

SYN

RESULTADOS
4T25



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 4T25

DIVIDENDOS

- R\$ 64,0 milhões (R\$ 0,41/ação)
- “Data ex”: 15/dez/25
- Data de pagamento: 19/dez/25

TRANSAÇÃO SHOPPING D

- Venda da totalidade da participação da SYN no Shopping D
- Valor na participação da SYN: R\$ 8,9 milhões
- Venda concluída em novembro/25

CONCLUSÃO DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

Total recebido: R\$ 32,5 milhões

Parcelas recebidas:

- R\$ 9,5 milhões em janeiro
- R\$ 4,7 milhões em março, maio, julho e setembro
- R\$ 4,1 milhões em novembro



ÍNDICE GREAT PLACE TO WORK – B3 IGPTWB3

- A SYN passou a integrar a carteira do Índice Great Place to Work (IGPTW) da B3.
- O índice reúne empresas listadas certificadas pelo Great Place to Work

CONCLUSÃO DAS OBRAS DO CLD

ABL total: 129 mil m²

- Participação direta: 17,0% (19.021 m²)
- Participação direta + indireta: 26,2% (29.245 m²)

Fases entregues:

- Fase 1 (45 mil m²): outubro/23 (100% locada)
- Fase 2 (29 mil m²): dezembro/24 (100% locada)
- Fase 3 (38 mil m²): dezembro/25 (100% locada)
- Fase 4 (17 mil m²): março/26 (26% locada)



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

REDUÇÃO DE CAPITAL

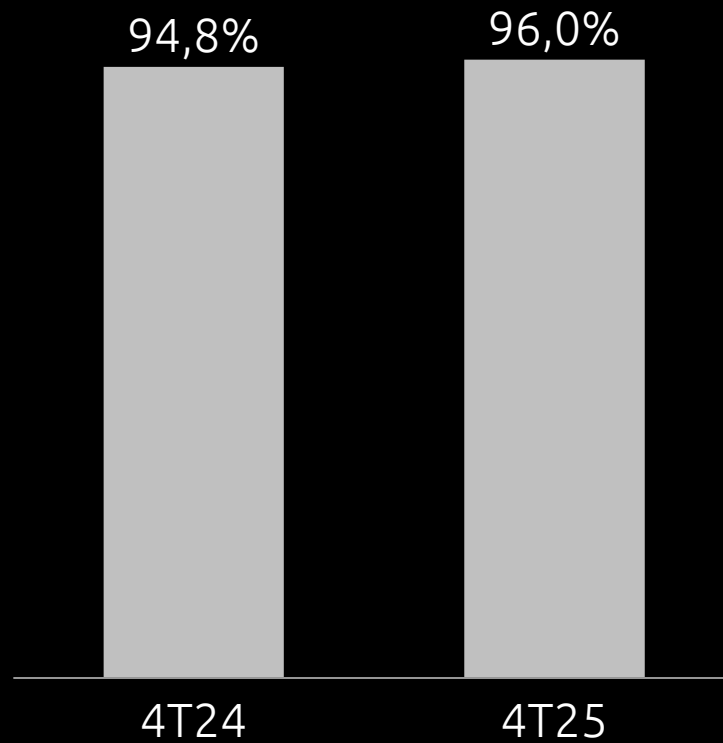
- **R\$ 330,0 milhões** (R\$ 2,16/ação)
- “Data ex”: 18/set/25
- Data de pagamento: 30/set/25



