

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T25

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN 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 2025. 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)
Horário: 11h00 Brasília | 10h00 US ET
Data: 16/05/2025

Link de acesso à Conferência: [Clique aqui](#)
Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 4700 9668 ou +55 (21) 3958 7888
NY: +1 (309) 205 3325 ou +1 (312) 626 6799



01

Sumário Indicadores	04
---------------------	----

Indicadores Financeiros e Operacionais	05
--	----

Realizações e Eventos Subsequentes	06
------------------------------------	----

02

Desempenho Operacional	07
------------------------	----

Índices de Ocupação	08
---------------------	----

Shopping Centers	09
------------------	----

Edifícios Corporativos	11
------------------------	----

Galpões	12
---------	----

03

Desempenho Financeiro (Proforma)	13
----------------------------------	----

Receita Líquida	14
-----------------	----

Custo	15
-------	----

NOI	16
-----	----

Resultado Financeiro	17
----------------------	----

Lucro Líquido	18
---------------	----

FFO Ajustado	19
--------------	----

EBITDA Ajustado	20
-----------------	----

04

Liquidez e Endividamento (Proforma)	21
-------------------------------------	----

05

Demonstrações Financeiras (Proforma)	25
--------------------------------------	----

06

Capital Social e Patrimônio Líquido	29
-------------------------------------	----

07

Sobre a SYN	31
-------------	----

08

Anexos	34
--------	----



SUMÁRIO INDICADORES

01

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Receita Líquida	57,7	85,9	-32,8%
NOI Same Properties	24,6	22,9	7,7%
EBITDA	32,0	43,3	-26,2%
Margem EBITDA (ex Park Place)	83,8%	64,4%	19,4 pp.
FFO	22,4	14,7	52,0%
Margem FFO	38,8%	17,1%	21,7 pp.
Lucro Líquido	18,7	6,7	179,7%
Margem Líquida	32,4%	7,8%	24,6 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	94,9%	92,8%	2,1 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	94,4%	93,4%	1,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	95,1	201,1	-52,7%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	369,8	397,5	-7,0%

¹ Desconsiderando os ativos ITM e Brasília Machado.

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. Mais detalhes na pág. 13.

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. Mais detalhes na pág. 24.

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.

DESEMPENHO OPERACIONAL

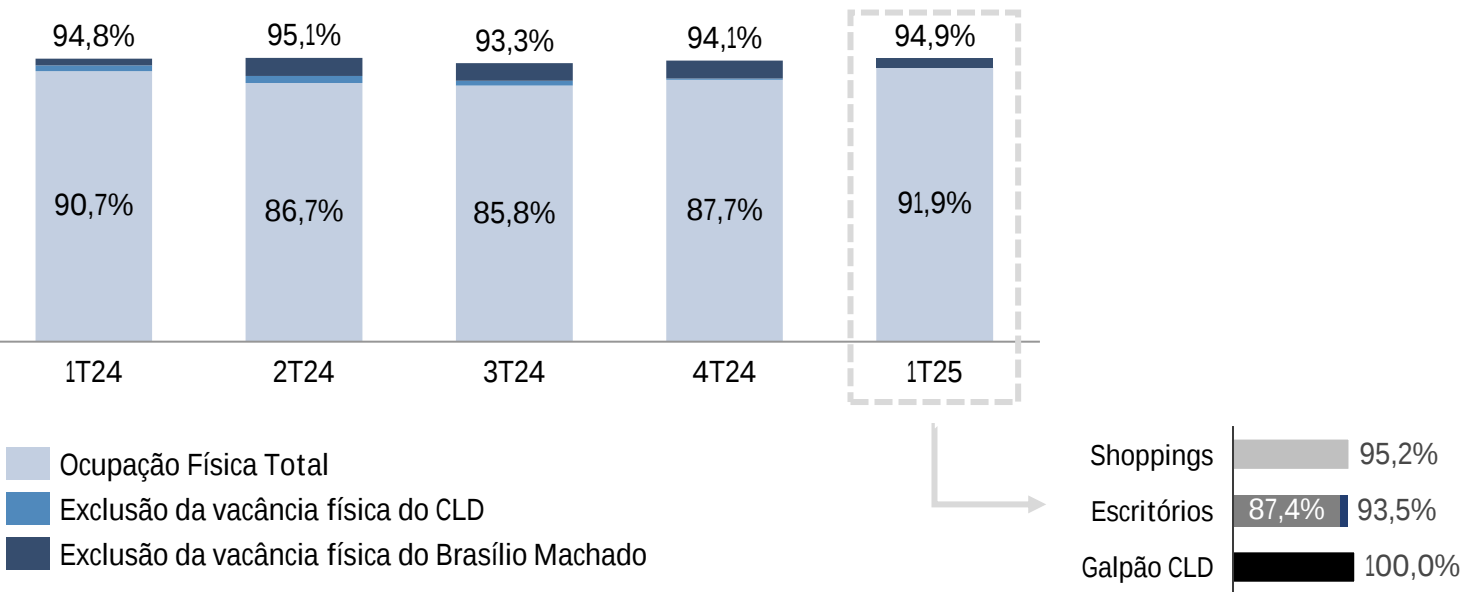


02

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

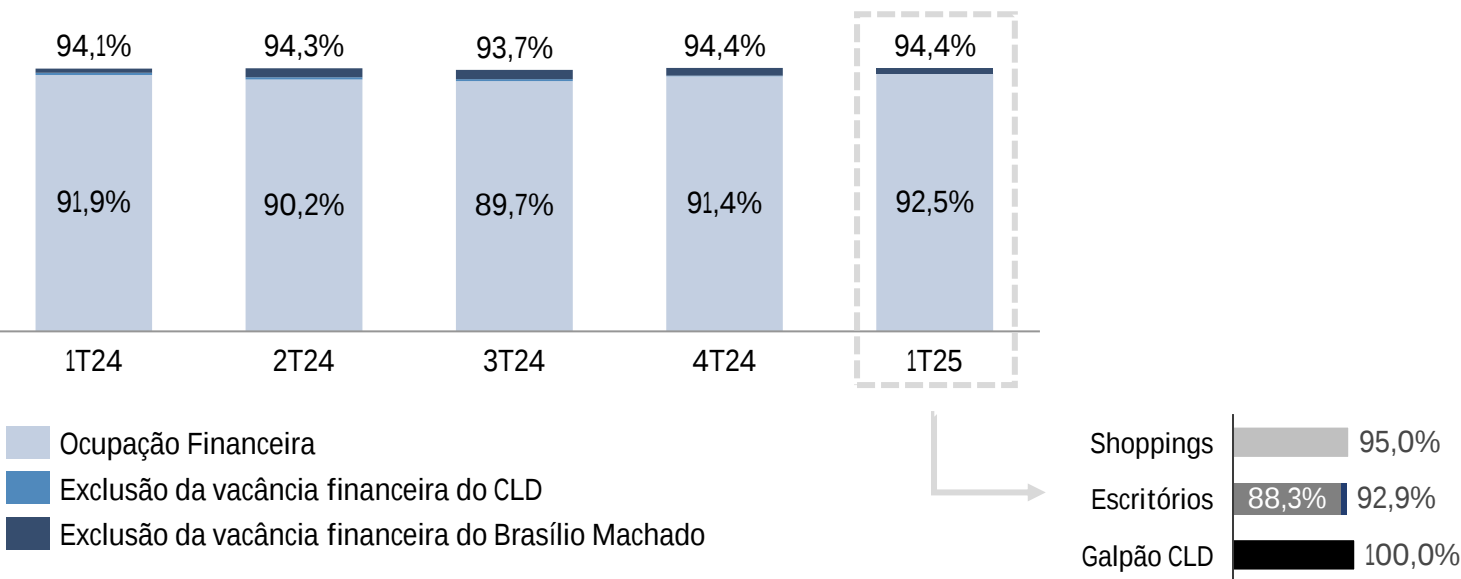
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 91,9% ao final do 1T25. Excluindo a vacância do edifício Brasília Machado, vendido² em outubro/24 (vide Comunicado ao Mercado), a ocupação física do portfólio no final do primeiro trimestre de 2025 fica em 94,9%. Por estar em fase inicial de operação, a vacância do galpão CLD não era considerada no indicador até o final de 2024. A partir do 1T25, essa vacância será considerada.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 1T25 em 92,5%. Excluindo a vacância do Brasília Machado², a ocupação financeira do portfólio fica em 94,4%. Assim como na vacância física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser considerado no indicador consolidado a partir do 1T25.



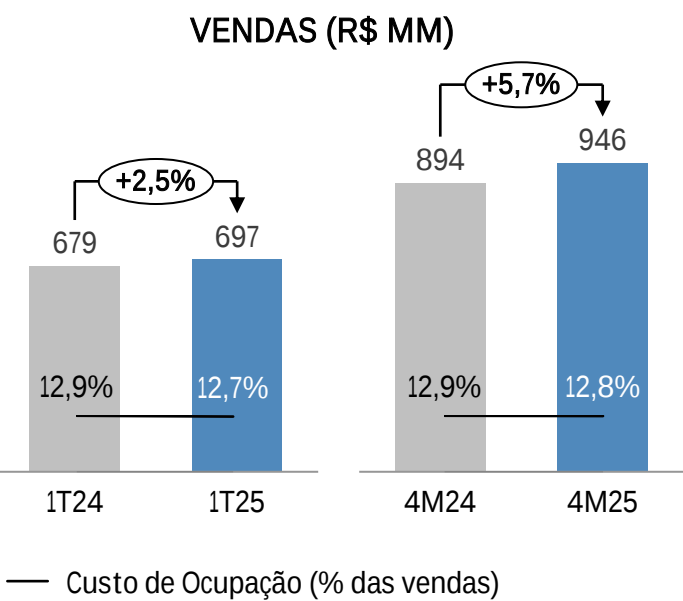
¹ A análise não considera o ativo ITM.

² A venda do Brasília Machado, assinada em outubro/24, será concluída após o recebimento das 6 parcelas da transação. Até o encerramento do 1T25, a SYN já recebeu as duas primeiras parcelas, sendo as demais parcelas previstas para maio, julho, setembro e novembro de 2025.

2.2 SHOPPING CENTERS ¹

INDICADORES OPERACIONAIS

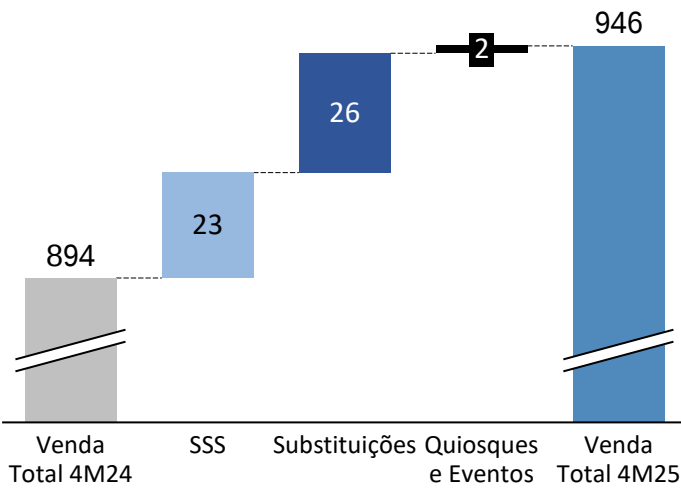
A SYN encerrou o trimestre com um aumento de 2,5% nas vendas totais, atingindo R\$ 697 milhões no 1T25. Considerando os quatro primeiros meses do ano, as vendas totais chegaram a R\$946 milhões. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa, que neste ano ocorreu já no segundo trimestre. Considerando os indicadores acumulados até abril/25, as vendas atingiram aumento de 5,7%.



Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 56% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 3,5% no 1T25 comparado ao 1T24.

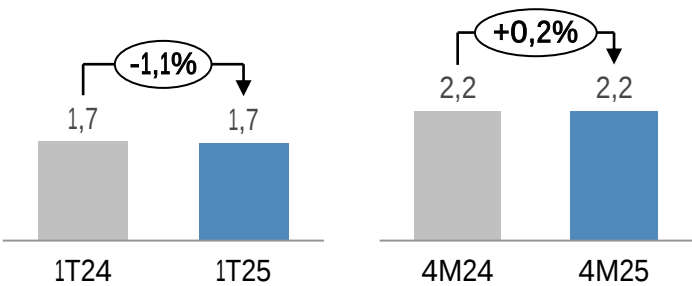
O custo de ocupação dos shoppings em 2024 foi de 12,7%, uma redução de 0,2 p.p. em relação ao ano anterior. No acumulado de abril, o indicador apresentou queda de 0,1 p.p..

A evolução das vendas observada entre 2024 e 2025 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Na visão acumulada até abril/25, além do incremento das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 26 milhões de vendas das novas operações em relação ao mesmo período do ano anterior.



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,7 milhão de veículos no trimestre, um queda de 1,1% em relação ao primeiro trimestre de 2025.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



¹ As análises realizadas nesta seção consideram os dados dos 5 shoppings do portfólio atual da SYN para os anos de 2024 e 2025.

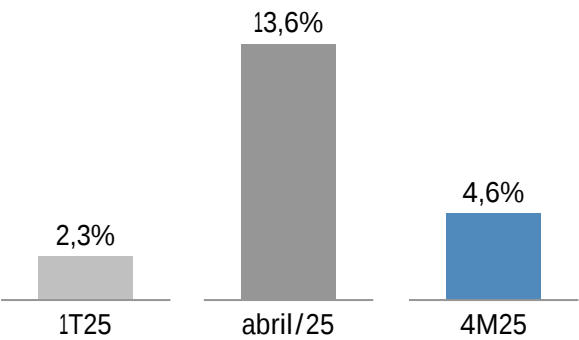


2.2 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

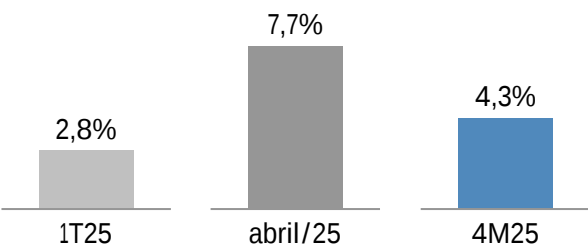
No 1T25, as vendas e os aluguéis nas mesmas lojas (SSS e SSR) tiveram desempenho semelhante ao registrado no 1T24. Em abril de 2025, as vendas nas mesmas lojas cresceram 13,6% em relação a abril de 2024, enquanto os aluguéis aumentaram 7,7%. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa em 2025 para abril, tendo ocorrido em março no ano anterior.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS¹ (SSS)



¹ Indicadores na visão proforma.

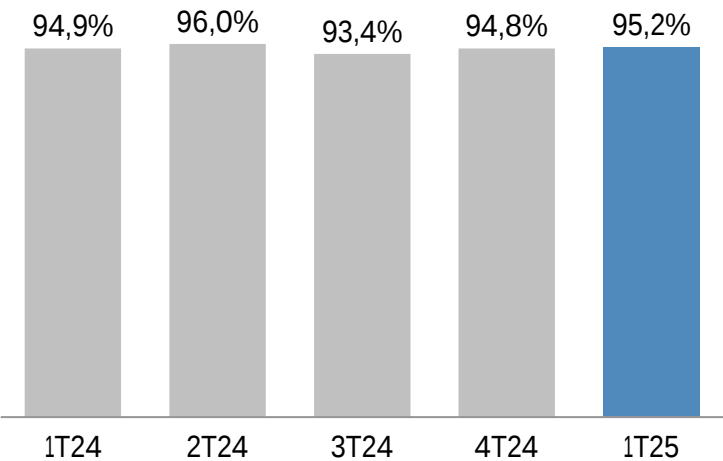
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS¹ (SSR)



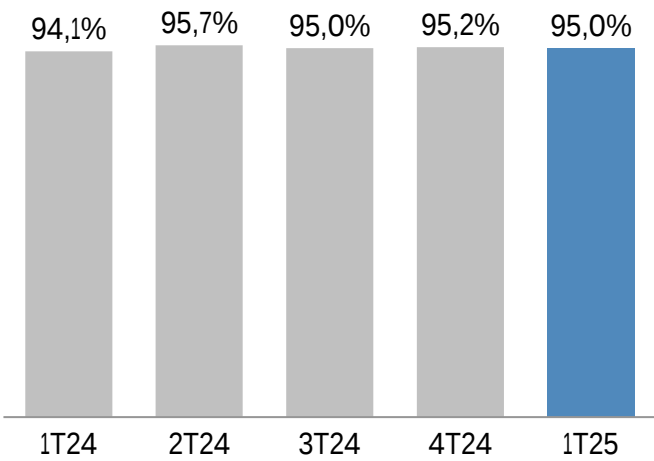
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o primeiro trimestre de 2025 em 95,2% e 95,0%, respectivamente.

