

SYN

RESULTADOS
2T25



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 2T25

ANTECIPAÇÃO PARCELA XP

- Parcela original: R\$ 550 milhões, corrigida pelo CDI (dez/25)
- Antecipação: **R\$ 590,5 milhões** (valor atualizado até abr/25)
- Desconto aplicado de 1,32% sobre o período antecipado
- Efeitos: redução de despesa financeira e ganho de eficiência tributária (CDI+0,07% a.a)

PRÉ PAGAMENTO 12ª DEBÊNTURE

- **R\$ 377 milhões** (R\$ 360 milhões de principal)
- Abril de 2025
- Vencimento original: dez/27

DIVIDENDOS

- **R\$ 70 milhões** (R\$ 0,45/ação)
- 20/mai/25



REDUÇÃO DE CAPITAL

- R\$ 330,0 milhões (R\$ 2,16/ação)
- Data de pagamento: a ser definida (até 15/out/25)
- “Data ex”: 18/set/25
- Eficácia sujeita ao prazo de 60 dias para oposição de credores

TRANSAÇÃO SHOPPING D

- Contrato de compra e venda assinado pela SYN em conjunto com o XP Malls
- Venda da totalidade da participação
- Valor na participação da SYN: **R\$ 8,9 milhões**
- Conclusão sujeita a condições precedentes, incluindo aprovação do CADE

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

Recebimento das quatro primeiras parcelas:

- R\$ 9,5 milhões em janeiro
- R\$ 4,7 milhões em março, maio e julho

Parcelas restantes:

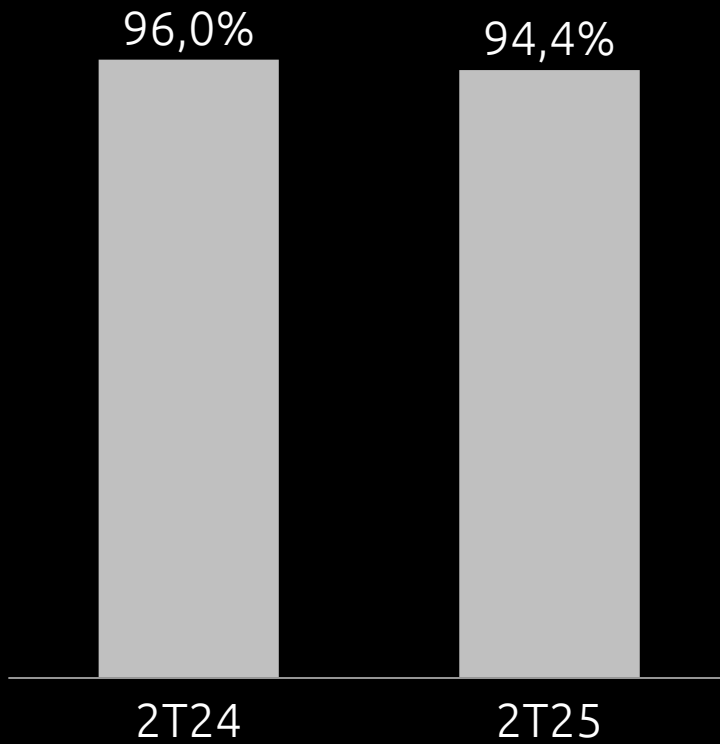
- R\$ 4,7 milhões em setembro
- R\$ 4,1 milhões em novembro