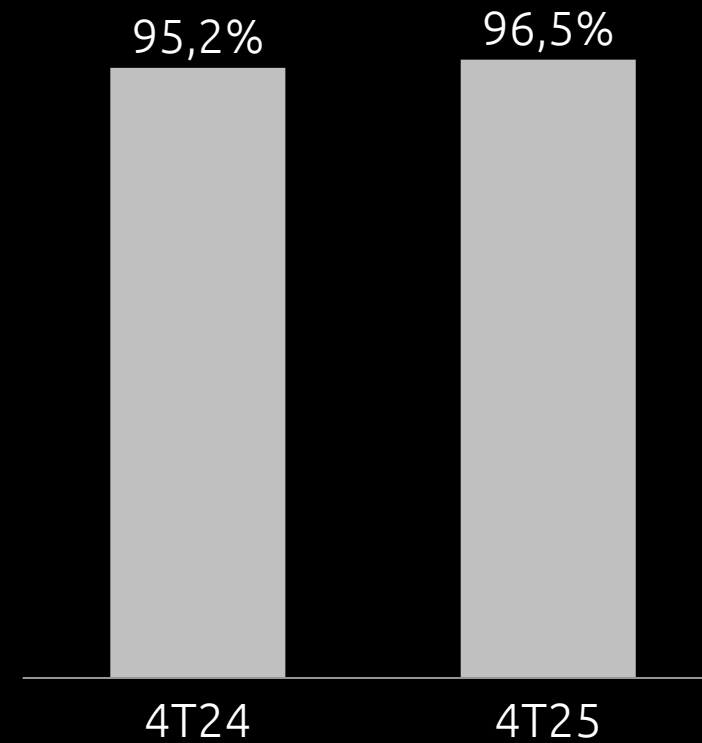


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

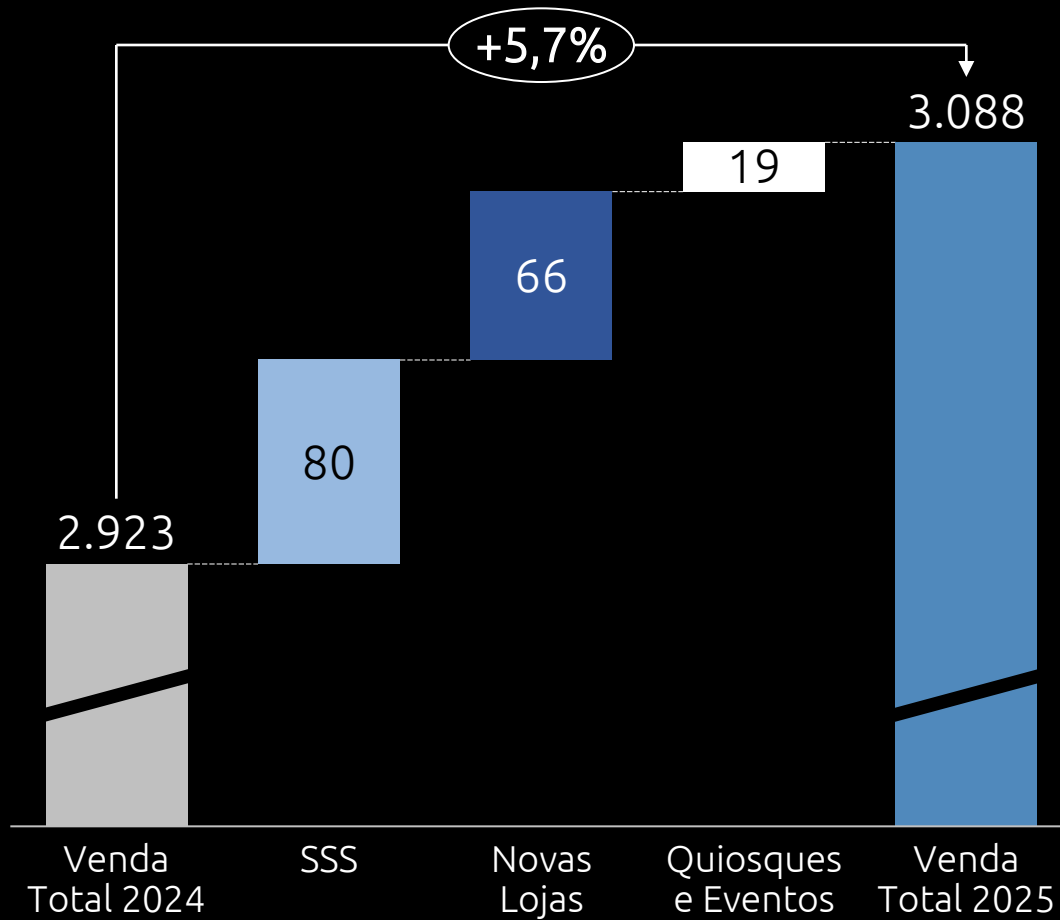
OCUPAÇÃO FÍSICA