OCUPAÇÃO FÍSICA



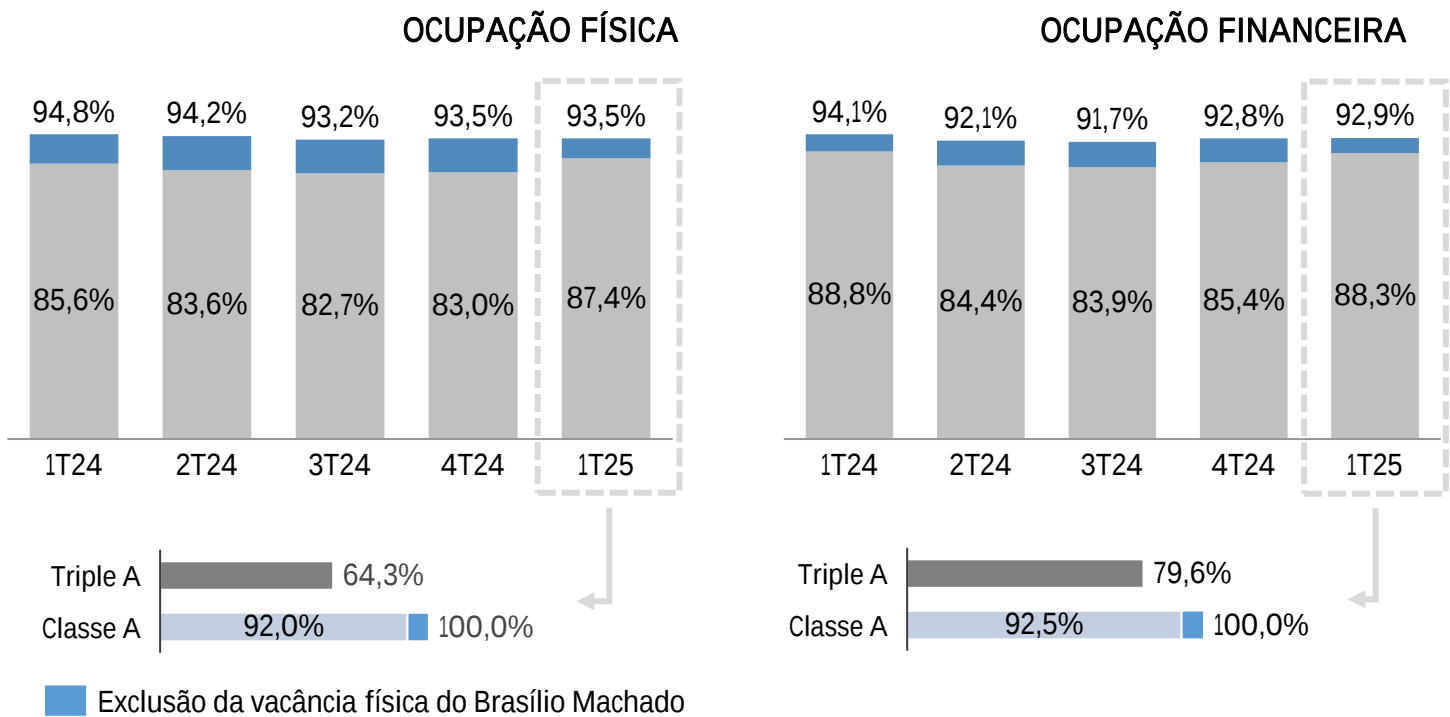
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

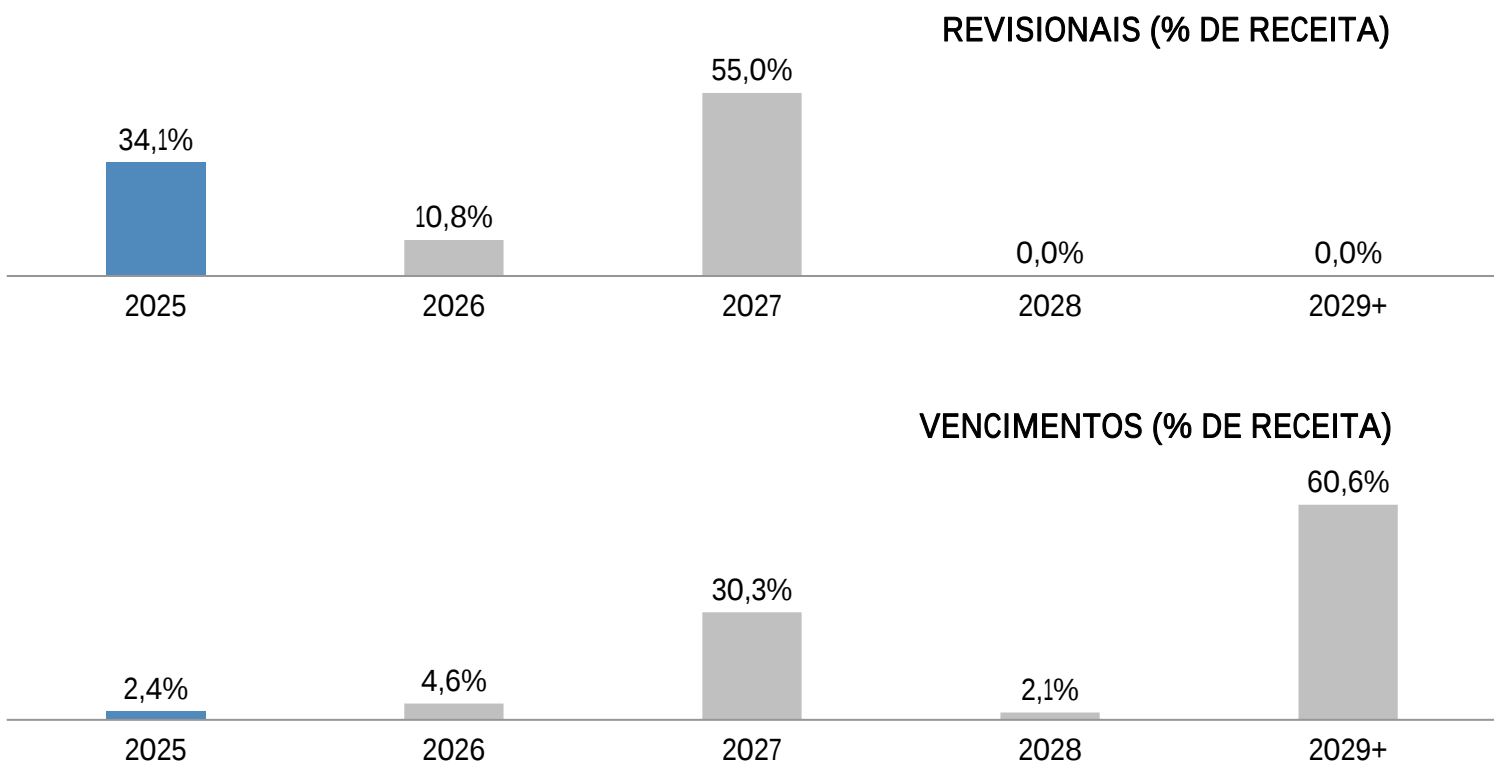
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 1T25 em 87,4% e 88,3% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 64,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A ficou em 92,0%. Excluindo a vacância do Brasília Machado, que foi vendido em outubro, a ocupação física de edifícios foi de 93,5%, e a ocupação física dos edifícios Classe A foi de 100%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



2.4 GALPÕES

O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m², estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, a 7 km da Marginal Tietê no Parque Novo Mundo em São Paulo. O projeto consiste na construção de quatro naves totalizando 129 mil m², em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no primeiro trimestre de 2026.



As obras das Fases 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários, com 45.425 m² de ABL. Já a Fase 2, com 28.715 m² de ABL, foi concluída em dezembro de 2024, com expedição do Habite-se em abril de 2025. No total, as duas fases entregues somam 74.139 m² de ABL, correspondentes a 57,7% do total do projeto.

A SYN possui participação no projeto de duas maneiras, sendo participação direta de 20% e indiretamente via FIP administrado pela SPX (do qual a SYN detém 23,9% das cotas). O FIP administrado pela SPX possui 45% do CLD. Além disso, o projeto possui permuta física. Logo, a participação total (direta e indireta) da Companhia no empreendimento é de aproximadamente 26%, correspondente a 19.415 m² já entregues (33.656 m² no total, considerando as fases remanescentes).

Em janeiro de 2025, foi concluída a locação das áreas vagas remanescentes da Fase 1. Em dezembro de 2024, foi assinada a pré-locação de 100% da Fase 2 (entregue) e da Fase 3 (com finalização prevista para o segundo semestre de 2025).

RESUMO 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

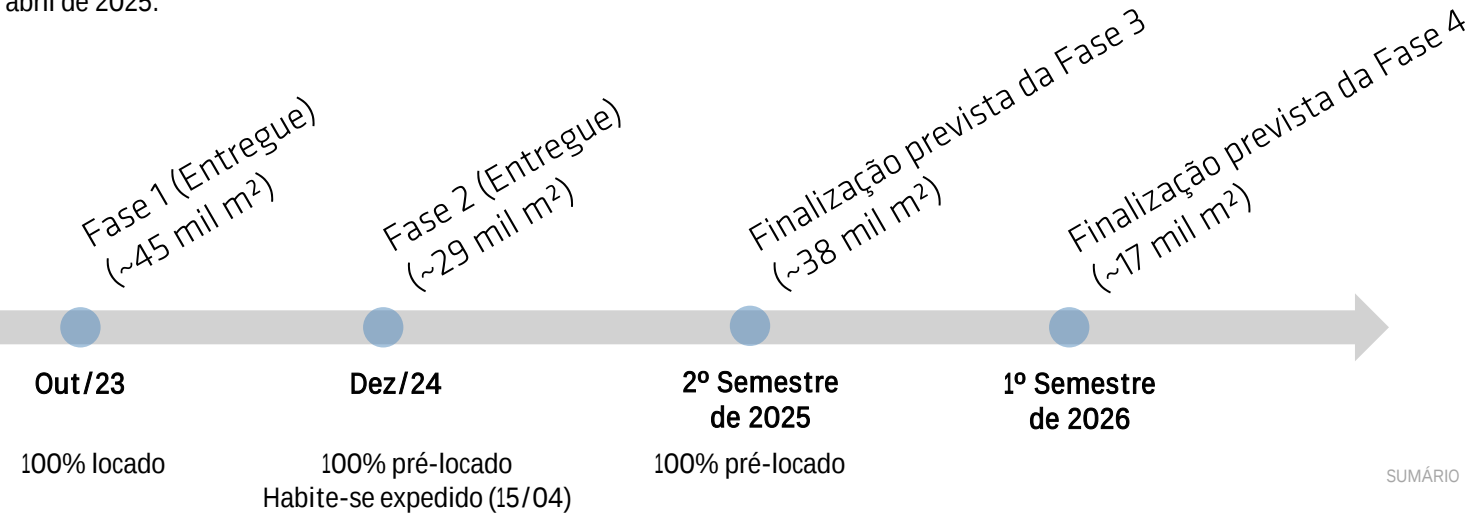
¹ Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta).

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

ANDAMENTO DA OBRA (%)



As fases 1 e 2 já foram concluídas, enquanto a fase 3 está com 27% de progresso e a fase 4 com 14%, no fechamento de abril de 2025.



03



DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 59,1 milhões no 1T25, representando uma queda de 35,3% em comparação ao mesmo trimestre de 2024, e a receita de locação foi 57,3% menor. A principal razão para essa redução é o efeito das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu a participação da SYN no portfólio de shoppings.

A receita de prestação de serviços aumentou 9,1% em comparação ao 1T24.

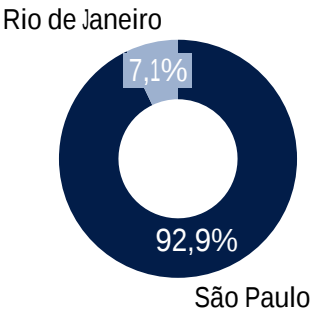
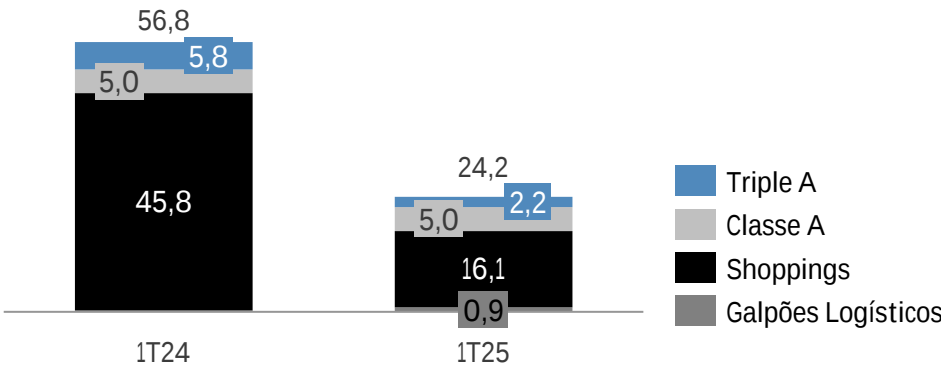
RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	7.188	10.734	-33,0%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	16.080	45.784	-64,9%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	947	253	274,1%
Subtotal Locação de Imóveis	24.214	56.771	-57,3%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	402	721	-44,2%
Locação de Imóveis + CDU	24.617	57.492	-57,2%
Prestação de Serviços	13.373	12.254	9,1%
Estacionamento	21.147	21.705	-2,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	59.137	91.451	-35,3%
Vendas e Incorporação ²	3.536	50	7017,1%
Dedução de impostos	-4.956	-5.571	-11,0%
Receita Líquida	57.717	85.930	-32,8%

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) operacionais líquidas", na página 26, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no primeiro trimestre de 2025 foram de R\$ 29,0 milhões, valor 22,9% menor do que o registrado no 1T24. Nos edifícios corporativos, os custos foram 29,5% menores em comparação ao 1T24, enquanto nos shoppings, houve diminuição de 70,4%. Assim como nas receitas, a variação nos custos está predominantemente ligada aos efeitos das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu significativamente a participação da SYN nos shoppings do portfólio.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Edifícios Corporativos	2.981	4.226	-29,5%
Shopping Centers	3.264	11.024	-70,4%
Galpões Logísticos	150	91	65,5%
Subtotal Imóveis	6.395	15.341	-58,3%
Prestação de Serviços	3.058	3.211	-4,8%
Estacionamento	19.546	19.073	2,5%
Subtotal Custos ex Vendas	28.999	37.625	-22,9%
Vendas de Propriedades	0	0	N.A.
TOTAL	28.999	37.625	-22,9%





3.3 NOI

O NOI da SYN no 1T25 foi de R\$ 22,7 milhões, 55,4% menor em relação ao 1T24. O NOI dos shoppings diminuiu em 61,5% comparado ao mesmo trimestre de 2024. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 38,0% em comparação ao 1T24. As principais razões para essas reduções foram as reduções nas participações em parte dos ativos após as transações realizadas no ano passado.