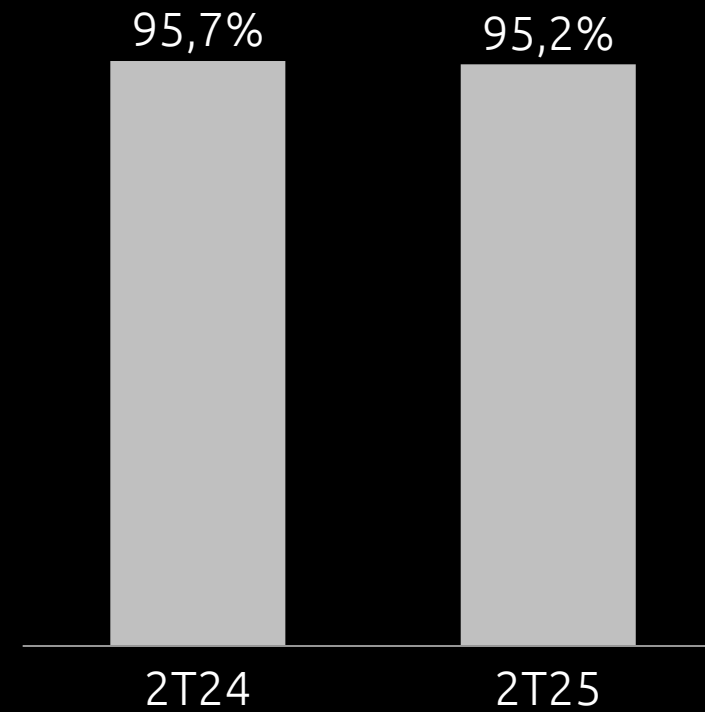


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

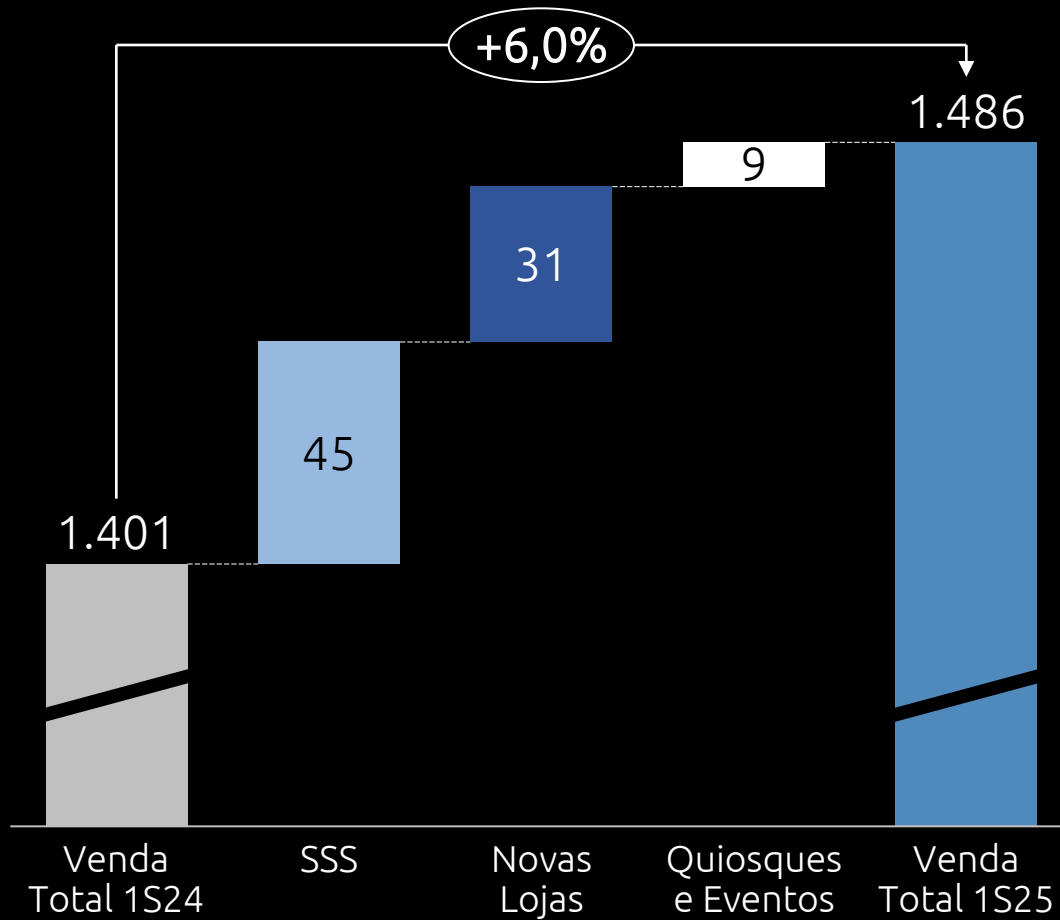
OCUPAÇÃO FÍSICA



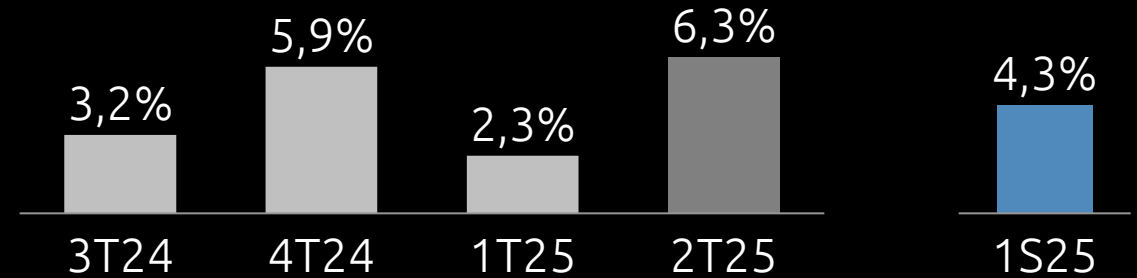
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



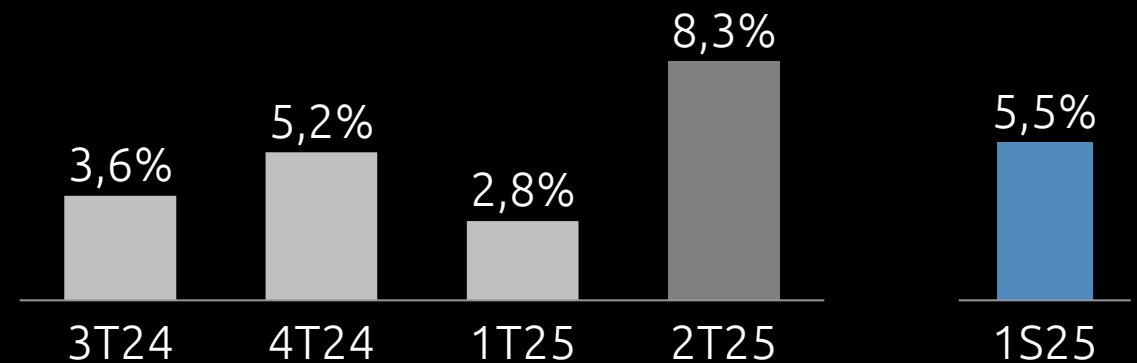
EVOLUÇÃO DAS VENDAS (R\$ MM)



VENDAS MESMAS LOJAS (SSS)

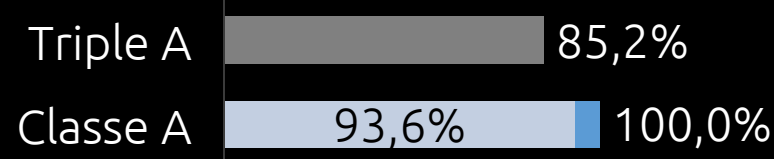
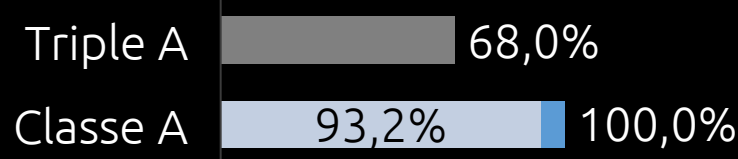
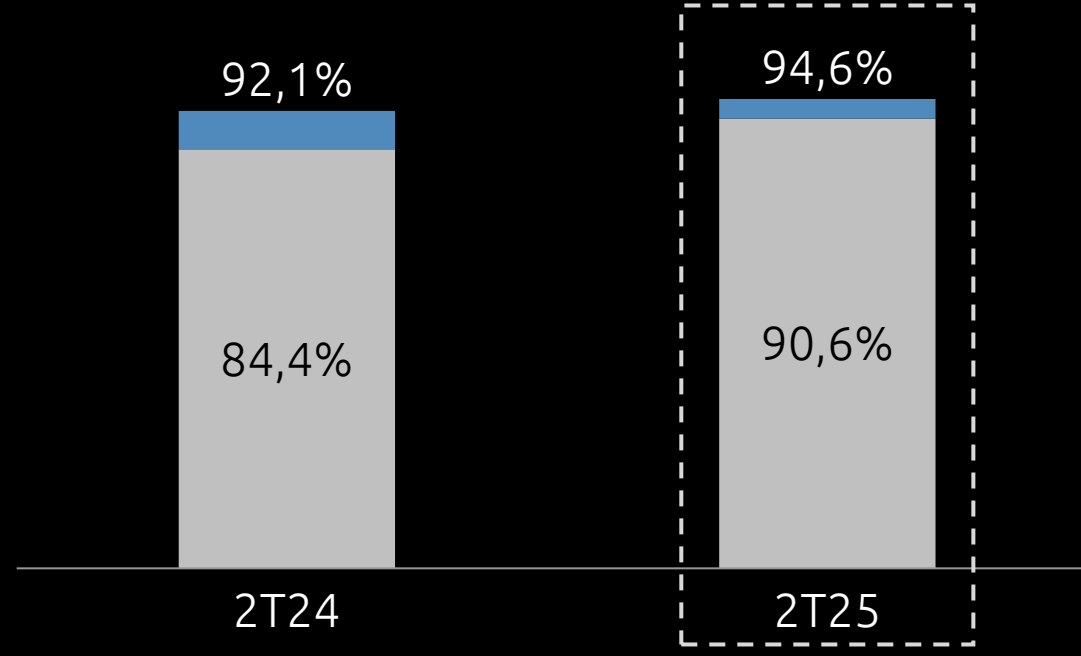
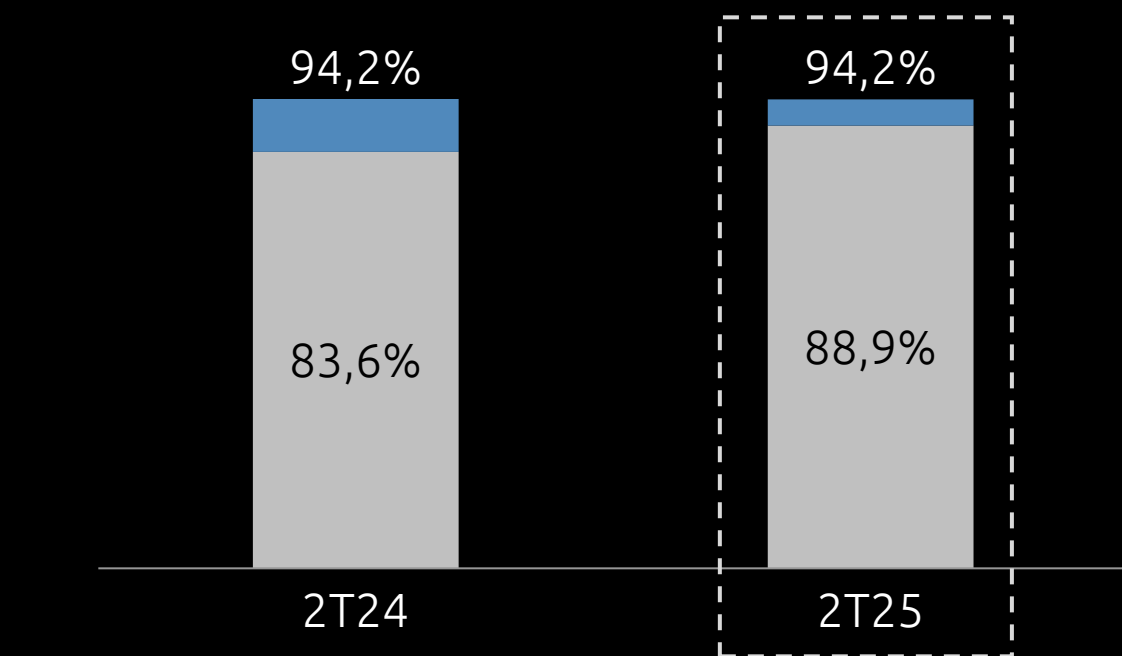


ALUGUEL MESMAS LOJAS (SSR)



OCUPAÇÃO FÍSICA

OCUPAÇÃO FINANCEIRA



■ Ocupação de edifícios (ex vacância do Brasília Machado)

¹ A análise não considera o ativo ITM.