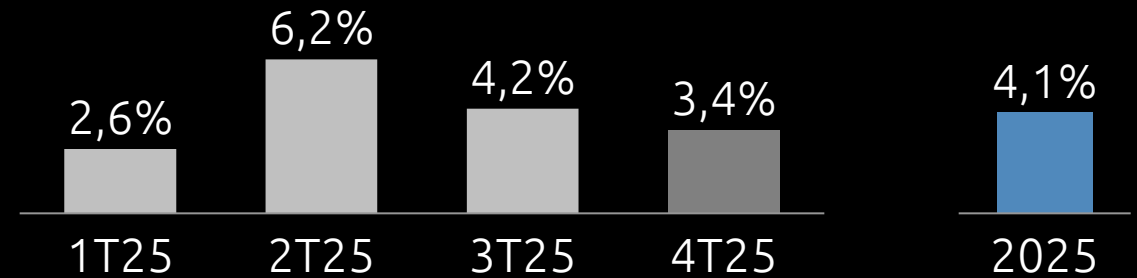
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



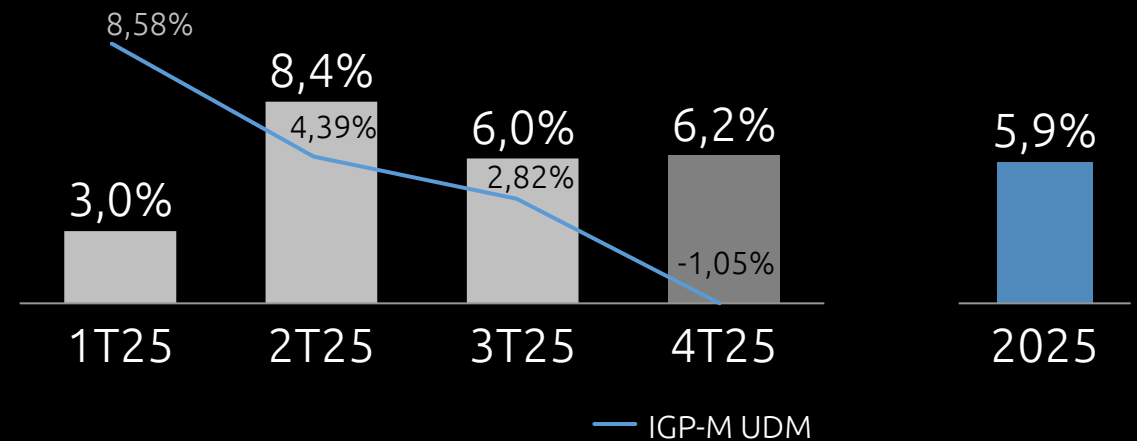
EVOLUÇÃO DAS VENDAS (R\$ MM)



VENDAS MESMAS LOJAS (SSS)

