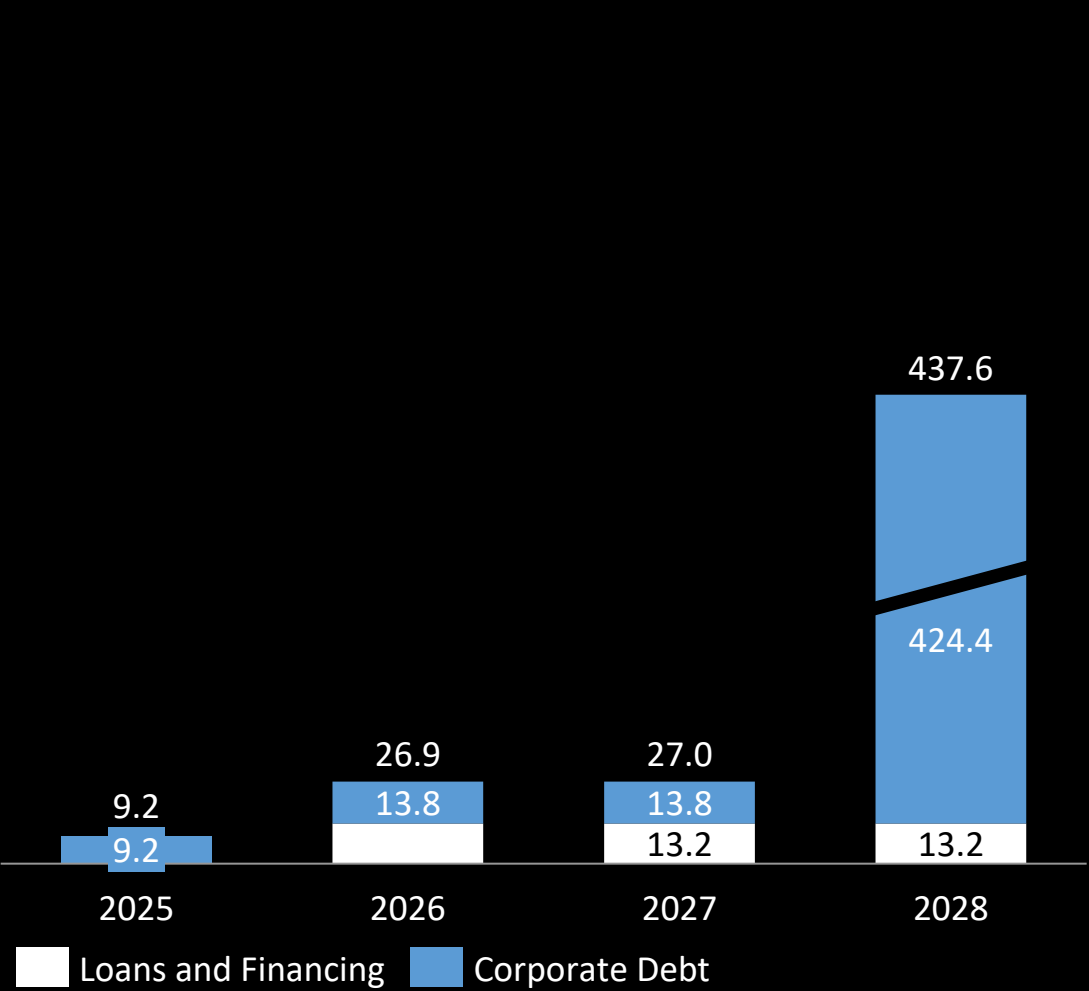
DEBT PROFORMA

NET DEBT (PROFORMA) (R\$ '000)	1Q25	3Q24	1Q24
Gross Debt	877,845	858,955	1,062,173
Cash, Investment and Securities	419,356	386,236	623,257
Transaction Receivables ¹	590,540	579,811	0
Availability ¹	1,009,897	966,047	623,257
Total Net Debt	-132,052	-107,092	438,916
Adjusted EBITDA LTM	99,213	124,132	179,705
Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM ²	-1.33x	-0.86x	2.44x

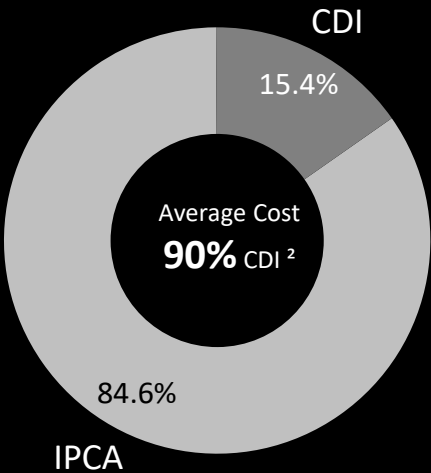
¹ Receivables related to the transaction with XP Malls, installment due in Dec/25. The 4Q24 value considers the value adjusted by the CDI until the end of the quarter. The 1Q25 figure considers the amount received on April 4 with the assignment of receivables, as announced in the [Material Fact](#).

INDEBTEDNESS PROFORMA ¹

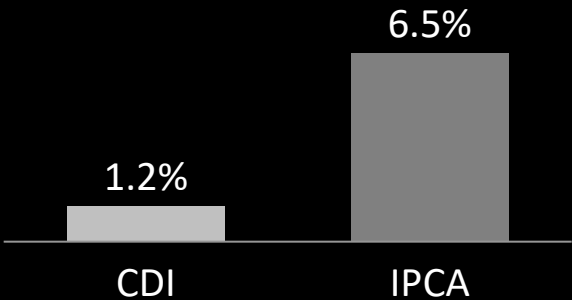
AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)



INDEXERS



AVERAGE SPREAD



¹ The analyses in this section already consider the scenario after the full prepayment of the 12th debenture, carried out on April 11, 2025.

² Based on the 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

The logo consists of the letters 'SYN' in a bold, black, sans-serif typeface. The 'S' is a simple, thick stroke. The 'Y' is formed by two diagonal strokes meeting at a point, with a short horizontal stroke at the bottom. The 'N' is composed of a vertical stroke and a diagonal stroke that meets it at the top.

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

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