RESUMO CLD - FASES 1 + 2

74.139 m²

ABL Total

12.626 m²

ABL SYN (Direta) ¹

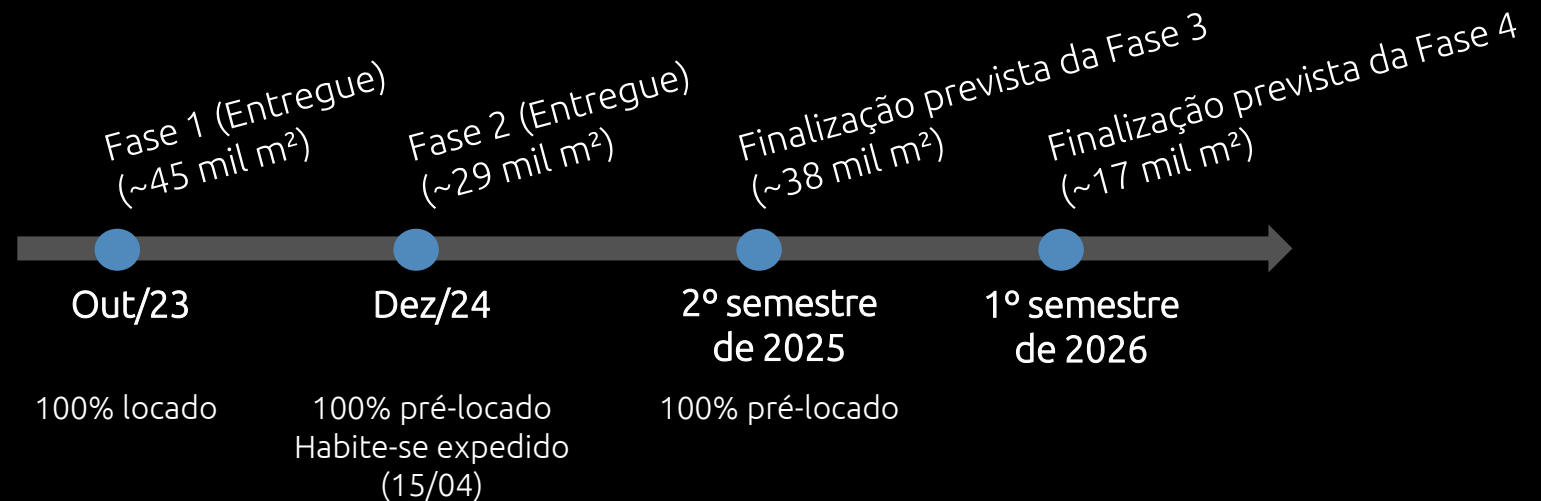
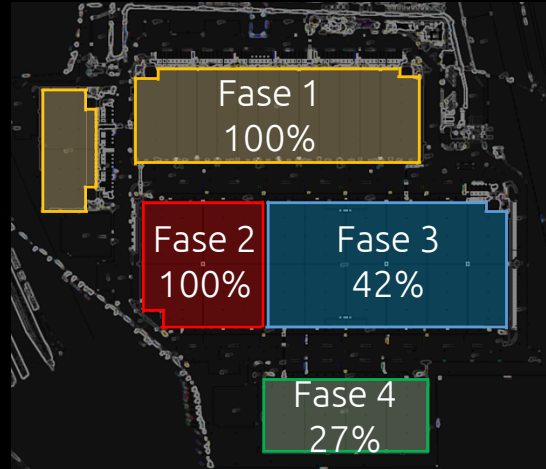
19.415 m²

ABL SYN (Total) ²

100%

Ocupação Física

ANDAMENTO DA OBRA (%)



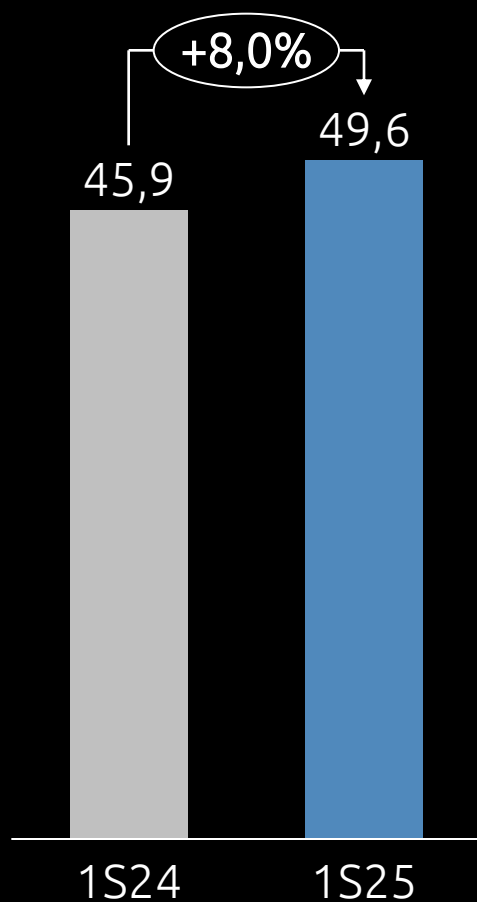
¹ Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta)

² Incluindo a participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta)