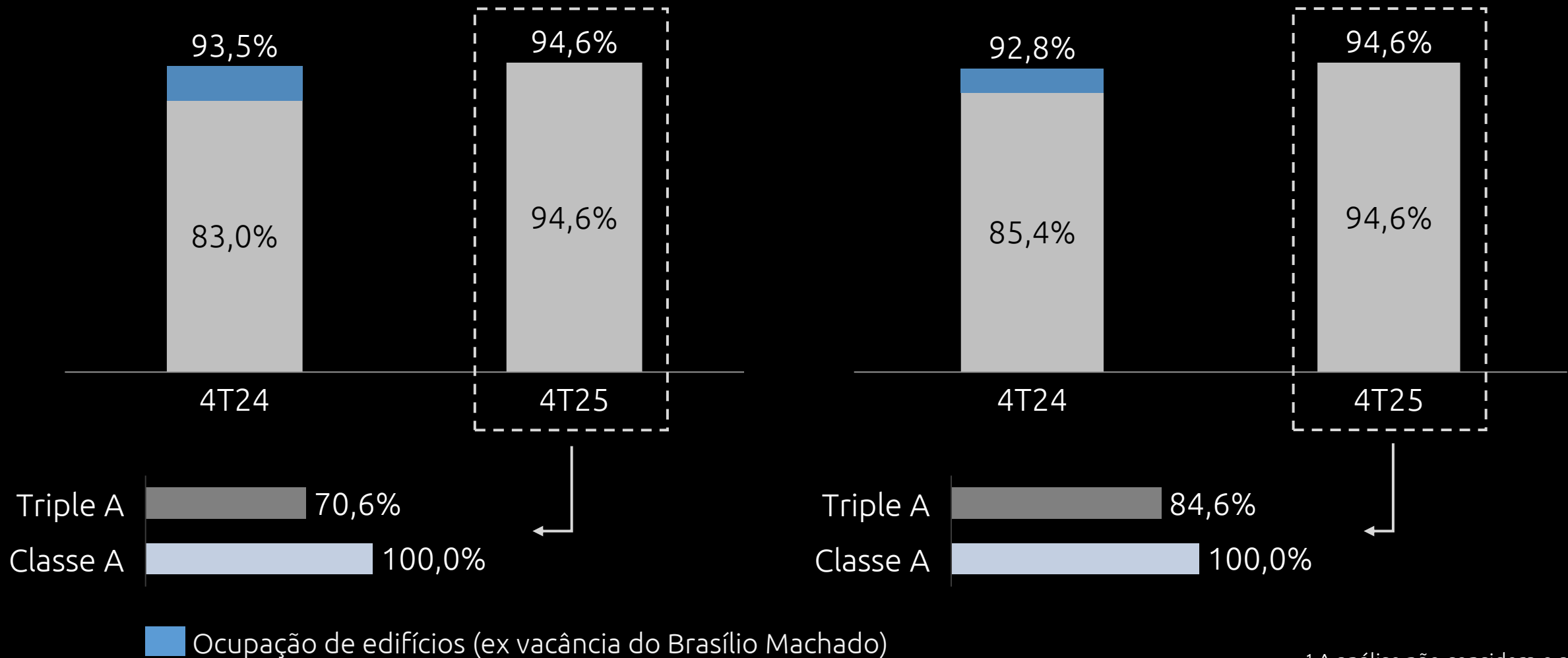


ALUGUEL MESMAS LOJAS (SSR)



OCUPAÇÃO FÍSICA

OCUPAÇÃO FINANCEIRA



¹ A análise não considera o ativo ITM.

RESUMO CLD - FASES 1 + 2 + 3

(Entregues até dezembro/25)

111.693 m²

ABL Total

19.021 m²

ABL SYN (Direta) ¹

10.224 m²

ABL SYN (Indireta)