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Receita Líquida de Locação ¹	24.214	56.771	-57,3%
Cessão de Direito de Uso	402	721	-44,2%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-2.681	-6.622	-59,5%
(+) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(+) PDD	6	-2.057	-100,3%
NOI	22.717	50.904	-55,4%
NOI Edifícios Corporativos	5.672	9.154	-38,0%
NOI Shoppings	15.742	40.866	-61,5%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	402	721	-44,2%
NOI Galpões Logísticos	901	163	453,9%
Margem NOI ex CDU	87,9%	82,8%	5,1 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	78,9%	85,3%	-6,4 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	93,4%	85,4%	8,0 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 14.

NOI SAME PROPERTIES

O indicador NOI total *same properties* do trimestre aumentou 7,7% em relação ao 1T24, principalmente pelo crescimento do resultado de shoppings em 5,6%. No galpão CLD tivemos uma melhora de 454%, e no setor de edifícios, aumento de 1,8% no indicador. A tabela abaixo não considera o efeito dos edifícios Brasília Machado e ITM.

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	6.748	6.627	1,8%
NOI Shoppings (Same Properties)	16.970	16.067	5,6%
NOI Galpões (Same Properties)	901	163	453,9%
Same Properties NOI	24.619	22.857	7,7%

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T25, mesmo com o cenário de aumento do CDI e do IPCA, a despesa financeira diminuiu 4,6%, chegando a R\$ 34,5 milhões. Essa melhora é impacto direto do vencimento da 1ª série da 13ª debênture em março/24 e do pré-pagamento da 2ª série da 13ª debênture em julho/24, que tinha o vencimento original em março/2026. A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 48,1% no 1T25 em relação ao primeiro trimestre de 2024, enquanto a despesa da dívida atrelada ao IPCA aumentou 14,4% no mesmo período.

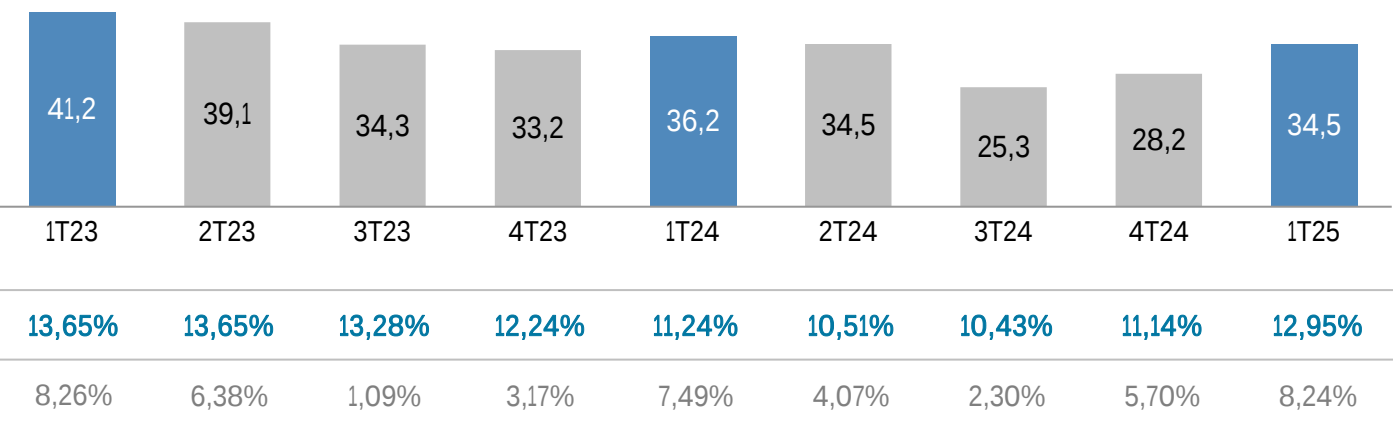
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Despesas Financeiras	-34.510	-36.179	-4,6%
Receita Financeira	32.820	14.299	129,5%
Resultado Financeiro	-1.689	-21.880	-92,3%
(-) Ajustes ¹	1.609	913	76,2%
Resultado Financeiro Ajustado	-3.299	-22.793	-85,5%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 18,7 milhões no primeiro trimestre de 2025, impactado positivamente pelo resultado financeiro e pelo desempenho operacional. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes) foi de R\$ 6,7 milhões, correspondente a R\$ 0,044 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Lucro / Prejuízo do Período	18.701	6.695	179,3%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	-8	-100,0%
Lucro / Prejuízo do período	18.701	6.686	179,7%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-11.163	-1.435	677,7%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-1.328	-46	2765,1%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%
(-) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(-) Outros	-582	-854	-31,9%
Lucro Líquido Ajustado	6.738	7.424	-9,2%
Receita Líquida Ajustada	55.087	87.973	-37,4%
Margem Líquida Ajustada	12,2%	8,4%	3,8 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,044	0,049	-9,2%



3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 1T25 foi de R\$ 22,4 milhões, 52,0% maior em relação ao 1T24, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 10,4 milhões, uma diminuição de 32,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre .

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Lucro / Prejuízo do Período	18.701	6.695	179,3%
(+) Depreciação e Amortização	3.700	8.041	-54,0%
FFO	22.402	14.735	52,0%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-11.163	-1.435	677,7%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-1.328	-46	2765,1%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%
(-) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(-) Outros	-582	-854	-31,9%
AFFO	10.438	15.473	-32,5%
Receita Líquida Ajustada	55.087	87.973	-37,4%
Margem FFO Ajustado	18,9%	17,6%	1,4 pp.

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T25, o EBITDA foi de R\$ 32,0 milhões. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 20,0 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 56,6%, 20,2 p.p. maior quando comparada à margem EBITDA Ajustada do mesmo trimestre. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Lucro / Prejuízo do Período	18.701	6.695	179,3%
(+) IRPJ e CSSL	7.880	6.682	17,9%
(+) Resultado Financeiro	1.689	21.880	-92,3%
(+) Depreciação e Amortização	3.700	8.041	-54,0%
EBITDA	31.971	43.297	-26,2%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-11.163	-1.435	677,7%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-2.918	-48	5995,7%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%
(-) Linearização dos descontos	777	2.091	-62,9%
(-) Outros	1.027	59	1643,5%
EBITDA Ajustado	20.026	44.946	-55,4%
Receita Líquida Ajustada	55.087	87.973	-37,4%
Margem EBITDA Ajustada	36,4%	51,1%	-14,7 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	56,6%	64,9%	19,4 pp.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

04

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 1T25 com uma dívida bruta de R\$ 877,8 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 1.009,9 milhões.

4.2 ENDIVIDAMENTO

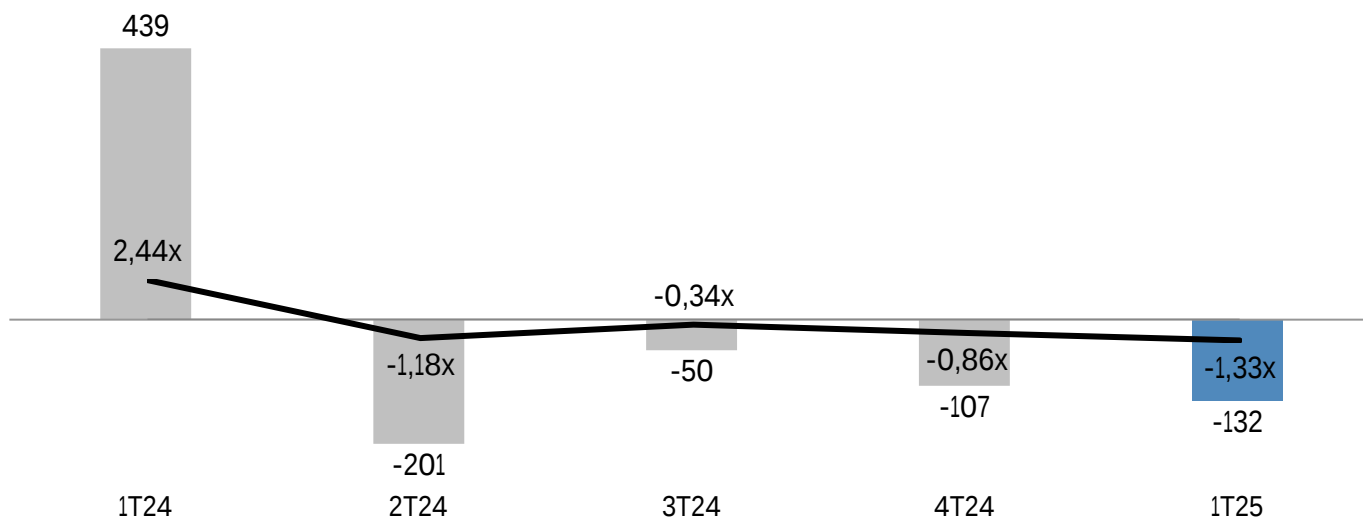
Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a SYN terminou o ano com um caixa líquido de R\$ 132,0 milhões, resultando em um indicador de Caixa Líquido/EBITDA Ajustado UDM de -1,33x. Esse valor inclui os recebíveis da transação com o FII XP Malls, sendo uma parcela de R\$ 358,8 milhões recebida em dezembro/24, e outra parcela de R\$ 524,6 milhões a ser recebida em dezembro/25, ambas corrigidas pelo CDI.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T25	4T24	1T24
Financiamentos e Empréstimos	39.669	39.638	118.894
Debêntures e Notas Promissórias	838.176	819.317	943.279
Endividamento	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
Caixa + Recebíveis	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	-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](#).

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)





Ao final do 1T25, a SYN possuía três dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 877,8 milhões.

Abaixo, segue o detalhamento das operações no fechamento do período:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	428.092	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	372.439	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Marfim	1ª Debênture	110.000	37.645	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		770.000	838.176			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

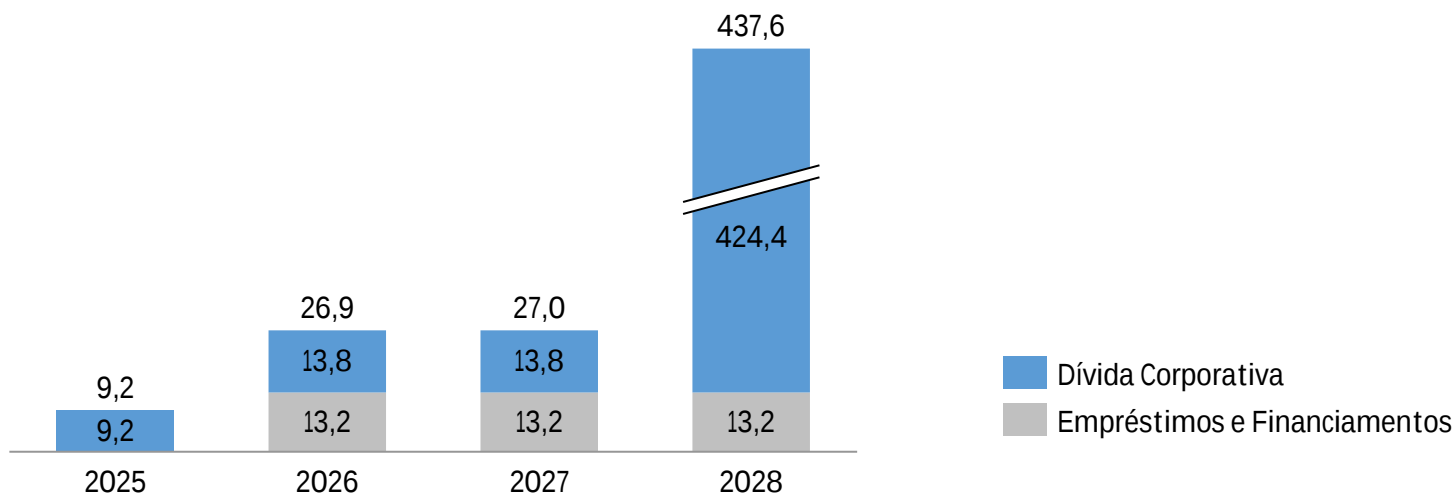
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.225	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.444	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	39.669			

Em abril de 2025, após antecipar a última parcela da transação com o FII XP Malls, no valor de R\$ 590,5 milhões, a SYN utilizou parte desses recursos para realizar o pré-pagamento integral da 12ª debênture. O montante total pago foi de R\$ 377,6 milhões, composto por R\$ 360,0 milhões de principal, R\$ 15,7 milhões de juros e R\$ 1,7 milhão referente ao prêmio de pré-pagamento. O vencimento original da operação era em dez/2027.

Com isso, na data base de 11 de abril, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição de imóvel, totalizando R\$ 506,7 milhões de saldo.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM) ¹

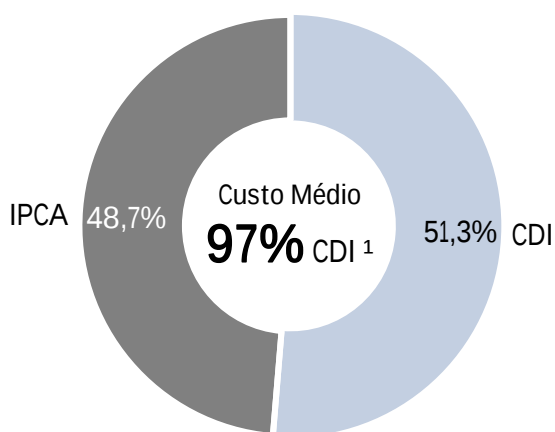
O saldo do endividamento da SYN é predominantemente de longo prazo, representando 88,7% do saldo total, enquanto 11,3% é de curto prazo. Considerando o pré-pagamento da 12ª debênture no dia 11 de abril, a próxima amortização significativa é apenas em 2028. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.



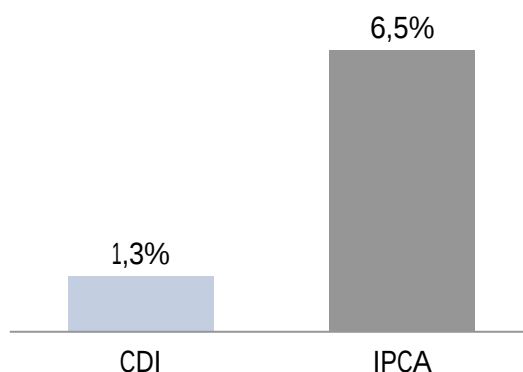
¹ Cronograma na data base de 11/04, após o pré-pagamento da 12ª debênture.