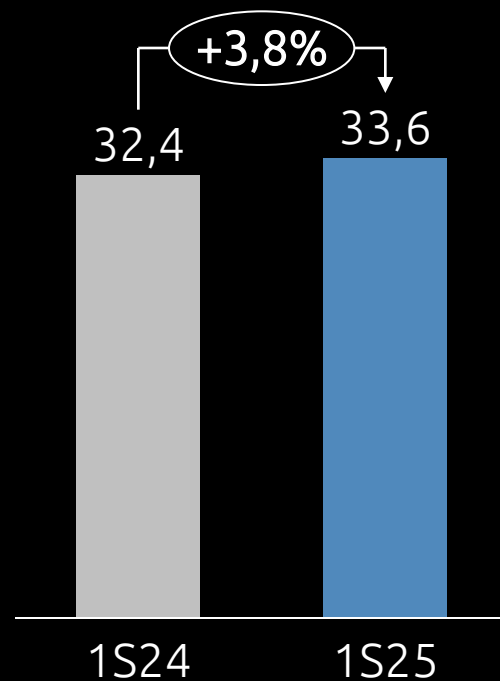


3. DESEMPENHO FINANCEIRO

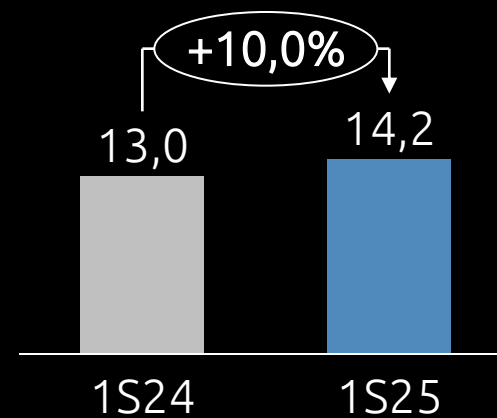
NOI TOTAL



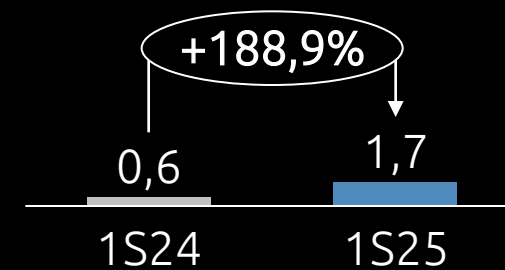
SHOPPINGS



ESCRITÓRIOS

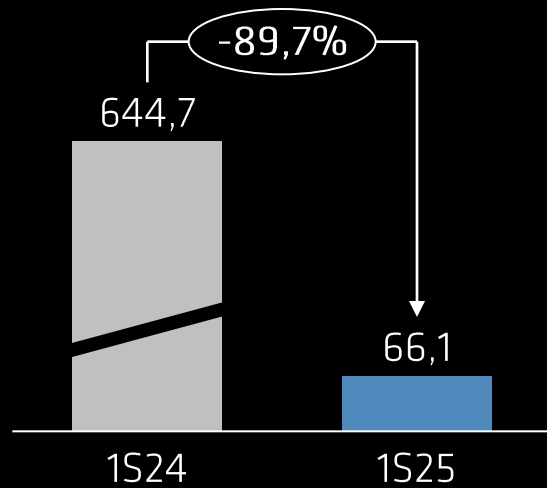


GALPÕES

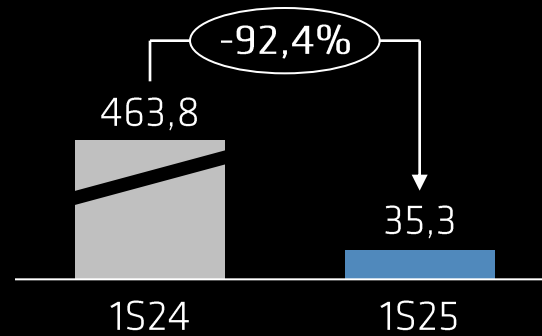


¹ A análise não considera os ativos ITM e Brasília Machado.

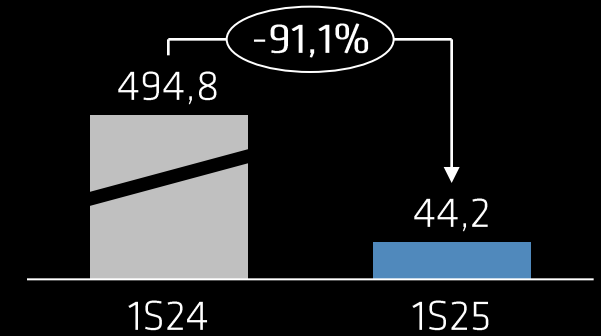
EBITDA



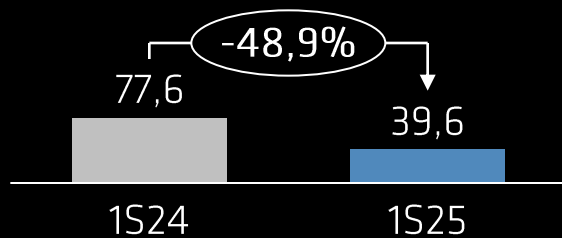
Lucro Líquido



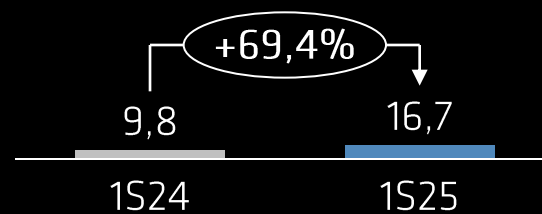
FFO



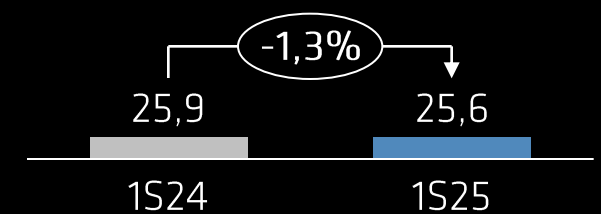
EBITDA Ajustado



Lucro Líquido Ajustado



FFO Ajustado

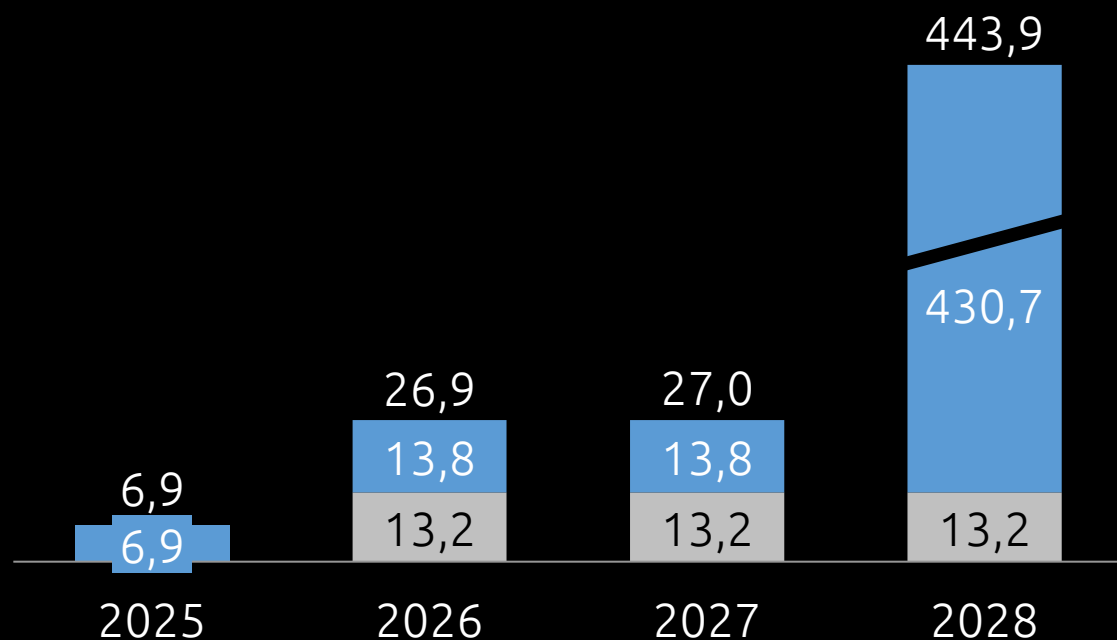


DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA) (R\$ mil)

	2T25	1T25	2T24
Dívida Bruta	505.049	877.845	1.018.940
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	553.063	419.356	1.219.751
Recebíveis de Transações ¹	0	590.540	0
Disponibilidades	553.063	1.009.897	1.219.751
Dívida Líquida Total	-48.014	-132.052	-200.811
EBITDA Ajustado UDM	86.132	99.213	170.245
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	-0,56x	-1,33x	-1,18x

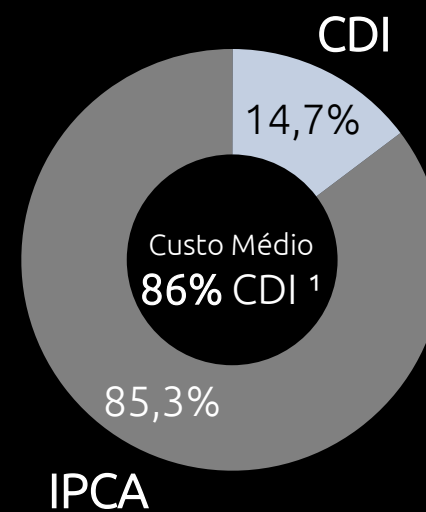
¹ Recebíveis referentes à transação com o XP Malls, parcela vincenda em dez/25. O valor do 1T25 considera o valor recebido em 04 de abril com a cessão dos recebíveis, conforme anunciado em [Fato Relevante](#).

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

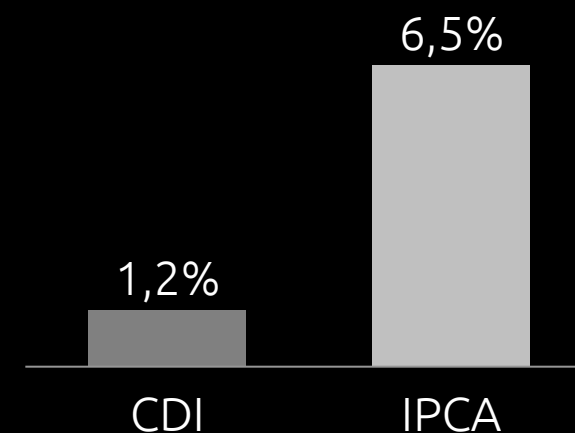


- Empréstimos e Financiamentos
- Dívida Corporativa

INDEXADORES



SPREAD MÉDIO



¹ Com base nas curvas DI longas (BMF, ANBIMA).