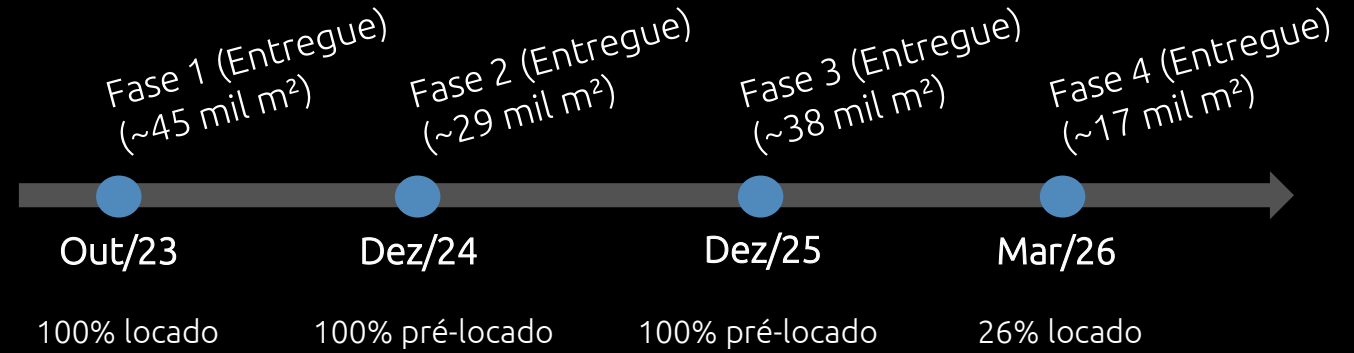
29.245 m²

ABL SYN (Total) ²

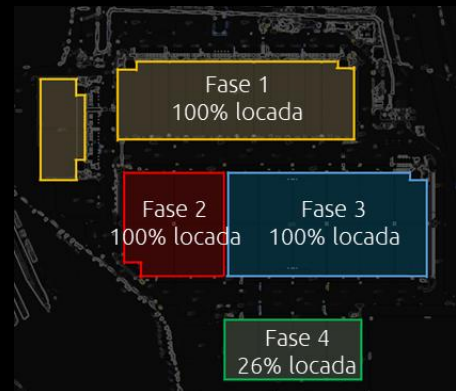
100%

Ocupação Física

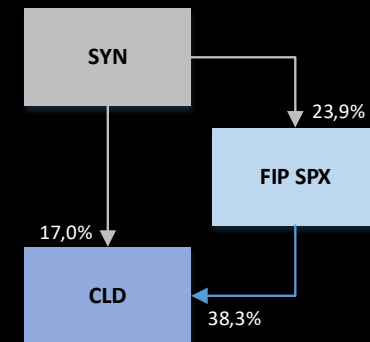
ENTREGAS



OCUPAÇÃO



ORGANOGRAMA



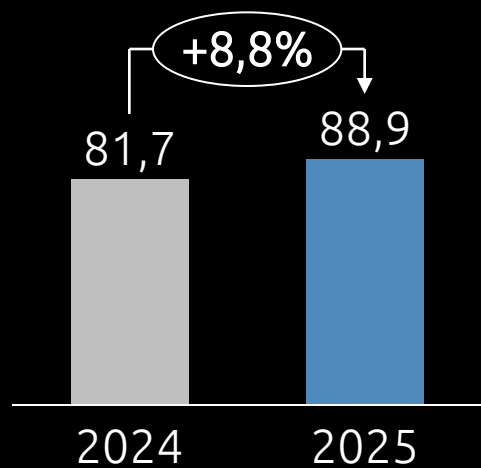
¹ Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta)