INDEXADORES

Aproximadamente 51,3% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 48,7% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



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



05

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	1T25	1T24	1T25 x 1T24
Edifícios Corporativos	7.224	10.753	-32,8%
Shopping Centers	17.608	50.308	-65,0%
Galpões Logísticos	947	253	274,1%
Prestação de Serviços de Administração	34.520	33.959	1,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação	3.536	50	7017,1%
Receita Bruta	63.836	95.323	-33,0%
Deduções da Receita Bruta	-6.119	-9.393	-34,9%
Receita Líquida	57.717	85.930	-32,8%
Custo Imóveis vendidos	0	0	N.A.
Custo Imóveis locados	-6.395	-15.341	-58,3%
Custo Prestação de serviços	-22.604	-22.285	1,4%
Custo de locação, vendas e serviços	-28.999	-37.625	-22,9%
Lucro Bruto	28.718	48.305	-40,5%
Margem Bruta	49,8%	56,2%	-6,5 pp.
Despesas Comerciais	-1.147	-4.315	-73,4%
Despesas Gerais e Administrativas	-7.221	-6.749	7,0%
Despesas de Remuneração da administração	-1.328	-2.400	-44,7%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-2.109	-913	131,0%
Despesas de Equivalência patrimonial	-472	-94	402,6%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	11.829	1.422	731,8%
Despesas/Receitas Operacionais	-447	-13.049	-96,6%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	28.271	35.256	-19,8%
Despesas financeiras	-34.510	-36.179	-4,6%
Receitas financeiras	32.820	14.299	129,5%
Resultado Financeiro	-1.689	-21.880	-92,3%
Lucro Antes de IR e CS	26.581	13.376	98,7%
Diferidos	-119	-42	182,7%
Correntes	-7.761	-6.640	16,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-7.880	-6.682	17,9%
Lucro antes da participação dos minoritários	18.701	6.695	179,3%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	-8	-100,0%
Lucro/Prejuízo do Período	18.701	6.686	179,7%
Margem Líquida	32,4%	7,8%	316,4%
Lucro Líquido por ação	0,123	0,044	179,7%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/03/2025	31/03/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Caixa e equivalentes de caixa	263.946	405.672	12,8%	-34,9%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	147.536	157.669	7,2%	-6,4%
Contas a receber	530.263	8.162	25,8%	6396,7%
Estoques	8.077	24.442	0,4%	-67,0%
Impostos a compensar	16.570	8.915	0,8%	85,9%
Adiantamento a fornecedores	8	59	0,0%	-86,4%
Dividendos a receber	197	172	0,0%	14,5%
Ativo disponível para venda	0	1.238.741	0,0%	-100,0%
Demais contas a receber	114.965	18.227	5,6%	530,7%
Ativo Circulante	1.081.562	1.862.059	52,6%	-41,9%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	82.400	0	4,0%	N.A.
Contas a receber	977	36.098	0,0%	-97,3%
Estoques	47.094	46.531	2,3%	1,2%
Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.574	489	0,8%	3289,4%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.048	1.055	0,1%	94,1%
Impostos a compensar	706	65.500	0,0%	-98,9%
Depósitos judiciais	3.514	3.313	0,2%	6,1%
Demais contas a receber	5.989	32.801	0,3%	-81,7%
Investimentos	35.562	95.331	1,7%	-62,7%
Propriedades para investimento	772.761	793.963	37,6%	-2,7%
Imobilizado	676	809	0,0%	-16,4%
Intangíveis	7.698	4.893	0,4%	57,3%
Ativo Não Circulante	975.999	1.080.783	47,4%	-9,7%
Total de Ativos	2.057.561	2.942.842	100,0%	-30,1%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/03/2025	31/03/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	146.777	115.467	7,13%	27,1%
Fornecedores	10.043	9.301	0,49%	8,0%
Impostos e contribuições a recolher	17.609	5.990	0,86%	194,0%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	191	818	0,01%	-76,7%
Impostos e contribuições diferidos	179	32	0,01%	459,4%
Adiantamentos de clientes	168	299.613	0,01%	-99,9%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	557	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	52	27	0,00%	92,6%
Receita res-sperata a apropriar	1.216	2.722	0,06%	-55,3%
Dividendos a pagar	295	280	0,01%	5,4%
Demais contas a pagar	38.402	24.215	1,87%	58,6%
Passivo de arrendamento	871	924	0,04%	-5,7%
Passivo Circulante	215.803	459.946	10,49%	-53,1%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	691.399	827.812	33,60%	-16,5%
Obrigações por aquisição de imóvel	39.669	118.894	1,93%	-66,6%
Impostos e contribuições diferidos	634	1.099	0,03%	-42,3%
Receita res-sperata a apropriar	13.204	4.477	0,64%	194,9%
Demais contas a pagar	0	20	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	3.726	4.913	0,18%	-24,2%
Passivo de arrendamento	1.181	2.051	0,06%	-42,4%
Passivo Não Circulante	749.813	959.266	36,44%	-21,8%
Patrimônio Líquido	1.091.945	1.523.124	53,07%	-28,3%
Participação de não controladores	0	506	0,00%	N.A.
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.057.561	2.942.842	100,00%	-30,1%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

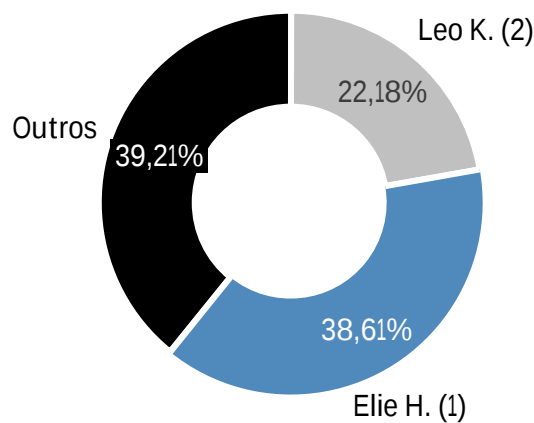


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2025, o capital social era de R\$ 903,3 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 primeiro trimestre em R\$ 1.091,9 milhões.

SYNE3	1T25		1T25	1T24	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,47	SYNE3*	4,47	3,31	35,0%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	130.260	128.106	1,7%
Market Cap (R\$ milhões)	682,3	IMOB	891,72	947,23	-5,9%
Free Float	39,21%	SMLL	1.920	2.257	-14,9%
		IFIX	3.313	3.408	-2,8%



(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.

07

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.

ANEXOS

08

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m²)
Triple A		
CEO ✓	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.224
JK Torre E ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.942
Faria Lima Financial Center ✓	SP - Faria Lima	0
Faria Lima Square ✓	SP - Faria Lima	0
Miss Silvia Morizono ✓	SP - Faria Lima	0
JK 1455 ✓	SP - Juscelino Kubitschek	0
Classe A		
Nova São Paulo ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	23.102
Brásílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	2.694
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3.861
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7.274
Shopping Metropolitano Barra ✓	RJ - Rio de Janeiro	4.404
Tietê Plaza Shopping ✓	SP - São Paulo	3.691
Shopping Cidade São Paulo ✓	SP - São Paulo	10.143
Galpões		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736

São Paulo, SP - Edifícios

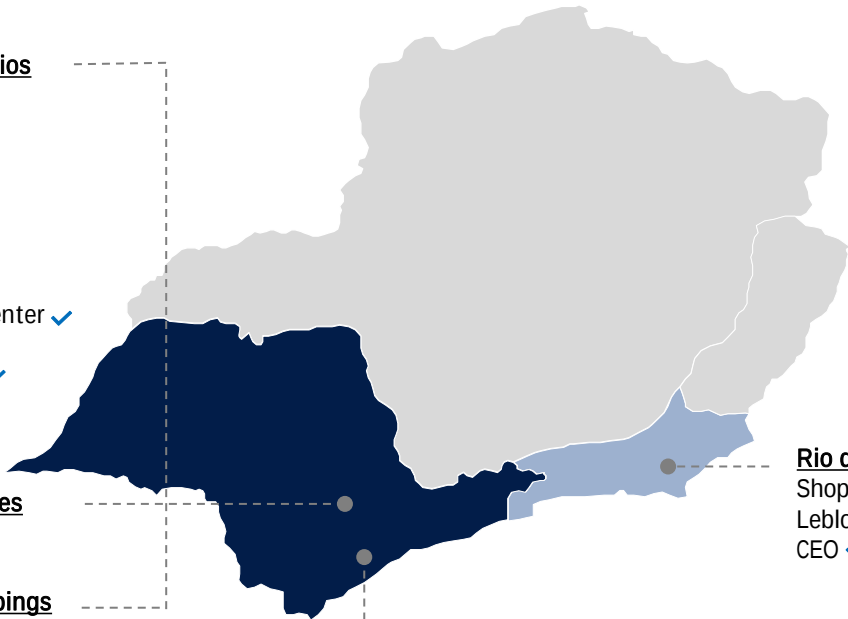
- JK Torre D ✓
- JK Torre E ✓
- Nova São Paulo ✓
- Verbo Divino ✓
- ITM
- Brásílio Machado ✓
- Birmann 10 ✓
- Faria Lima Financial Center ✓
- Faria Lima Square ✓
- Miss Silvia Morizono ✓
- JK 1455 ✓

São Paulo, SP - Galpões

CLD

São Paulo, SP - Shoppings

- Shopping Cidade São Paulo ✓
- Shopping D ✓
- Tietê Plaza Shopping ✓



- Rio de Janeiro, RJ**
- Shopping Metropolitano Barra ✓
 - Leblon Corporate
 - CEO ✓

Santo André, SP

- Grand Plaza Shopping ✓

OCUPAÇÃO

Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
-------------	---------------------------	--------------------------------------	-------------------------	------------------------------	----------------------------------

Shopping Center

Shopping D	SP - São Paulo	30.002	10.762	3.861	8,6%	29,3%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.877	7.274	7.274	2,0%	4,5%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	6,4%	9,5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,1%	4,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	5,7%	4,4%
Total Shoppings		197.734	67.099	29.374	4,8%	5,0%

Edifícios

CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	75,0%	75,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	4,8%	4,8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	35,7%	20,4%
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	23.102	100,0%	100,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	2.694	2.694	85,7%	85,7%
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		93.214	70.431	52.083	48,8%	37,7%
Classe A (ex ITM)		47.406	36.075	28.981	8,0%	7,5%
Total Edifícios		139.837	112.972	57.970	47,5%	33,4%
Total Edifícios (ex ITM)		94.029	78.615	34.868	12,6%	11,7%

Galpão

CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		382.996	218.750	95.080	30,4%	18,2%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		337.188	184.393	71.978	8,1%	7,5%

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

ABL Própria: ABL total x participação da SYN em cada shopping e galpões.

ABL Total: Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

CAPEX: Capital Expenditure - é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

SYN: SYN S/A.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é devida pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retomada por inadimplemento ou negociação, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Estes valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos, sendo que os pontos de maior visibilidade e fluxo de consumidores são os mais valorizados.

EBITDA (*Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. É uma medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital.

FFO (*Funds From Operations*): medida não contábil dada pela soma das despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

Inadimplência Líquida. Relação entre o aluguel recebido (no trimestre atual + recuperação de trimestres anteriores) e o faturamento total do período com aluguel.

Loan to Value: Indicador financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Net Operating Income ou NOI: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as receitas de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

SSS – Same Store Sales: É a variação das vendas contratadas de shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

SSR – Same Store Rent: É a variação dos aluguéis faturados em shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

TR: Taxa Referencial (TR) é um índice divulgado mensalmente pelo Banco Central calculado com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras.

Turnover: Relação entre contratos assinados e rescindidos e o total de contratos vigentes no trimestre (em termos de ABL).

UDM: Últimos doze meses. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

Vacância/Ocupação Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância/Ocupação Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.



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

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/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 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.

SYN

EARNINGS RELEASE 1Q25

INVESTOR RELATIONS

SYN SA ("SYN" or "Company"), one of the main investments, leasing and sale of commercial properties in Brazil, announces its results for the first quarter of 2025. The results presented herein consist of managerial information (proforma) – except when indicated – and must be read accompanied by the Financial Statements and Respective Notes, published by the Company on this date and available on Company's IR website.

Teleconference
Time: 10:00 am NY | 11:00 am Brasília
Date: May 16th, 2025

Conference Link: [Click here](#)
US Phone: +1 (309) 205 3325 / +1 (312) 626 6799
Brazil phone: +55 (11) 4700 9668 / +55 (21) 3958 7888



01

Summary Indicators	04
--------------------	----

Financial and Operational Indicators	05
--------------------------------------	----

Achievements and Subsequent Events	06
------------------------------------	----

02

Operational Performance	07
-------------------------	----

Occupancy Rates	08
-----------------	----

Shopping Malls	09
----------------	----

Corporate Buildings	11
---------------------	----

Warehouses	12
------------	----

03

Financial Performance (PROFORMA)	13
----------------------------------	----

Net Revenue	14
-------------	----

Costs	15
-------	----

NOI	16
-----	----

Financial Results	17
-------------------	----

Net Income	18
------------	----

Adjusted FFO	19
--------------	----

Adjusted EBITDA	20
-----------------	----

04

Liquidity and Indebtedness (Proforma)	21
---------------------------------------	----

05

Financial Statements (Proforma)	25
---------------------------------	----

06

Share Capital and Shareholders' Equity	29
--	----

07

About SYN	31
-----------	----

08

Attachments	33
-------------	----



SUMMARY INDICATORS

01

FINANCIAL INDICATORS

PROFORMA R\$ million	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Net Revenue	57.7	85.9	-32.8%
Same Properties NOI	23.7	22.7	4.5%
EBITDA	32.0	43.3	-26.2%
EBITDA Margin (ex Park Place)	83.8%	64.4%	19.4 pp.
FFO	22.4	14.7	52.0%
FFO Margin	38.8%	17.1%	21.7 pp.
Net Income	18.7	6.7	179.7%
Net Margin	32.4%	7.8%	24.6 pp.

OPERATIONAL INDICATORS

	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Physical Occupancy (SYN portfolio) ¹	94.9%	92.8%	2.1 pp.
Financial Occupancy (SYN portfolio) ¹	94.4%	93.4%	1.0 pp.
Own Portfolio ('000 sqm)	95.1	201.1	-52.7%
Portfolio Under Management ('000 sqm)	369.8	397.5	-7.0%

¹ Disregarding ITM and Brasília Machado assets.

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. More details on page 13.

SUBSEQUENT EVENT

ANTICIPATION OF XP INSTALLMENT

SYN anticipated the last installment of the mall transaction with FII XP Malls, in the amount of R\$ 550.0 million, which would be received in December 2025 corrected by the CDI. The advance was in the total amount of R\$ 590.5 million (in proportion to SYN), equivalent to the updated value of the installment until April 4, 2025, discounted at the rate of 1.32% in the anticipated period..

PREPAYMENT 12TH DEBENTURE

Part of the proceeds from the anticipation of the XP installment was allocated to the total optional early redemption of SYN's 12th debenture, in the amount of amortization of R\$ 360 million. The original maturity of the operation was in Dec/2027. More details on page 24.

DIVIDENDS

In April, the Annual General Meeting approved the distribution of dividends in the total amount of R\$ 70 million, corresponding to R\$ 0.45 per share of the Company. The amount will be paid on May 20, 2025, based on the shareholding position of the Company's shares on April 29, 2025.