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

SYN

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

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

SYN

RESULTS
2Q25



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 2Q25

ANTICIPATION OF XP INSTALLMENT

- Original installment: R\$ 550 million, corrected by the CDI (Dec/25)
- Anticipation: **R\$ 590.5 million** (value updated until Apr/25)
- Discount applied of 1.32% on the anticipated period
- Effects: reduction of financial expenses and gain in tax efficiency (CDI+0.07% p.a.)

PREPAYMENT 12TH DEBENTURE

- **R\$ 377 million** (R\$ 360 million principal)
- April 2025
- Original maturity: Dec/27

DIVIDENDS

- **R\$ 70 million** (R\$ 0.45/share)
- 20/may/25



CAPITAL REDUCTION

- R\$ 330.0 million (R\$ 2.16/share)
- Payment date: to be defined (until Oct/15/25)
- “Ex date”: Sep/18/25
- Effectiveness subject to the 60-day period for creditors' opposition

SHOPPING D TRANSACTION

- Purchase and sale agreement signed by SYN in conjunction with XP Malls
- Sale of the entire stake
- Value of SYN's stake: R\$ 8.9 million
- Conclusion subject to conditions precedent, including CADE's approval

CLOSING OF THE SALE OF BRASÍLIO MACHADO

Receipt of the first four installments:

- R\$ 9.5 million in January
- R\$ 4.7 million in March, May and July

Remaining installments:

- R\$ 4.7 million in September
- R\$ 4.1 million in November

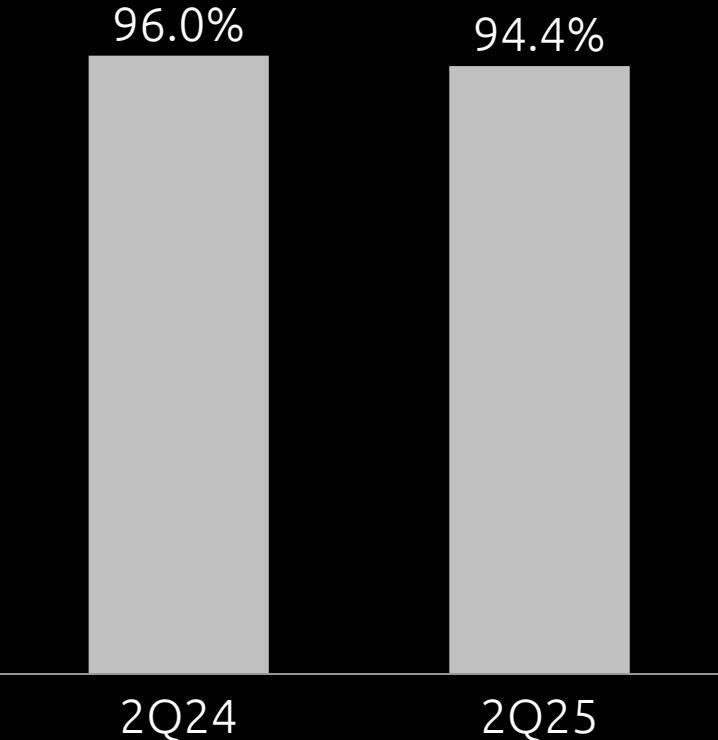




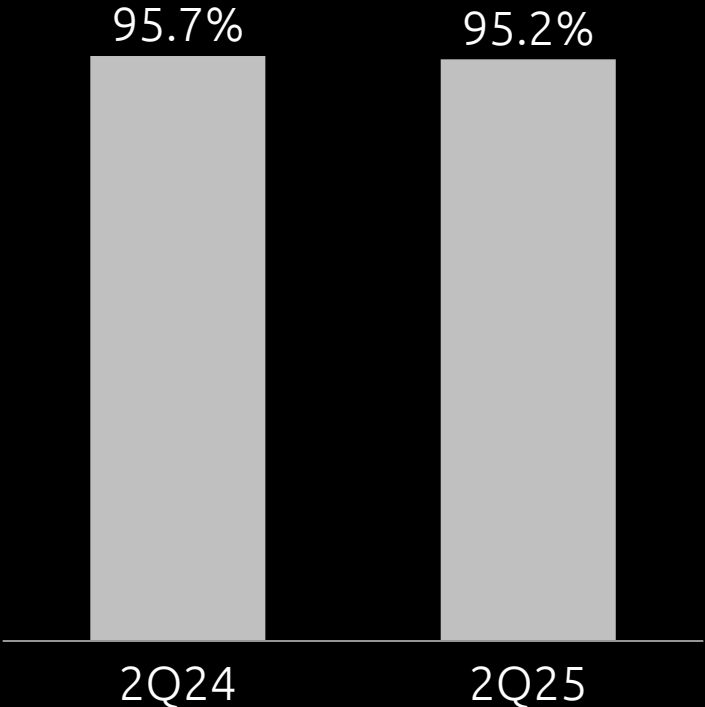
2. OPERATIONAL PERFORMANCE



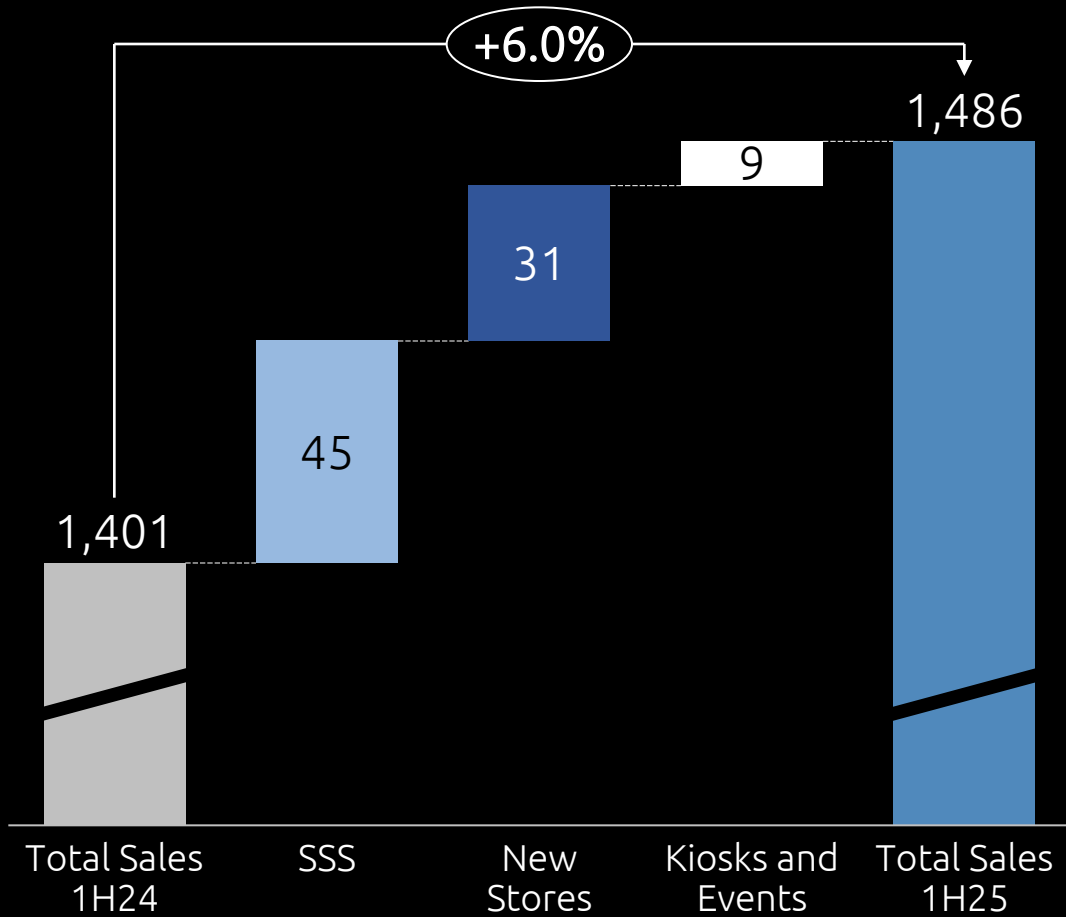
PHYSICAL OCCUPATION



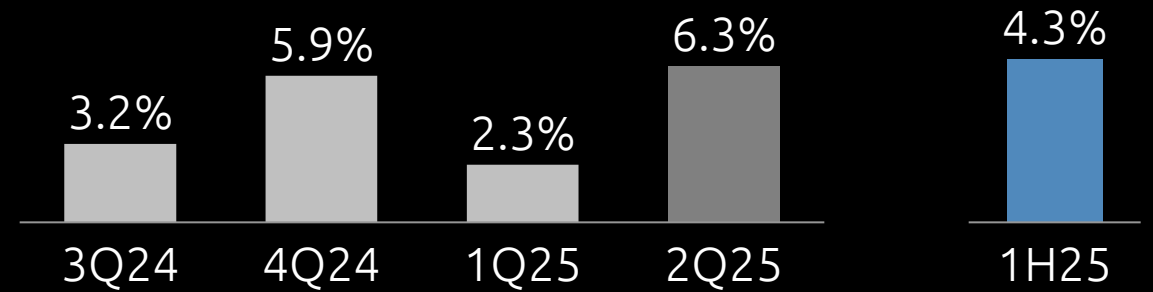
FINANCIAL OCCUPATION



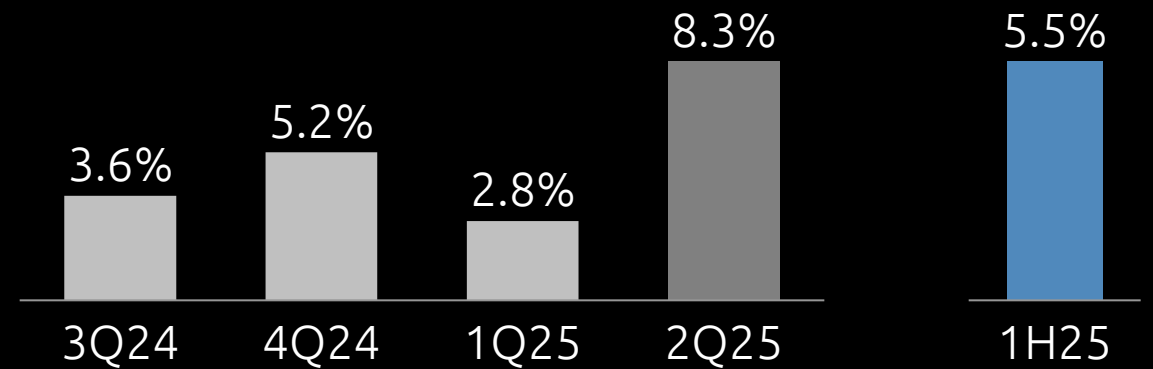
SALES EVOLUTION (R\$ MM)



SAME STORES SALES (SSS)

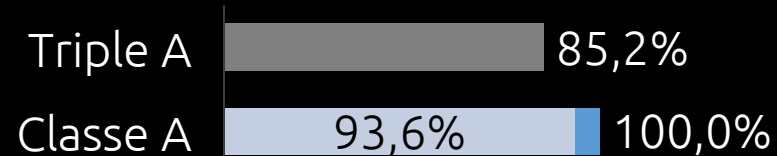
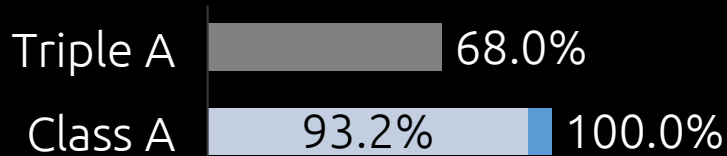
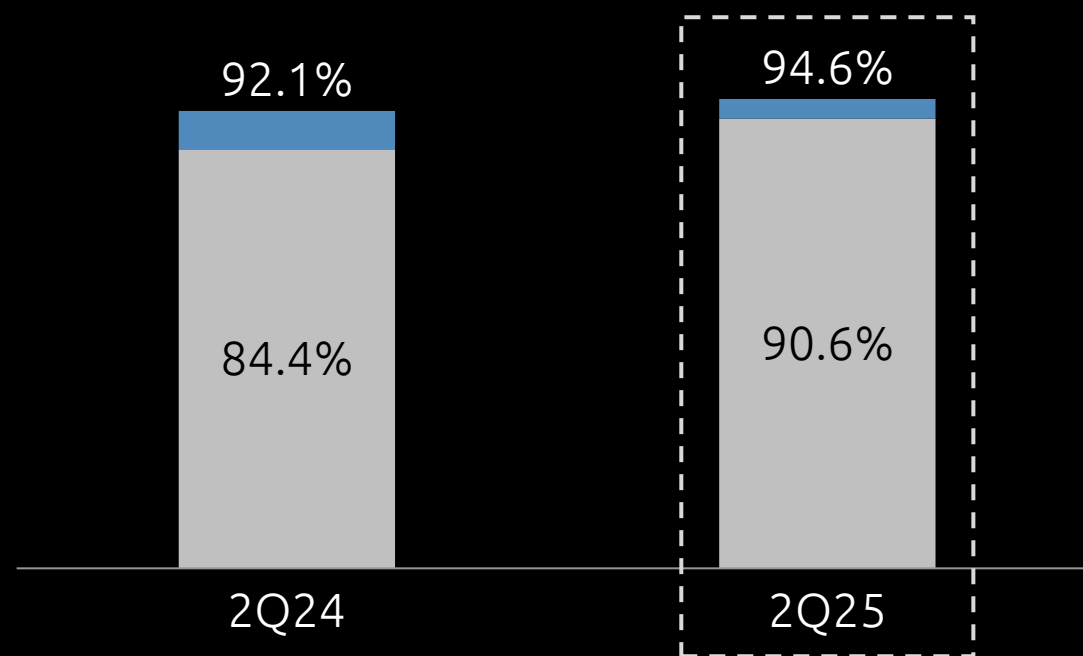
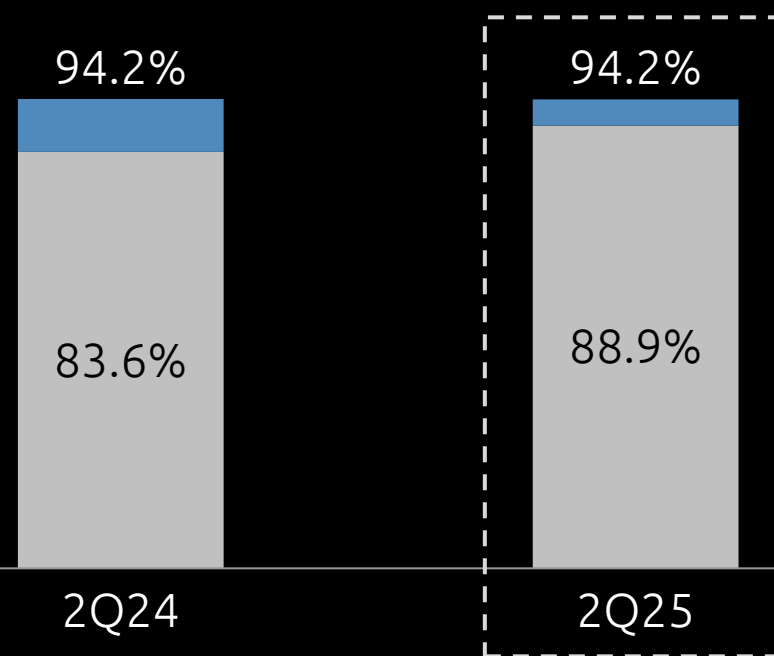


SAME STORES RENT (SSR)



PHYSICAL OCCUPATION

FINANCIAL OCCUPATION



■ Ocupação de edifícios (ex vacância do Brasília Machado)

¹ The analysis does not consider the ITM asset.