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

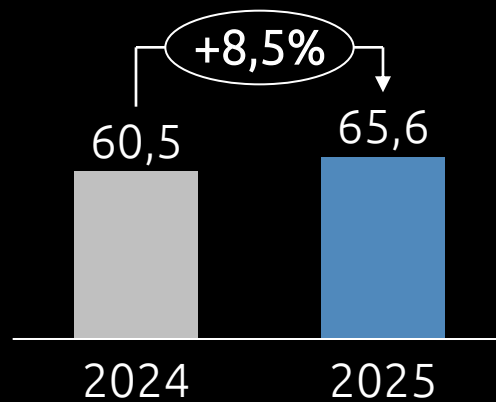


3. DESEMPENHO FINANCEIRO

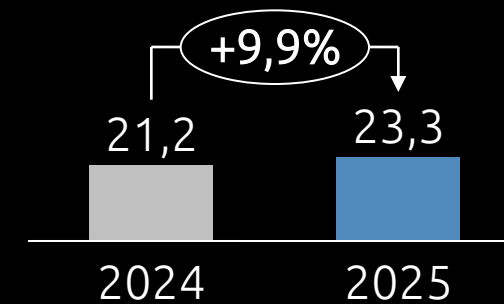
NOI TOTAL ¹



SHOPPINGS ¹

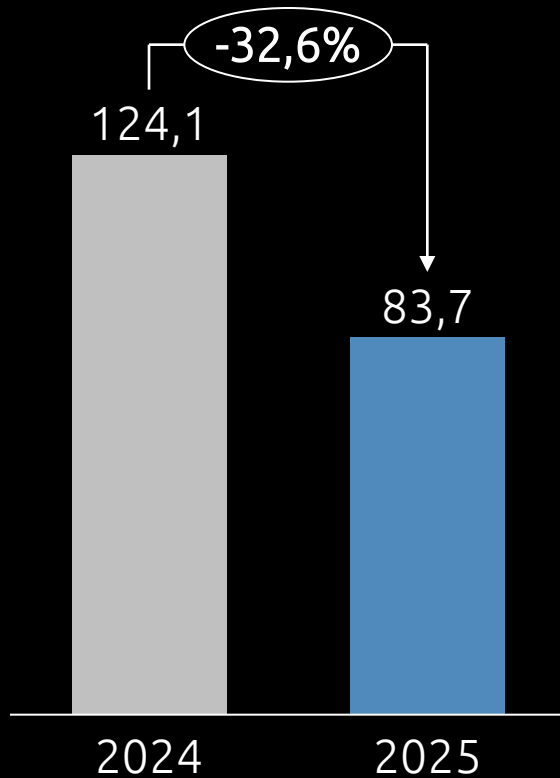


ESCRITÓRIOS

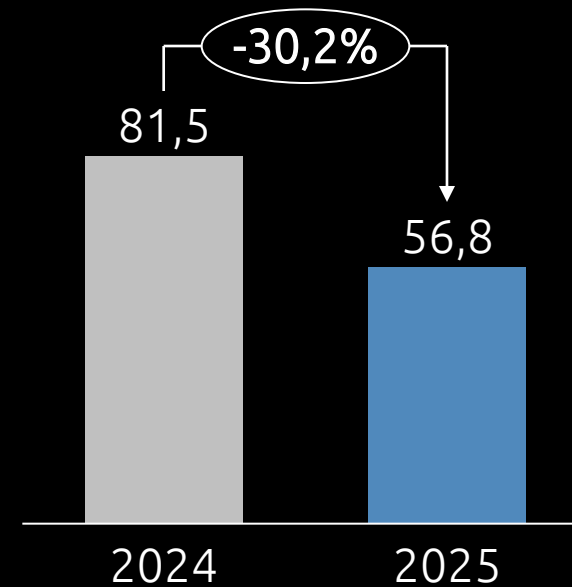


¹ Inclui o efeito de PDD e exclui o resultado de CDU.