OPERATIONAL PERFORMANCE

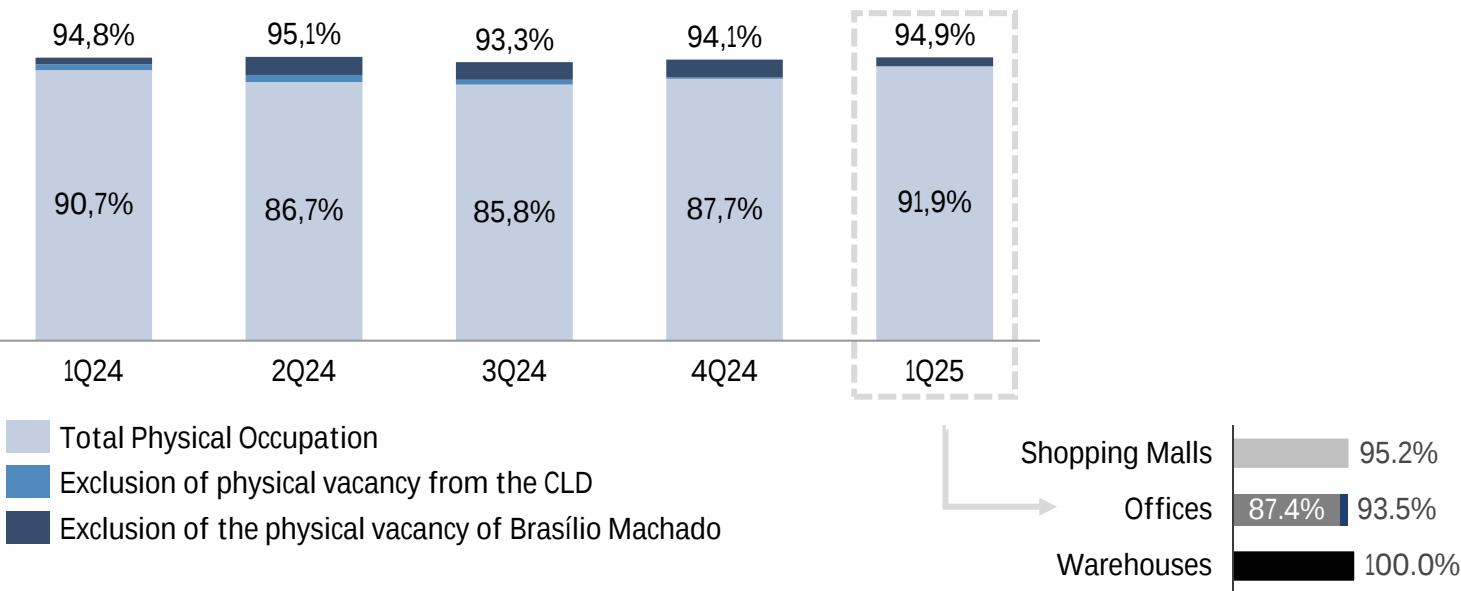


02

2.1 OCCUPANCY INDEX

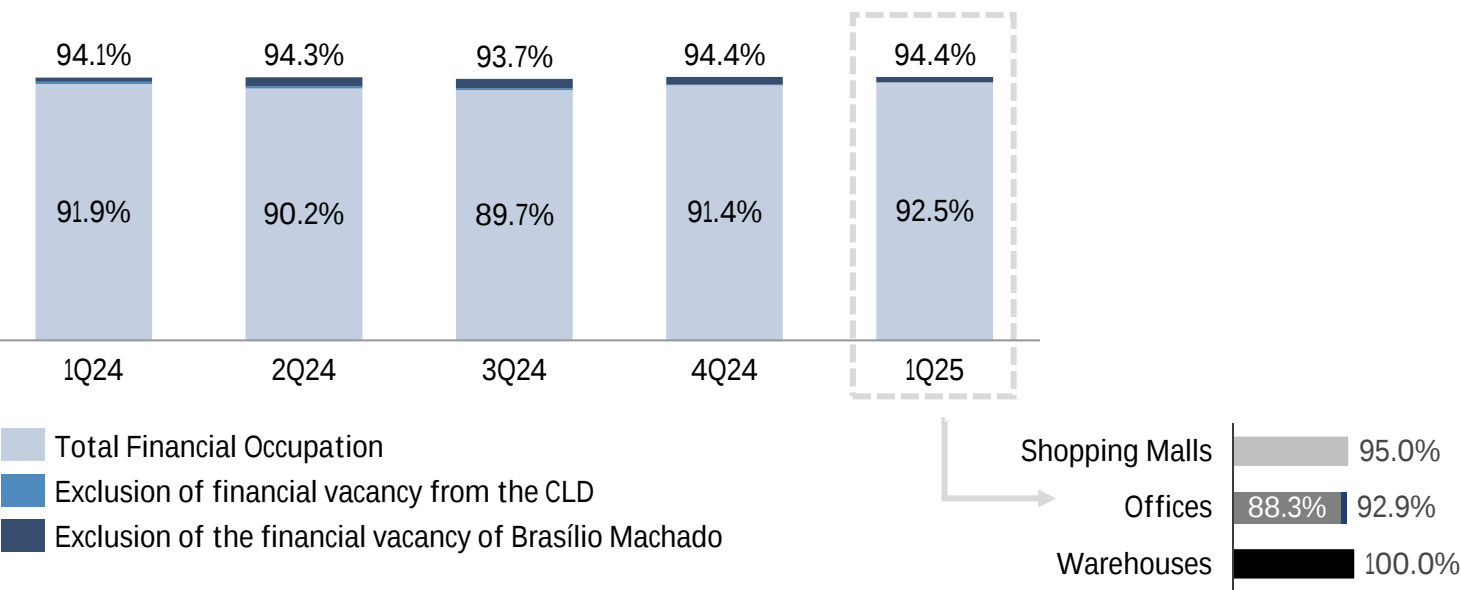
PHYSICAL OCCUPATION *SYN PORTFOLIO (%)*¹

The physical occupancy of SYN's portfolio, calculated as the total space occupied over the leasable area, stood at 91.9% at the end of 1Q25. Excluding the vacancy of the Brasília Machado building, sold² in October/24 (see [Notice to the Market](#)), the physical occupancy of the portfolio at the end of the first quarter of 2025 stands at 94.9%. As it is in the initial phase of operation, the vacancy of the CLD shed was not considered in the indicator until the end of 2024. As of 1Q25, this vacancy will be considered.



FINANCIAL OCCUPANCY *SYN PORTFOLIO (%)*¹

SYN's financial occupancy, calculated as potential revenue earned in the occupied areas over the portfolio's potential revenue, ended 1Q25 at 92.5%. Excluding the vacancy of Brasília Machado², the financial occupancy of the portfolio stands at 94.4%. As with physical vacancy, the financial vacancy of the CLD warehouse is now considered in the consolidated indicator as of 1Q25.



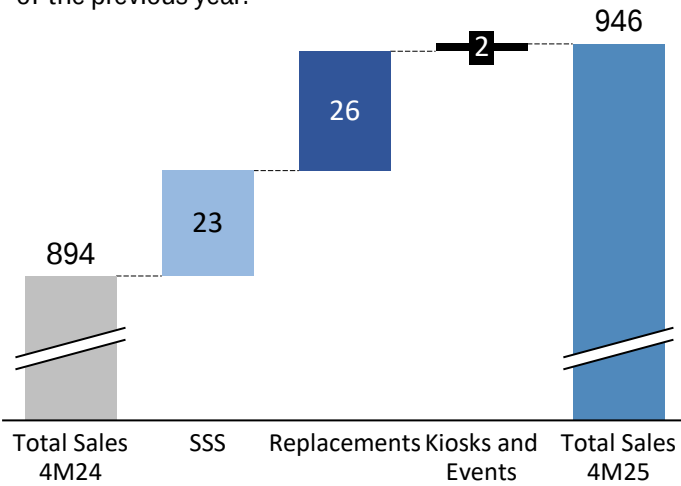
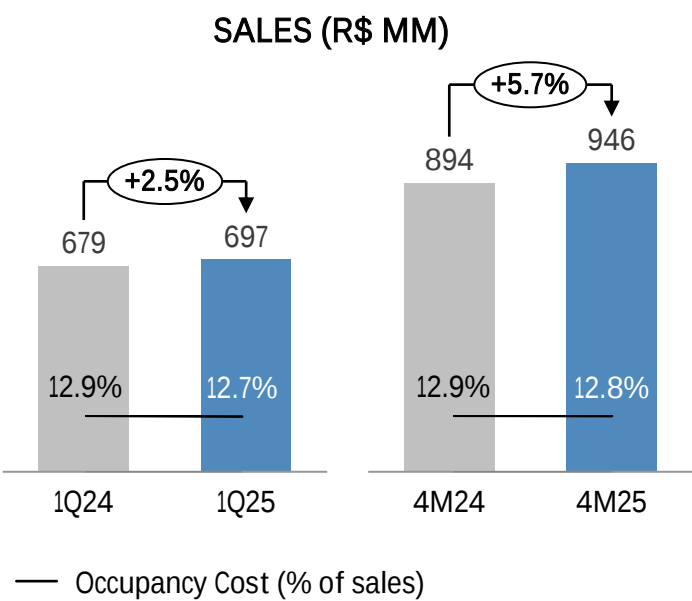
¹ The analysis does not consider the ITM asset.

2.2 SHOPPING MALLS ¹

OPERATIONAL INDICATORS

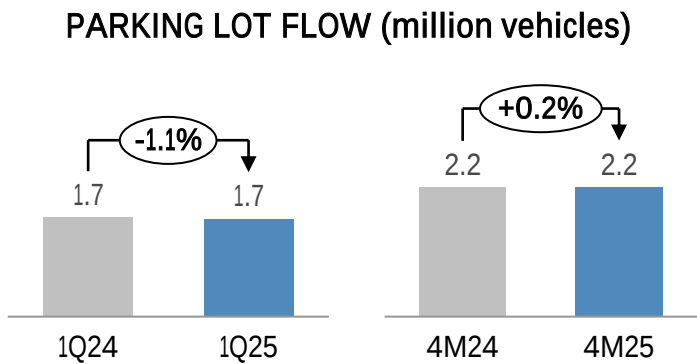
SYN ended the quarter with a 2.5% increase in total sales, reaching R\$ 697 million in 1Q25. Considering the first four months of the year, total sales reached R\$946 million. These indicators were impacted by the Easter shift, which this year occurred in the second quarter. Considering the indicators accumulated until April/25, sales reached an increase of 5.7%.

The evolution of sales observed between 2024 and 2025 is a reflection of the increase in occupancy and the qualification of the store mix. In the cumulative view up to April/25, in addition to the increase in existing operations (SSS), there was an increase of R\$ 26 million in sales of new operations compared to the same period of the previous year.



Regarding the parking flow, the malls received approximately 1.7 million vehicles in the quarter, a decrease of 1.1% compared to the first quarter of 2025.

Highlights include Shopping Cidade São Paulo, located on Avenida Paulista in São Paulo, and Grand Plaza, in Santo André, which together represent 56% of the portfolio's sales and increased sales by 3.5% in 1Q25 compared to 1Q24. The occupancy cost of shopping malls in 2024 was 12.7%, a reduction of 0.2 p.p. compared to the previous year. In April, the indicator dropped 0.1 p.p.



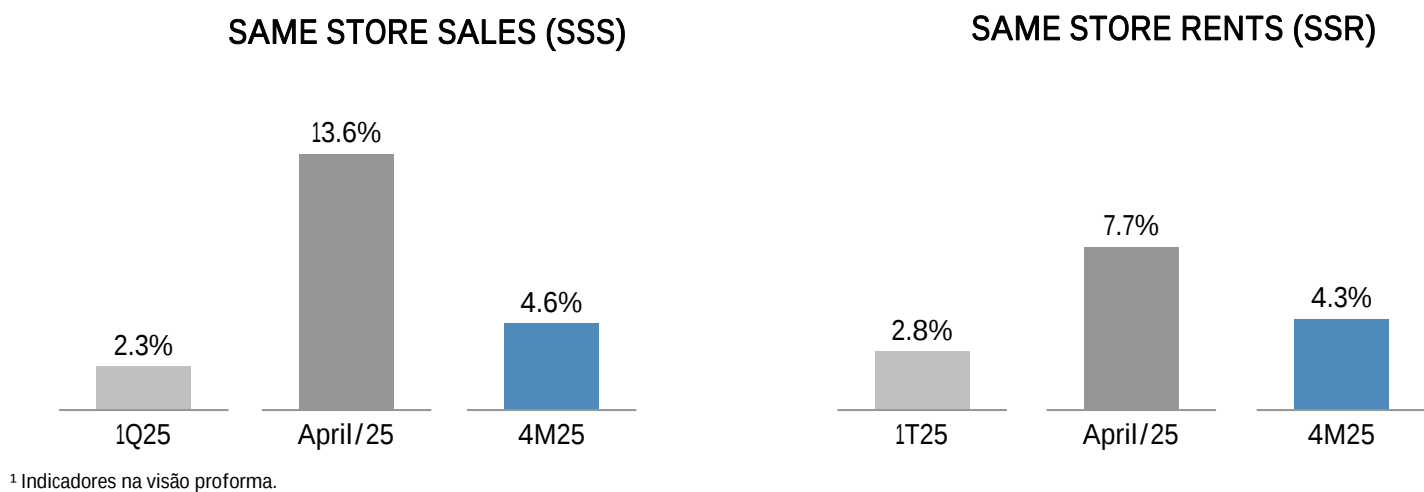
¹ The analyses carried out in this section consider the data of the 5 malls in SYN's current portfolio for the years 2023 and 2024.



2.2 SHOPPING MALLS

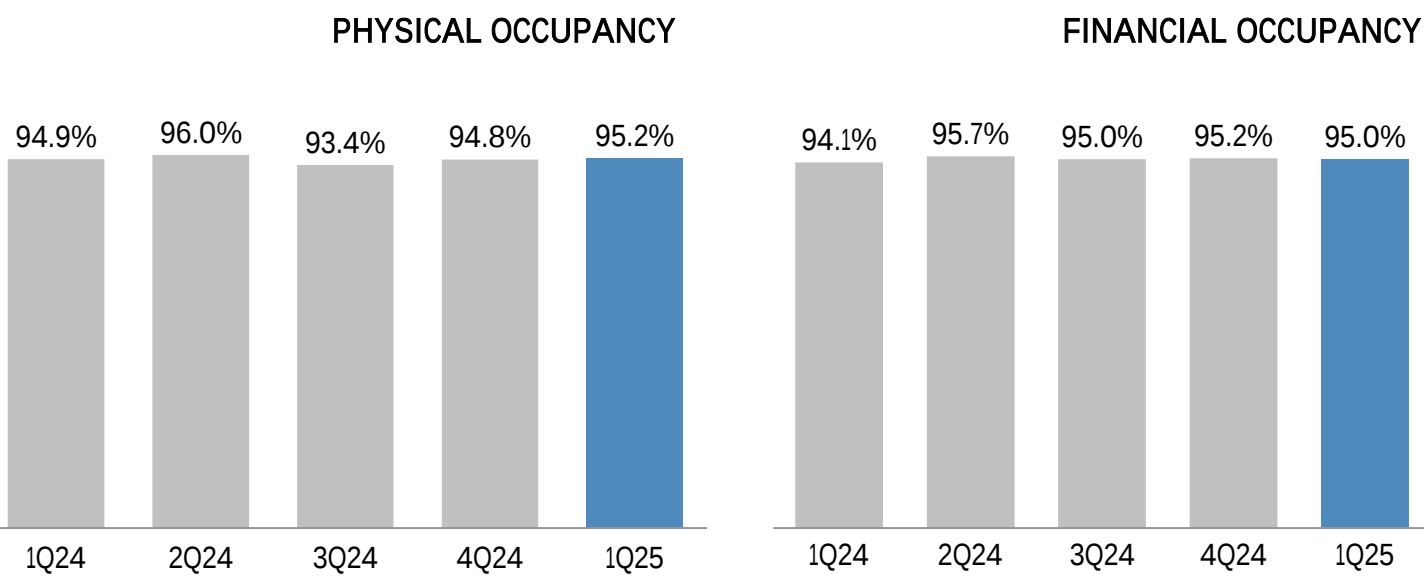
OPERATIONAL INDICATORS

In 1Q25, same-store sales and rentals (SSS and SSR) performed similarly to 1Q24. In April 2025, same-store sales grew by 13.6% compared to April 2024, while rents increased by 7.7%. These indicators were impacted by the shift from Easter in 2025 to April, having occurred in March of the previous year.