CLD SUMMARY - PHASES 1 + 2

74,139 sqm

Total GLA

12,626 m²

SYN GLA (Direct) ¹

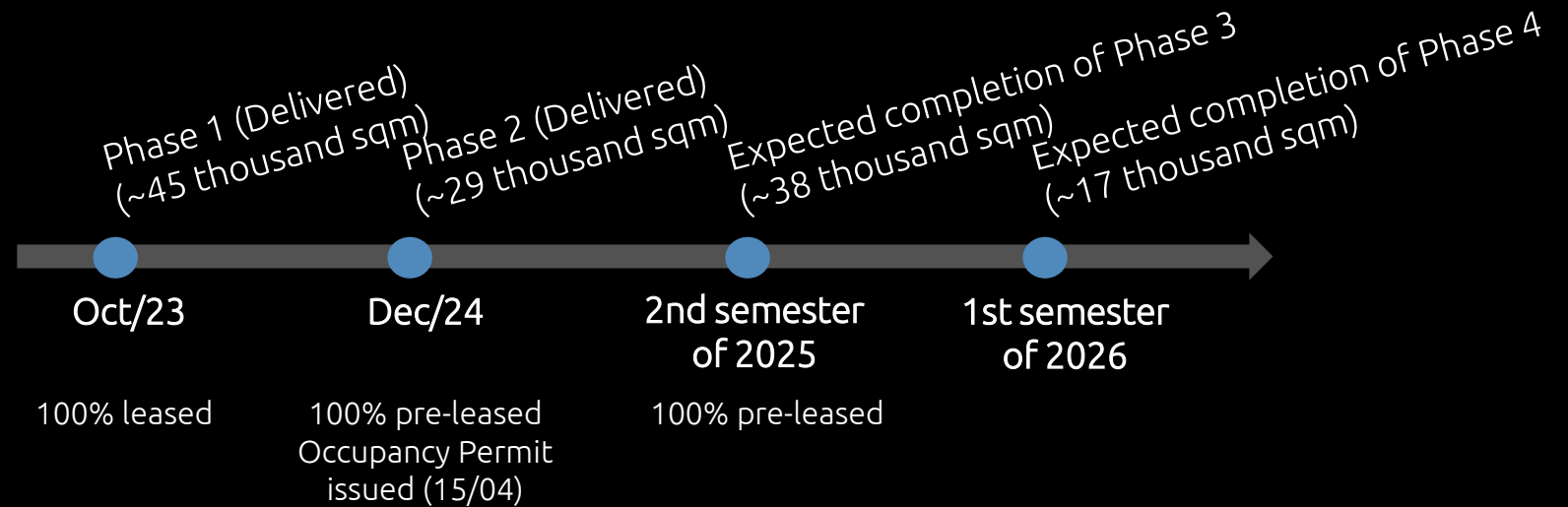
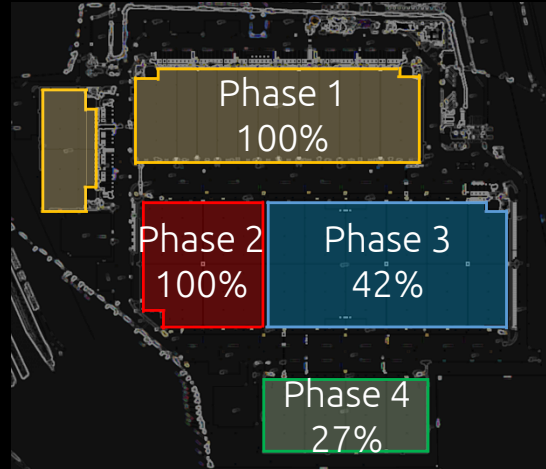
19,415 m²

SYN GLA (Total) ²

100%

Physical Occupation

PROGRESS OF THE WORK (%)



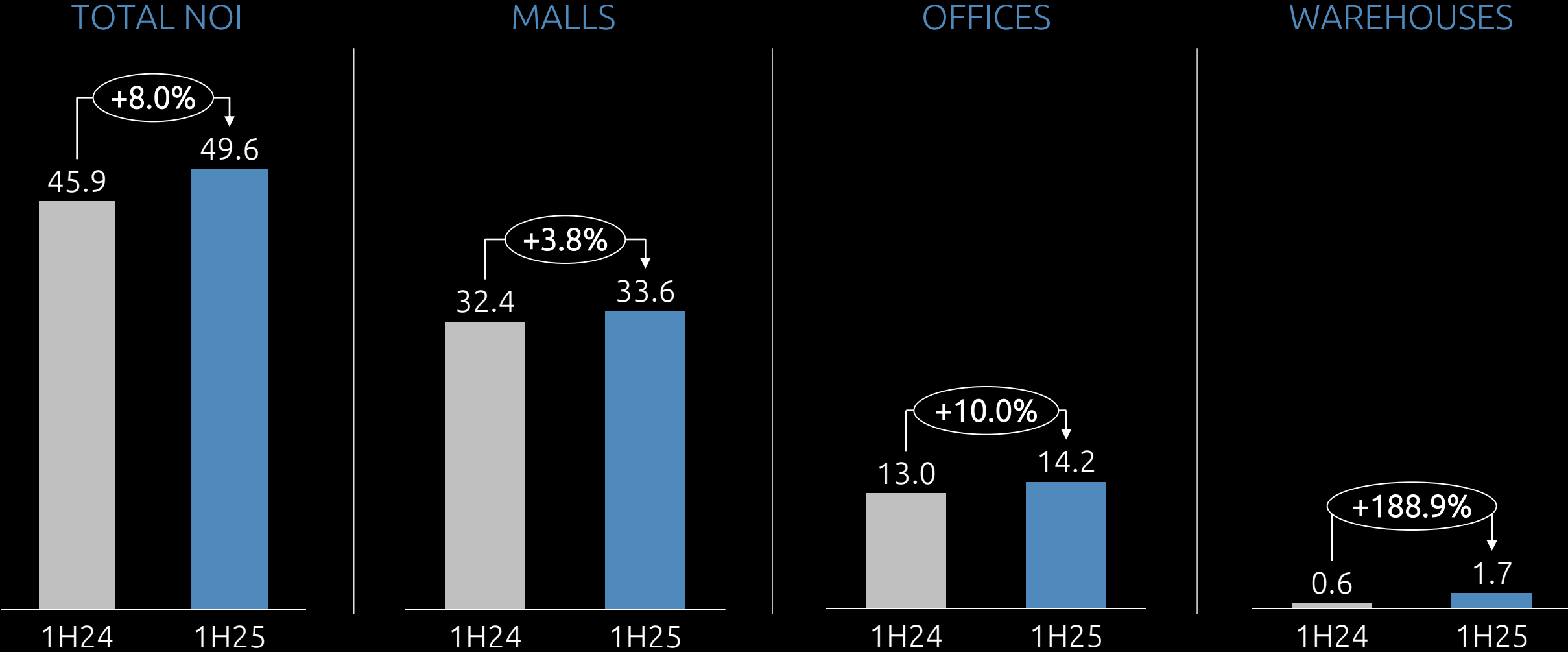
¹ 17% direct stake in SYN (net of exchange)

² Including indirect participation via FIP managed by SPX (net of exchange)