EBITDA Ajustado



FFO Ajustado



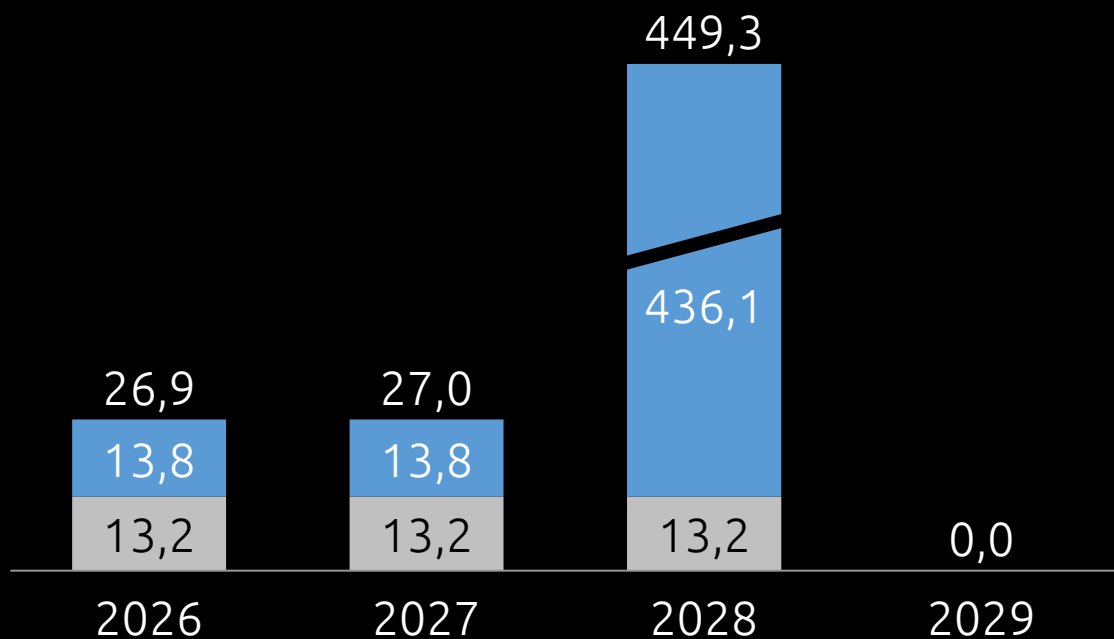
DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA) (R\$ mil)

	4T25	3T25	4T24
Dívida Bruta	503.299	502.822	858.955
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	181.708	230.913	386.236
Recebíveis de Transações ¹	0	0	579.811
Disponibilidades	181.708	230.913	966.047
Dívida Líquida Total	321.591	271.909	-107.092
EBITDA Ajustado UDM	83.673	88.919	124.132
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	3,84x	3,06x	-0,86x

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

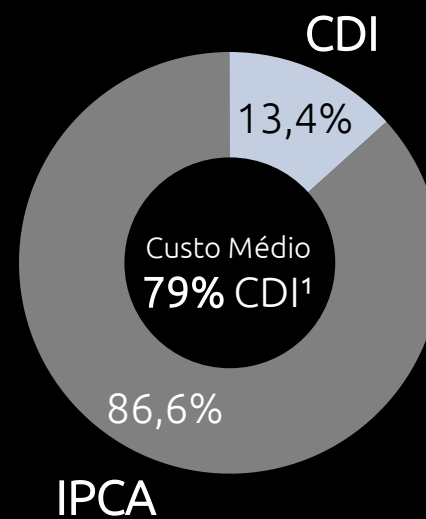
Após a venda realizada ao XP Malls no 2T24, a Companhia distribuiu um total de R\$ 1,46 bilhão aos acionistas (sendo R\$ 440 milhões de dividendos em set/24, R\$ 560 milhões em redução de capital em dez/24, R\$ 70 milhões em mai/25, R\$ 330 milhões em set/25 e R\$ 64 milhões de dividendos em dez/25), além de R\$ 538,1 milhões em pagamentos antecipados de debêntures.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

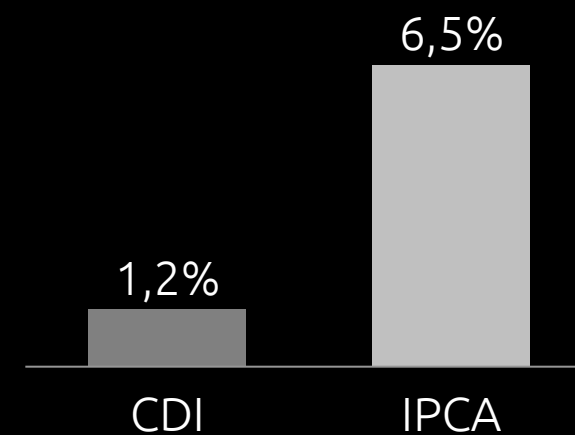


Empréstimos e Financiamentos
 Dívida Corporativa

INDEXADORES



SPREAD MÉDIO



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



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