OCCUPANCY

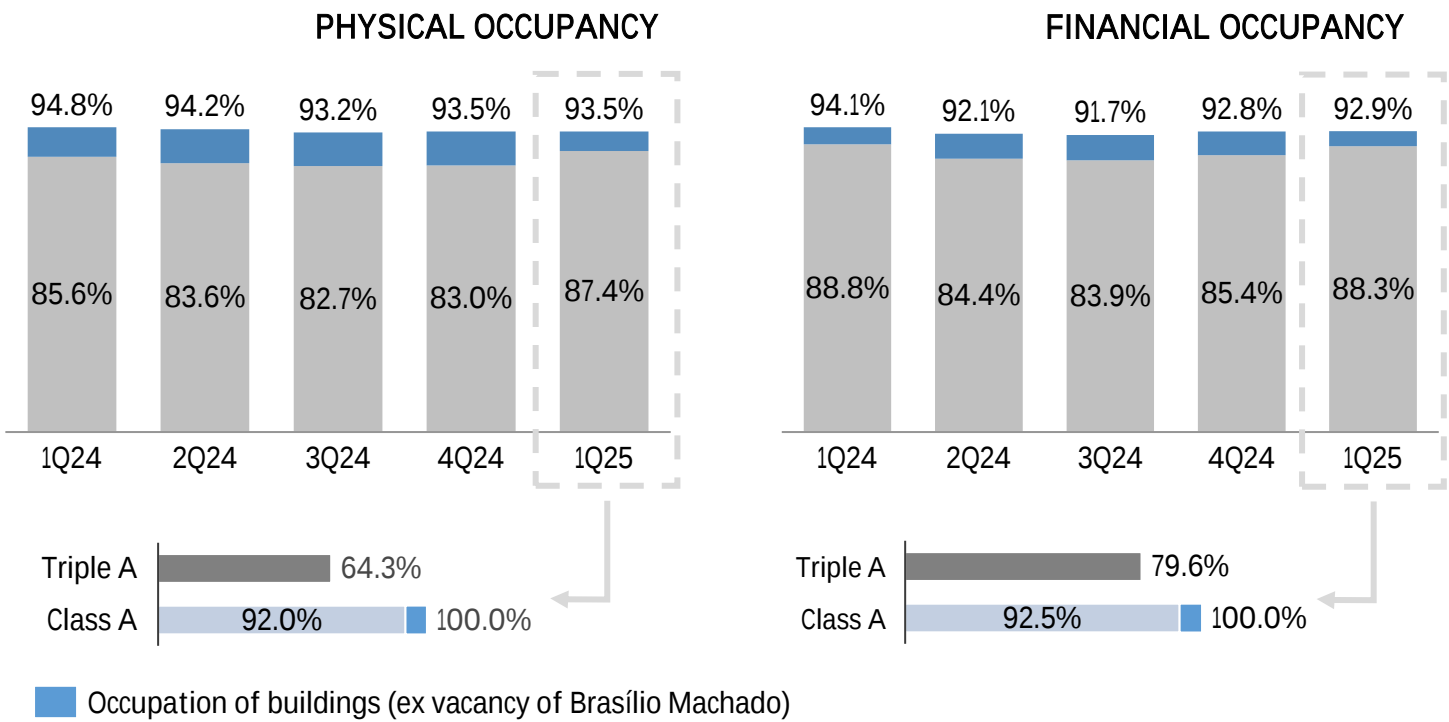
The physical and financial occupancy rates of the malls ended the first quarter of 2025 at 95.2% and 95.0%, respectively.



2.3 CORPORATE BUILDINGS

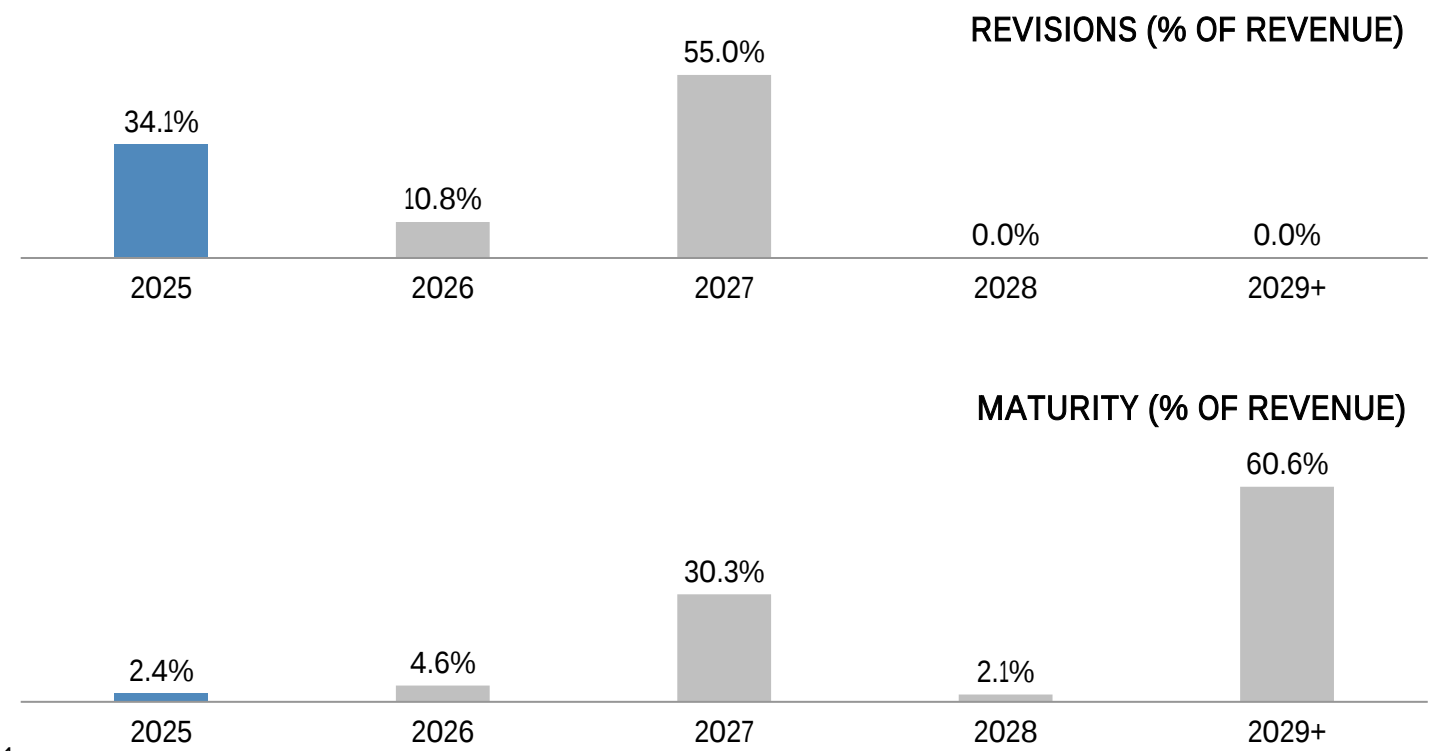
The physical and financial occupancy rates of the corporate buildings ended 1Q25 at 87.4% and 88.3%, respectively. The physical occupancy rate of Triple A buildings was 64.3% while the rate of class A buildings was 92.0%. Excluding the vacancy of Brasília Machado, which was sold in October, the physical occupancy of buildings was 93.5%, and the physical occupancy of Class A buildings was 100%.

OCCUPANCY ¹



¹ The analysis does not consider the ITM asset.

LEASE AGREEMENTS



2.4 WAREHOUSES

CLD is a development under development that is on a 233 thousand m² plot, strategically located at the junction of the Presidente Dutra Highway and the Fernão Dias Highway, 7 km from the Marginal Tietê in Parque Novo Mundo in São Paulo. The project consists of the construction of four naves totaling 129 thousand m², in four distinct phases with the last phase expected to be completed in the first quarter of 2026.



The works of Phase 1 of the project were completed in October 2023, marking the beginning of operations for the tenants, with 45,425 m² of GLA. Phase 2, with 28,715 m² of GLA, was completed in December 2024, with the shipment of Habite-se in April 2025. In total, the two phases delivered add up to 74,139 m² of GLA, corresponding to 57.7% of the total project.

SYN has a stake in the project in two ways, being a direct stake of 20% and indirectly via FIP managed by SPX (of which SYN holds 23.9% of the shares). The FIP managed by SPX owns 45% of the CLD. In addition, the project has a physical exchange. Therefore, the Company's total interest (direct and indirect) in the project is approximately 26%, corresponding to 19,415 m² already delivered (33,656 m² in total, considering the remaining phases).

In January 2025, the lease of the remaining vacant areas from Phase 1 was completed. In December 2024, the pre-lease of 100% of Phase 2 (delivered) and Phase 3 (scheduled for completion in the second half of 2025) was signed.

SUMMARY PHASES 1 + 2

74,139 sqm

Total GLA

12,626 sqm

SYN GLA (Direct) ¹

19,415 sqm

SYN GLA (Total) ²

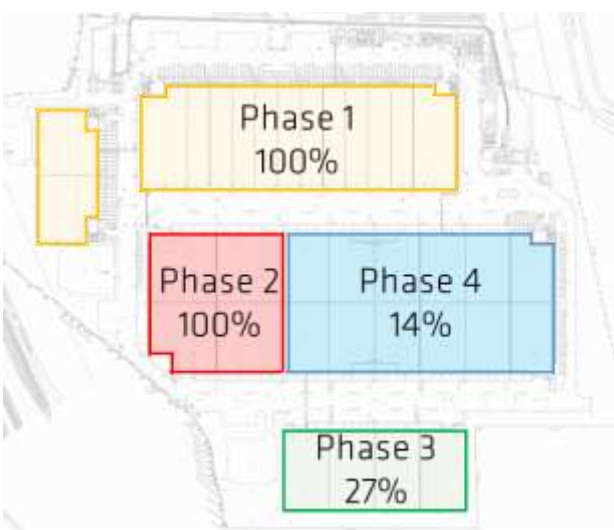
100%

Physical Occupation

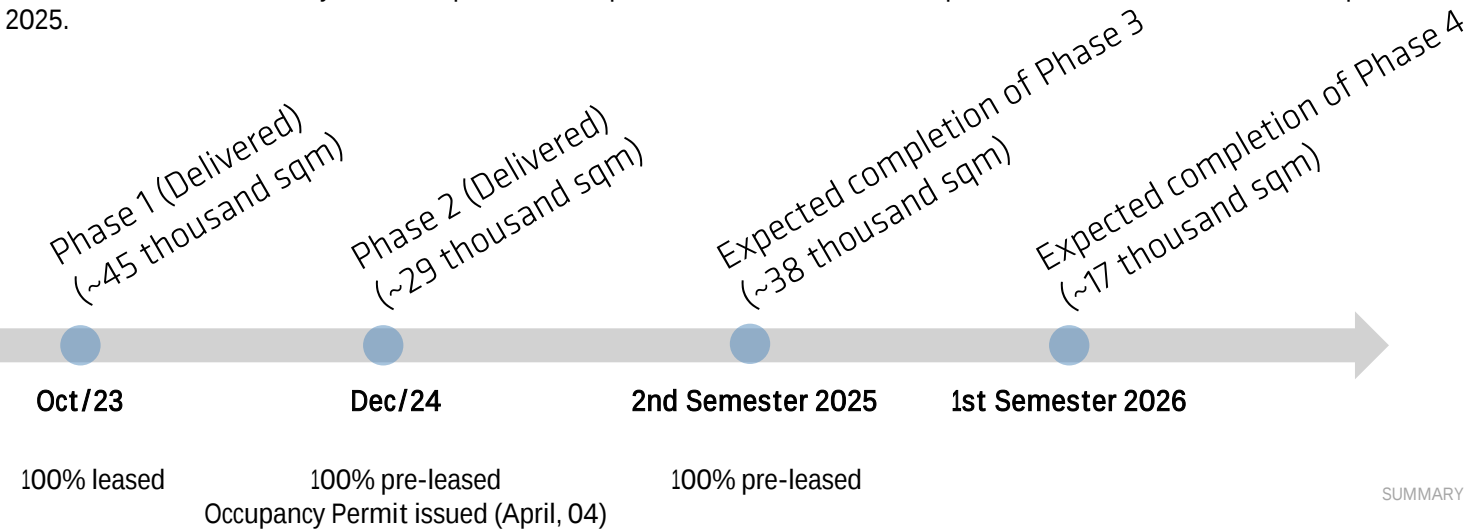
¹ Direct participation of 17% of SYN (net of exchange).

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

PROGRESS OF THE WORK (%)



Phases 1 and 2 have already been completed, while phase 3 is 26.5% ahead and phase 4 is 13.8% at the close of April 2025.



03

FINANCIAL PERFORMANCE
(PROFORMA)

3.1 NET REVENUE

SYN's Recurring Revenue was R\$ 59.1 million in 1Q25, representing a decrease of 35.3% compared to the same quarter of 2024, and rental revenue was 57.3% lower. The main reason for this reduction is the effect of transactions carried out throughout 2024, which reduced SYN's share of the mall portfolio.

Service revenue increased 9.1% compared to 1Q24.

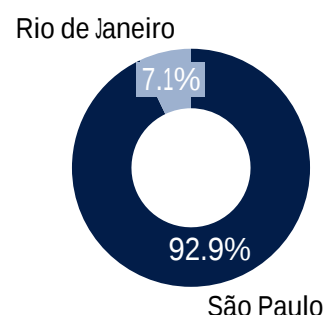
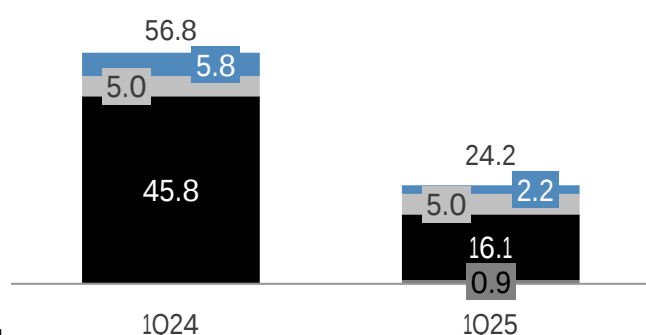
REVENUE BY SEGMENT

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Rent of Corporate Buildings Net Revenue ¹	7,188	10,734	-33.0%
Rent of Shopping Malls Net Revenue ¹	16,080	45,784	-64.9%
Rent of Warehouse	947	253	274.1%
Subtotal Property Rents	24,214	56,771	-57.3%
Assignment of Right of Use (ARU)	402	721	-44.2%
Rent of Properties + ARU	24,617	57,492	-57.2%
Services	13,373	12,254	9.1%
Parking Lot	21,147	21,705	-2.6%
Subtotal Recurring Revenue	59,137	91,451	-35.3%
Sales and Incorporation ²	3,536	50	7017.1%
Tax deduction	-4,956	-5,571	-11.0%
TOTAL	57,717	85,930	-32.8%

¹ Rental revenues from buildings and shopping malls are presented net of discounts for the period and linearization of discounts granted during the COVID-19 pandemic.

² The revenue reported in this line includes only the amounts corresponding to the properties sold via the sale of an ideal fraction of real estate in the respective SPEs. The remaining amount is reported in the "Other operating income/expenses" line, on page 26, already net of expenses.

REVENUE FROM RENTS (R\$ MM)



3.2 COSTS

SYN's total costs in the first quarter of 2025 were R\$ 29.0 million, 22.9% lower than in 1Q24. In corporate buildings, costs were 29.5% lower compared to 1Q24, while in shopping malls, there was a decrease of 70.4%. As with revenues, the variation in costs is predominantly linked to the effects of transactions carried out throughout 2024, which significantly reduced SYN's share in the malls in the portfolio.

COSTS BY SEGMENT

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Corporate Buildings	2,981	4,226	-29.5%
Shopping Malls	3,264	11,024	-70.4%
Warehouses	150	91	65.5%
Subtotal Properties	6,395	15,341	-58.3%
Services	3,058	3,211	-4.8%
Parking Lot	19,546	19,073	2.5%
Subtotal Revenues ex sales	28,999	37,625	-22.9%
Real Estate Sales	0	0	N.A.
TOTAL	28,999	37,625	-22.9%





3.3 NOI

SYN's NOI in 1Q25 was R\$ 22.7 million, 55.4% lower than in 1Q24. The NOI of shopping malls decreased by 61.5% compared to the same quarter of 2024. In the office segment, NOI decreased 38.0% compared to 1Q24. The main reasons for these reductions were the reductions in the holdings of part of the assets after the transactions carried out last year.