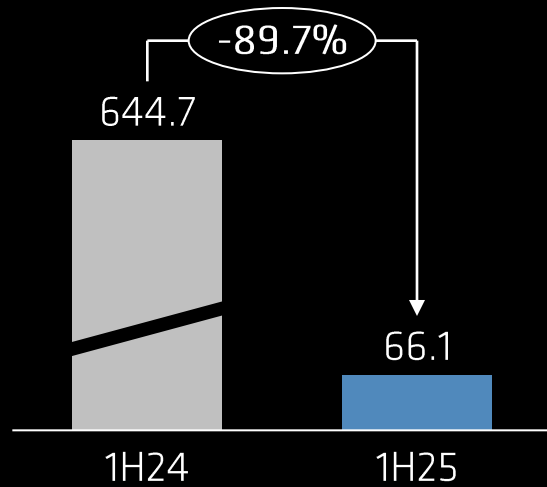
3. FINANCIAL PERFORMANCE

SAME PROPERTIE PROFORMA RESULTS (R\$ MM)

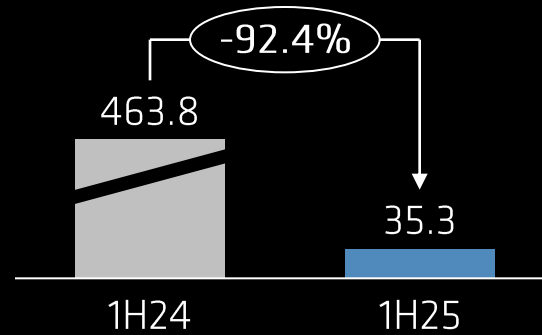


¹ The analysis does not consider the ITM and Brasília Machado assets.

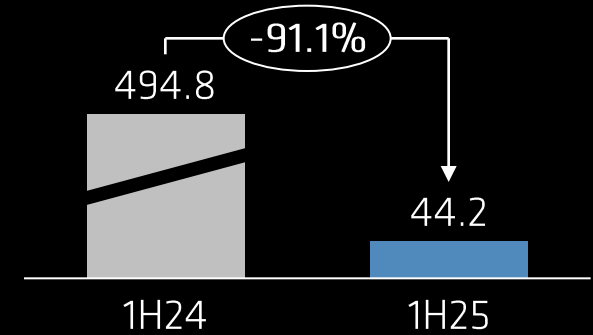
EBITDA



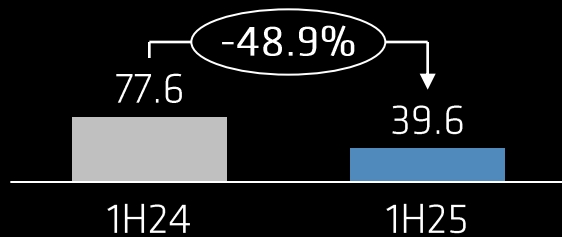
Net Income



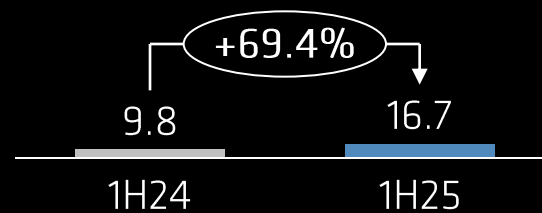
FFO



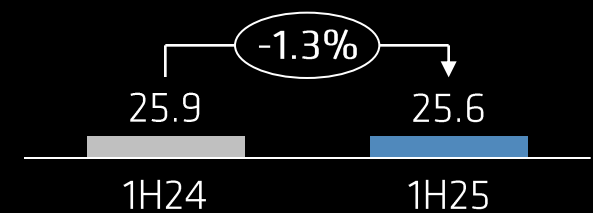
Adjusted EBITDA



Adjusted Net Income



Adjusted FFO

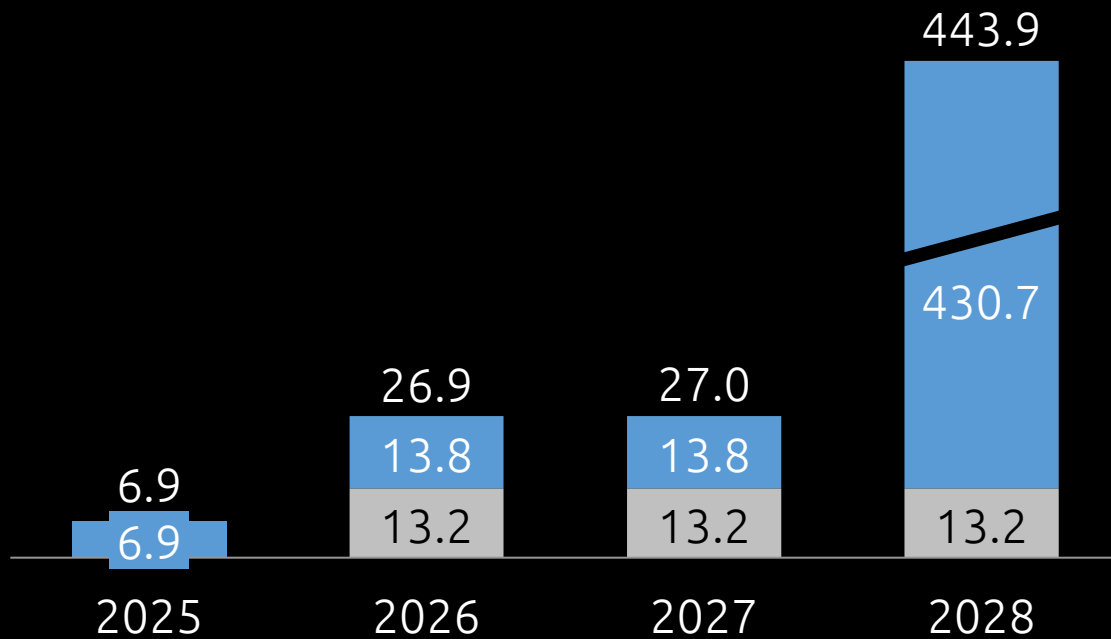


NET DEBT (PROFORMA) (R\$ '000)

	2Q25	1Q25	2Q24
Gross Debt	505,049	877,845	1,018,940
Cash, Investment and Securities	553,063	419,356	1,219,751
Transaction Receivables ¹	0	590,540	0
Availability	553,063	1,009,897	1,219,751
Total Net Debt	-48,014	-132,052	-200,811
Adjusted EBITDA LTM	86,132	99,213	170,245
Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM	-0.56x	-1.33x	-1.18x

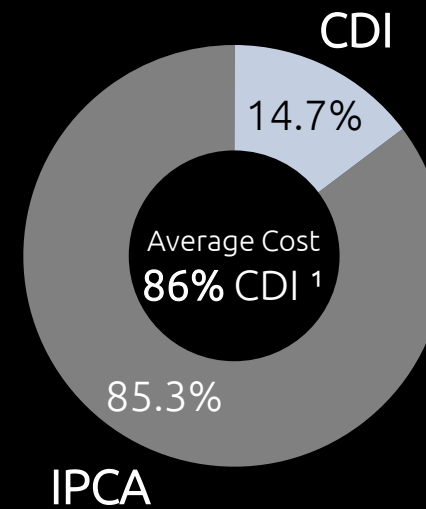
¹ Receivables related to the transaction with XP Malls, installment due in Dec/25. The 1Q25 figure considers the amount received on April 4 with the assignment of receivables, as announced in the [Material Fact](#).

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)

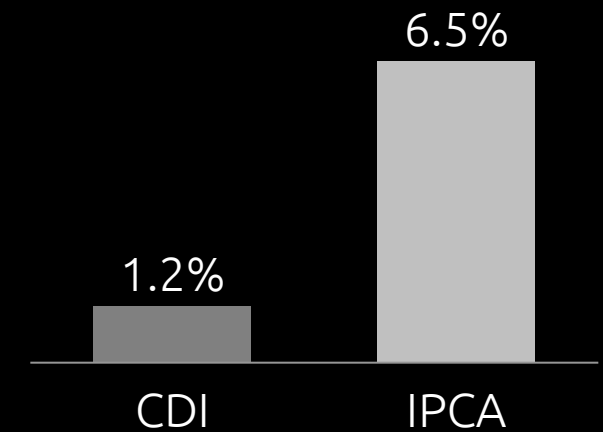


- Loans and Financing
- Corporate Debt

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

SYN

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

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