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Rent Net Revenue ¹	24,214	56,771	-57.3%
Assignment of Right of Use	402	721	-44.2%
Direct Expenses with Developments	-2,681	-6,622	-59.5%
(+) Linearization of discounts	777	2,091	-62.9%
(+) PDD	6	-2,057	-100.3%
NOI	22,717	50,904	-55.4%
NOI Corporate Buildings	5,672	9,154	-38.0%
NOI Shopping Malls	15,742	40,866	-61.5%
Assignment of Right of Use (ARU)	402	721	-44.2%
NOI Warehouse	901	163	453.9%
NOI Margin ex CDU	87.9%	82.8%	5.1 pp.
NOI Corporate Buildings Margin	78.9%	85.3%	-6.4 pp.
NOI Shopping Malls Margin (ex ARU)	93.4%	85.4%	8.0 pp.

¹ Considered gross rental revenue minus discounts granted, as per page 14.

NOI SAME PROPERTIES

The NOI total same properties indicator for the quarter increased 7.7% compared to 1Q24, mainly due to the growth of the result of shopping malls by 5.6%. In the CLD warehouse, we had an improvement of 454%, and in the buildings sector, an increase of 1.8% in the indicator. The table below does not consider the effect of the Brasília Machado and ITM buildings.

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
NOI Corporate Buildings (Same Properties)	6,748	6,627	1.8%
NOI Shopping Malls (Same Properties)	16,970	16,067	5.6%
NOI Warehouses (Same Properties)	901	163	453.9%
Same Properties NOI	24,619	22,857	7.7%

3.4 FINANCIAL PERFORMANCE

In 1Q25, even with the scenario of an increase in the CDI and IPCA, financial expenses decreased by 4.6%, reaching R\$34.5 million. This improvement is a direct impact of the maturity of the 1st series of the 13th debenture in March/24 and the prepayment of the 2nd series of the 13th debenture in July/24, which had the original maturity in March/2026. The financial expense of operations indexed to the CDI decreased 48.1% in 1Q25 compared to the first quarter of 2024, while the expense of debt linked to the IPCA increased 14.4% in the same period.

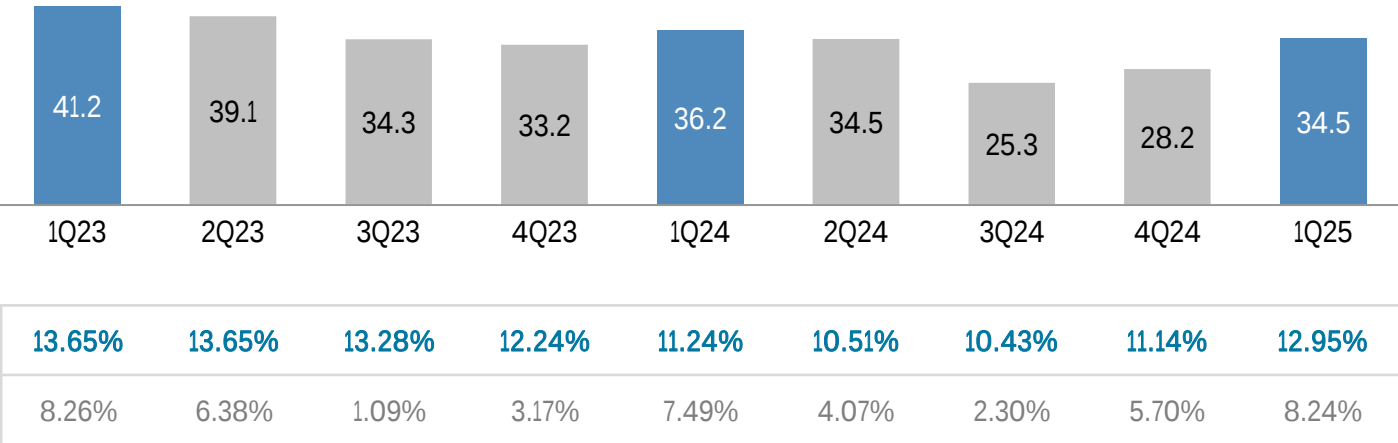
The Company remains attentive to the market for new related movements that provide efficiency gains in its capital structure.

FINANCIAL RESULT

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Financial Expenses	-34,510	-36,179	-4.6%
Financial Revenue	32,820	14,299	129.5%
Financial Result	-1,689	-21,880	-92.3%
(-) Adjustments	1,609	913	76.2%
Adjusted Financial Result	-3,299	-22,793	-85.5%

¹ Accounting effect of monetary update of installments receivable from previously conducted sales.

FINANCIAL EXPENSES (R\$ MM)



CDI LTM ¹
IPCA LTM ¹

¹ Average annualized rate for the quarter.

3.5 NET INCOME

SYN recorded a profit of R\$ 18.7 million in the first quarter of 2025, positively impacted by the financial result and operating performance. Adjusted net income for the quarter (excluding non-recurring effects) was R\$6.7 million, corresponding to R\$0.044 per share of the Company.

PROFIT FOR THE PERIOD

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Profit before minority interest	18,701	6,695	179.3%
(+) Minority interest	0	-8	-100.0%
Profit/Loss for the Period	18,701	6,686	179.7%
(-) Other net operating income (expenses)	-11,163	-1,435	677.7%
(-) Sales Result and Tax	-1,328	-46	2765.1%
(-) Capitalized Interest	333	983	-66.1%
(-) Discounts Linearization	777	2,091	-62.9%
(-) Others	-582	-854	-31.9%
Adjusted Net Income	6,738	7,424	-9.2%
Adjusted Net Revenue	55,087	87,973	-37.4%
Adjusted Net Margin	12.2%	8.4%	3.8 pp.
Adjusted Net Income per Share (R\$)	0.044	0.049	-9.2%



3.6 ADJUSTED FFO

The Company's FFO in 1Q25 was R\$22.4 million, 52.0% higher than in 1Q24, while the adjusted indicator was R\$10.4 million, a decrease of 32.5% compared to the same quarter of the previous year. The main adjustment is the exclusion of the effects of transactions carried out in the quarter.

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Profit / Loss for the Period (Controlling Shareholders)	18,701	6,695	179.3%
(+) Depreciation and Amortization	3,700	8,041	-54.0%
FFO	22,402	14,735	52.0%
(-) Other net operating income (expenses)	-11,163	-1,435	677.7%
(-) Sales Result and Tax	-1,328	-46	2765.1%
(-) Capitalized Interest	333	983	-66.1%
(-) Discounts Linearization	777	2,091	-62.9%
(-) Others	-582	-854	-31.9%
AFFO	10,438	15,473	-32.5%
Adjusted Net Revenue	55,087	87,973	-37.4%
Adjusted FFO Margin	18.9%	17.6%	1.4 pp.

3.7 ADJUSTED EBITDA

In 1Q25, EBITDA was R\$ 32.0 million. Adjusted EBITDA was R\$ 20.0 million.

EBITDA excluding the result of Park Place, the company that manages the parking lots of buildings and shopping malls, recorded a margin of 56.6%, 20.2 p.p. higher when compared to the Adjusted EBITDA margin in the same quarter. This effect is due to the transfer of revenue from parking lots to the enterprises.

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Profit/Loss for the Period (Controlling Shareholders)	18,701	6,695	179.3%
(+) IRPJ and CSSL	7,880	6,682	17.9%
(+) Financial Result	1,689	21,880	-92.3%
(+) Depreciation and Amortization	3,700	8,041	-54.0%
EBITDA	31,971	43,297	-26.2%
(-) Other net operating income (expenses)	-11,163	-1,435	677.7%
(-) Sales Result and Tax	-2,918	-48	5995.7%
(-) Capitalized Interest	333	983	-66.1%
(-) Discounts Linearization	777	2,091	-62.9%
(-) Others	1,027	59	1643.5%
Adjusted EBITDA	20,026	44,946	-55.4%
Adjusted Net Revenue	55,087	87,973	-37.4%
Adjusted EBITDA Margin	36.4%	51.1%	-14.7 pp.
EBITDA Margin Ex Park Place	56.6%	64.9%	19.4 pp.



LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

04

4.1 CASH AND FINANCIAL INVESTMENTS

SYN ended 1Q25 with gross debt of R\$877.8 million and cash (cash equivalents, marketable securities and receivables) of R\$966.0 million, representing 19.7% of total assets.

4.2 INDEBTEDNESS

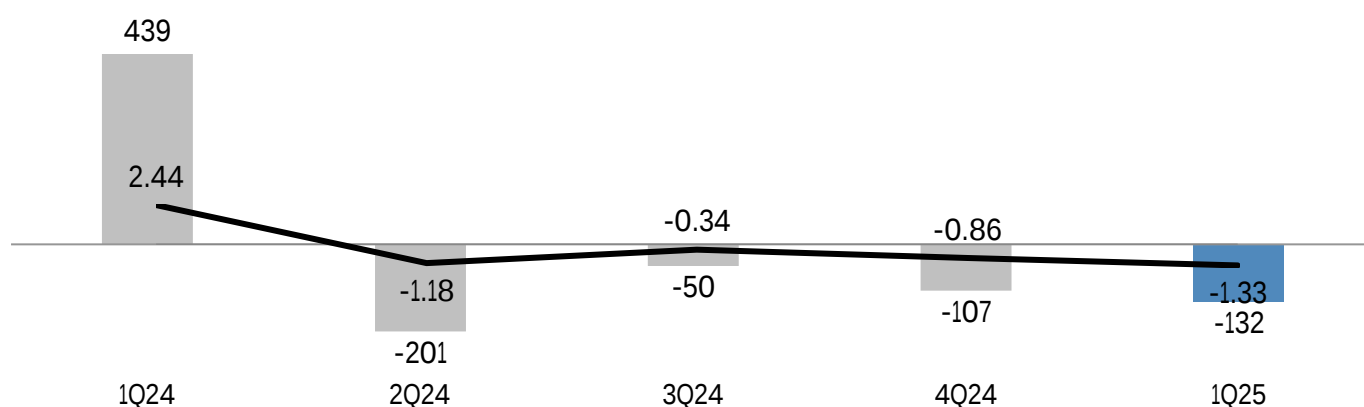
In the Proforma view (as shown in the table below), SYN ended the year with net cash of R\$107.1 million, resulting in a Net Cash/Adjusted EBITDA UDM ratio of -0.86x. This amount includes the receivables from the transaction with FII XP Malls, with a portion of R\$358.8 million received in December/24, and another installment of R\$524.6 million to be received in December/25, both corrected by the CDI.

NET DEBT

PROFORMA R\$ '000	1Q25	4Q24	1Q24
Loans and Financing	39,669	39,638	118,894
Debentures and Promissory Notes	838,176	819,317	943,279
Indebtedness	877,845	858,955	1,062,173
Cash, Investment and Securities	419,356	386,236	623,257
Transaction Receivables 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	-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](#).

EVOLUTION OF NET DEBT (PROFORMA)





At the end of 1Q25, SYN had three corporate debts and two acquisition obligations contracted, totaling a balance of R\$877.8 million.

Below is the breakdown of the operations at the end of the period:

CORPORATE DEBT

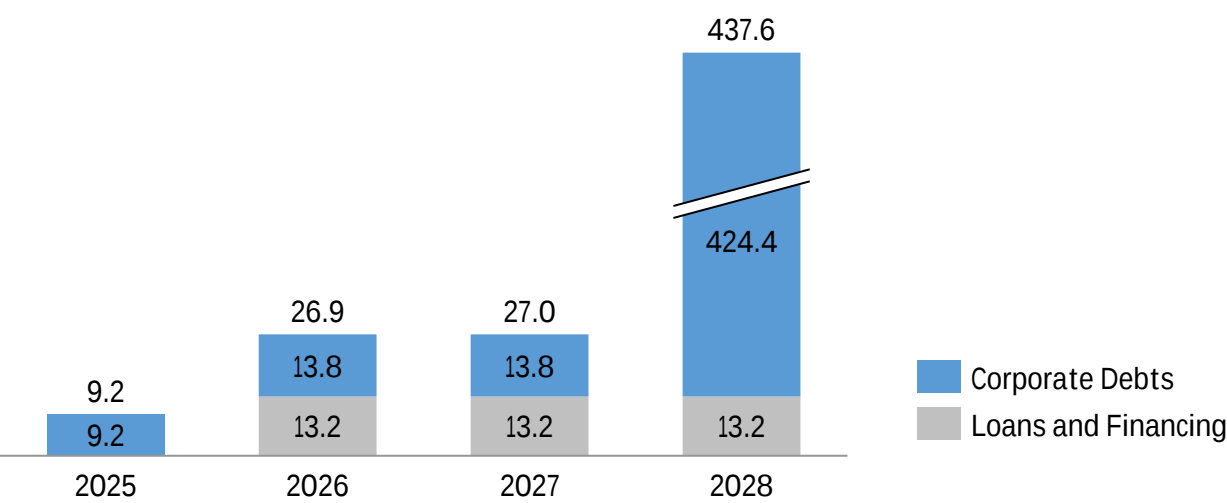
Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
SYN S.A.	10th Debenture	300,000	428,092	IPCA + 6.51% p.y.	Monthly	oct/28
SYN S.A.	12th Debenture	360,000	372,439	CDI + 1.29% p.y.	Annual	dec/27
Marfim	1st Debenture	110,000	37,645	CDI + 1.13% p.y.	Monthly	dec/27
TOTAL		770,000	838,176			

LOANS AND FINANCING

Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
JK TORRE D	Obligation due to Acquisition	10.226	11,225	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
JK TORRE E	Obligation due to Acquisition	26.165	28,444	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
TOTAL		36.391	39,669			

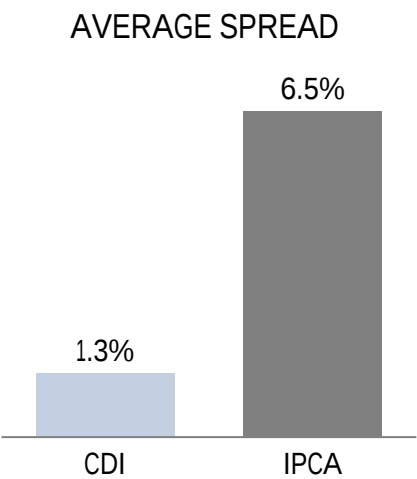
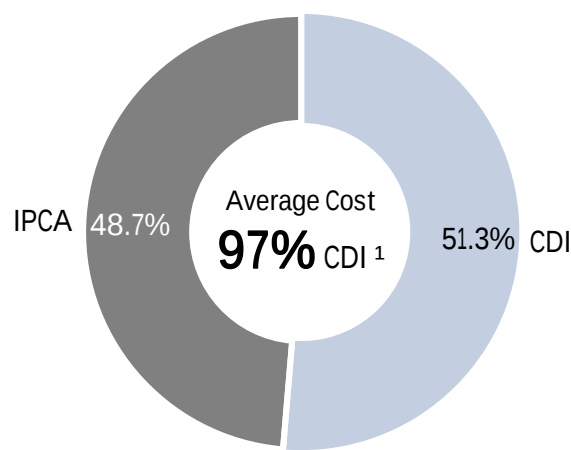
AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)

SYN's debt balance is predominantly long-term, representing 88.7% of the total balance, while 11.3% is short-term. Considering the prepayment of the 12th debenture on April 11, the next significant amortization is only in 2028. But the Company continues to analyze the market for potential payment anticipations or debt renegotiations, given the current scenario of interest rates and inflation in Brazil.



INDEXERS

Approximately 51.3% of SYN's debt instruments are indexed in CDI, while the remaining 48.7% are indexed to the IPCA. The calculation of the average spread takes into account the financial balance of the operations.



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



05

FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.1 INCOME STATEMENT

PROFORMA R\$ '000	1Q25	1Q24	1Q25 x 1Q24
Leases from Corporate Buildings	7,224	10,753	-32.8%
Leases from Shopping Centers	17,608	50,308	-65.0%
Leases from Warehouse	947	253	274.1%
Services Revenues	34,520	33,959	1.7%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	3,536	50	7017.1%
Gross Revenues	63,836	95,323	-33.0%
Deductions	-6,119	-9,393	-34.9%
Net Operating Revenues	57,717	85,930	-32.8%
Cost of Sold units	0	0	N.A.
Cost of Leased Units	-6,395	-15,341	-58.3%
Cost of Services	-22,604	-22,285	1.4%
Costs of Leases, Sales and Services	-28,999	-37,625	-22.9%
Gross Profit	28,718	48,305	-40.5%
Gross Margin	49.8%	56.2%	-6.5 pp.
Commercial Expenses	-1,147	-4,315	-73.4%
General and Administrative Expenses	-7,221	-6,749	7.0%
Management Compensation Expenses	-1,328	-2,400	-44.7%
Participation of employees and administrators Expenses	-2,109	-913	131.0%
Equity Expenses	-472	-94	402.6%
Other net operating revenues (expenses)	11,829	1,422	731.8%
Operating Expenses/Revenues	-447	-13,049	-96.6%
Profit Before Financial Results	28,271	35,256	-19.8%
Financial Expenses	-34,510	-36,179	-4.6%
Financial Revenues	32,820	14,299	129.5%
Financial Results	-1,689	-21,880	-92.3%
Pre Tax Profit	26,581	13,376	98.7%
Deferred	-119	-42	182.7%
Current	-7,761	-6,640	16.9%
Income Tax and Social Contribution	-7,880	-6,682	17.9%
Profit before minority interest	18,701	6,695	179.3%
(+) Minority interest	0	-8	-100.0%
Profit/Loss for the Period	18,701	6,686	179.7%
Net Margin	32.4%	7.8%	316.4%
Profit per share	0.123	0.044	179.7%

5.2 BALANCE SHEET

ASSETS

PROFORMA R\$ '000	03/31/2025	03/31/2024	Vertical Analysis (%)	2025 x 2024
Cash and Cash Equivalents	263,946	405,672	12.8%	-34.9%
Securities	147,536	157,669	7.2%	-6.4%
Accounts Receivable	530,263	8,162	25.8%	6396.7%
Inventories	8,077	24,442	0.4%	-67.0%
Taxes to Offset	16,570	8,915	0.8%	85.9%
Prepayment to Suppliers	8	59	0.0%	-86.4%
Dividends Receivable	197	172	0.0%	14.5%
Asset available for sale	0	1,238,741	0.0%	-100.0%
Other accounts receivable	114,965	18,227	5.6%	530.7%
Current Assets	1,081,562	1,862,059	52.6%	-41.9%
Securities	82,400	0	4.0%	N.A.
Accounts Receivable	977	36,098	0.0%	-97.3%
Inventories	47,094	46,531	2.3%	1.2%
Receivables with Other Related Parties	16,574	489	0.8%	3289.4%
Current Account with Partners in Ventures	2,048	1,055	0.1%	94.1%
Taxes to Offset	706	65,500	0.0%	-98.9%
Court Deposits	3,514	3,313	0.2%	6.1%
Other Accounts Receivable	5,989	32,801	0.3%	-81.7%
Investments	35,562	95,331	1.7%	-62.7%
Properties for Investment	772,761	793,963	37.6%	-2.7%
Property and Equipment	676	809	0.0%	-16.4%
Intangible Assets	7,698	4,893	0.4%	57.3%
Non-Current Assets	975,999	1,080,783	47.4%	-9.7%
Total Assets	2,057,561	2,942,842	100.0%	-30.1%

5.2 BALANCE SHEET

LIABILITIES

PROFORMA R\$ '000	03/31/2025	03/31/2024	Vertical Analysis (%)	2025 x 2024
Loans and Financing	0	0	0.0%	N.A.
Debentures	146,777	115,467	7.1%	27.1%
Suppliers	10,043	9,301	0.5%	8.0%
Taxes and Contributions Payable	17,609	5,990	0.9%	194.0%
Debts with related parties in projects	191	818	0.0%	-76.7%
Deferred Taxes and Contributions	179	32	0.0%	459.4%
Advances from Clients	168	299,613	0.0%	-99.9%
Advances from customers - barter	0	557	0.0%	N.A.
Related parts	52	27	0.0%	92.6%
Expected Revenue to be Recognized	1,216	2,722	0.1%	-55.3%
Dividends Payable	295	280	0.0%	5.4%
Other Accounts Payable	38,402	24,215	1.9%	58.6%
Lease Liability	871	924	0.0%	-5.7%
Current Liabilities	215,803	459,946	10.5%	-53.1%
Loans and Financing	0	0	0.0%	N.A.
Debentures	691,399	827,812	33.6%	-16.5%
Obligations from Property Acquisition	39,669	118,894	1.9%	-66.6%
Deferred Taxes and Contributions	634	1,099	0.0%	-42.3%
Expected Revenue to be Recognized	13,204	4,477	0.6%	194.9%
Other Accounts Payable	0	20	0.0%	N.A.
Provisions for Labor, Tax, and Civil Risks	3,726	4,913	0.2%	-24.2%
Lease Liability	1,181	2,051	0.1%	-42.4%
Non-Current Liabilities	749,813	959,266	36.4%	-21.8%
Shareholders' Equity	1,091,945	1,523,124	53.1%	-28.3%
Non-Controlling Shareholders	0	506	0.0%	N.A.
Total Liabilities and Shareholders' Equity	2,057,561	2,942,842	100.0%	-30.1%

SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

06

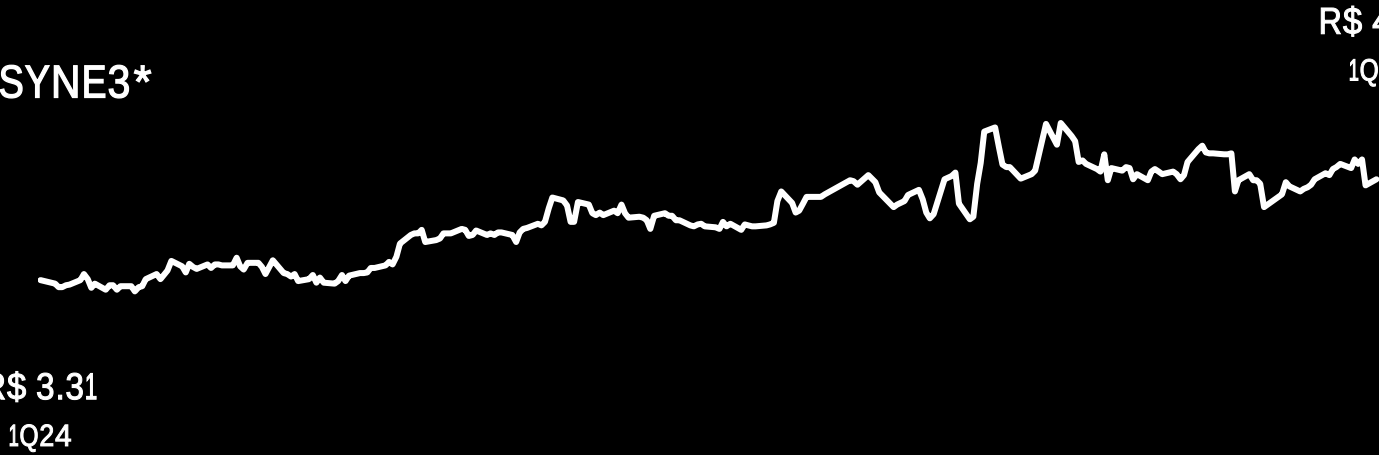
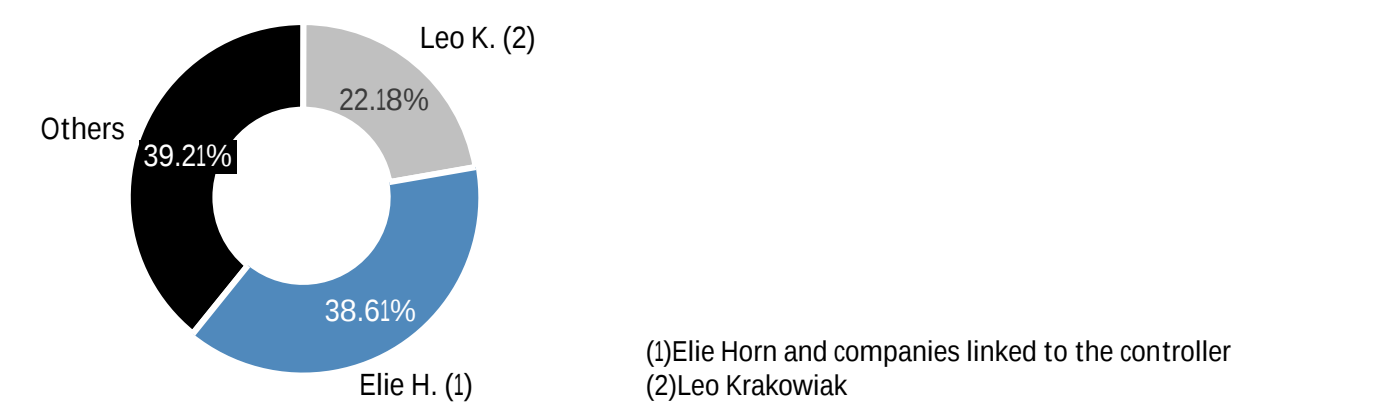


SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

As of March 31, 2025, the capital stock was R\$903.3 million, represented by 152,644,445 registered common shares distributed among the controlling group and investors on the stock exchange (free float).

The Company's Shareholders' Equity ended the first quarter at R\$1,091.9 million.

SYNE3	1Q25		1Q25	1Q24	Var. %
Share Price (R\$)*	4.47	SYNE3*	4.47	3.31	35.0%
Number of Shares (million)	152.6	IBOVESPA	130,260	128,106	1.7%
Market Cap (R\$)	682.3	IMOB	891.72	947.23	-5.9%
Free Float	39.2%	SMLL	1,920	2,257	-14.9%
		IFIX	3,313	3,408	-2.8%



*The values shown in the chart and tables above referring to SYNE3 quotations take into account the values adjusted by the dividend correction factors distributed in the analysis period.

07

ABOUT SYN

WHO WE ARE

We are SYN, and we have a deep understanding of the Brazilian commercial real estate market.

Our business is to make our clients' lives easier so they can focus on their own businesses.

We serve various market segments, including shopping malls, commercial buildings, and warehouses. Our services encompass leasing, management, as well as buying and selling commercial properties.

Our team consists of experts in management, projects, engineering, security, technology, and business, with experience, autonomy, and a lot of talent for innovation to deliver the best solutions.

Every day, we wake up and dedicate ourselves to ensuring that companies and retailers feel at ease, achieve their goals, and thrive.

We work behind the scenes, taking care of people's experiences in SYN spaces while they work, shop, and have fun.

EXHIBITS

08

PORTFOLIO OF ASSETS

Assets	Location	SYN Private Area (sqm)
Triple A		
CEO ✓	RJ - Barra da Tijuca	2,721
JK Torre D ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1,224
JK Torre E ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1,942
Faria Lima Financial Center ✓	SP - Faria Lima	0
Faria Lima Square ✓	SP - Faria Lima	0
Miss Silvia Morizono ✓	SP - Faria Lima	0
JK 1455 ✓	SP - Juscelino Kubitschek	0
Class A		
Nova São Paulo ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	7,980
Verbo Divino ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	5,582
ITM	SP - Vila Leopoldina	23,102
Brásílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	2,694
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162
Shopping Malls		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3,861
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7,274
Shopping Metropolitano Barra ✓	RJ - Rio de Janeiro	4,404
Tietê Plaza Shopping ✓	SP - São Paulo	3,691
Shopping Cidade São Paulo ✓	SP - São Paulo	10,143
Warehouse		
CLD - Phase 1	SP - São Paulo	7,736

São Paulo, SP - Offices

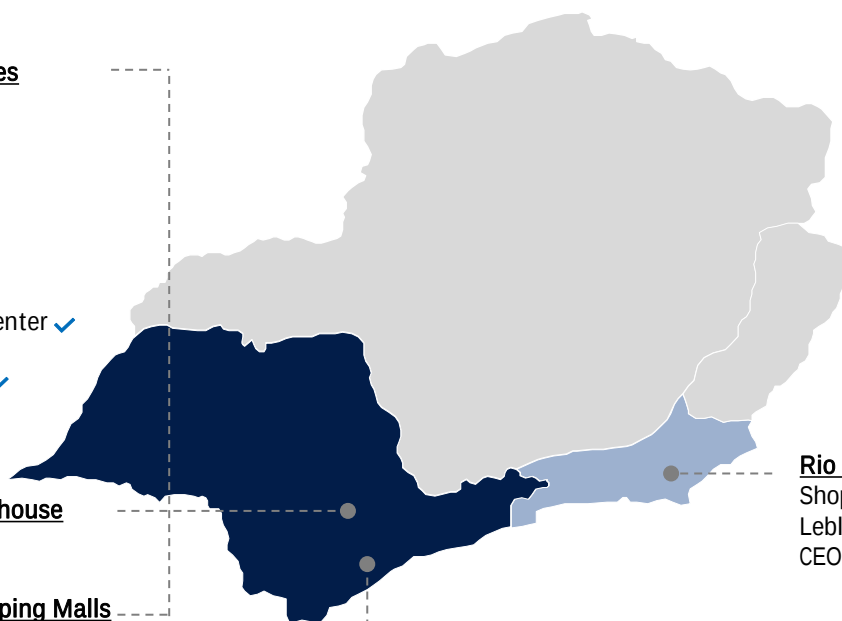
JK Torre D ✓
 JK Torre E ✓
 Nova São Paulo ✓
 Verbo Divino ✓
 ITM
 Brásílio Machado ✓
 Birmann 10 ✓
 Faria Lima Financial Center ✓
 Faria Lima Square ✓
 Miss Silvia Morizono ✓
 JK 1455 ✓

São Paulo, SP - Warehouse

CLD

São Paulo, SP - Shopping Malls

Shopping Cidade São Paulo ✓
 Shopping D ✓
 Tietê Plaza Shopping ✓



Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra ✓
 Leblon Corporate
 CEO ✓

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping ✓

OCCUPATION ¹

	Location	Private Area Total (sqm)	Private Area SPE (sqm) ¹	Private Area SYN (sqm)	Vacancy Physical ²	Financial Vacancy ²
Shopping Malls						
Shopping D	SP - São Paulo	30,002	10,762	3,861	8.6%	29.3%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69,877	7,274	7,274	2.0%	4.5%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44,035	35,228	4,404	6.4%	9.5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36,914	3,691	3,691	2.1%	4.0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16,906	10,143	10,143	5.7%	4.4%
Total Shoppings		197,734	67,099	29,374	4.8%	5.0%
Offices						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14,968	10,886	2,721	75.0%	75.0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12,237	12,237	1,224	4.8%	4.8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19,418	19,418	1,942	0.0%	0.0%
Triple A		46,623	42,541	5,887	35.7%	20.4%
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	23,102	100.0%	100.0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10,005	2,694	2,694	85.7%	85.7%
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%
Class A		93,214	70,431	52,083	48.8%	37.7%
Class A (ex ITM)		47,406	36,075	28,981	8.0%	7.5%
Total Offices		139,837	112,972	57,970	47.5%	33.4%
Total Offices (ex ITM)		94,029	78,615	34,868	12.6%	11.7%
Warehouses						
CLD – Fase 1	SP - São Paulo	45,424	38,679	7,736	0.0%	0.0%
Total SYN Portfolio		382,996	218,750	95,080	30.4%	18.2%
Total SYN Portfolio (ex ITM)		337,187	184,393	71,978	8.1%	7.5%

1. Referring to the consolidation area.

2. Referring to the SYN area.

TERMS AND EXPRESSIONS USED

Own GLA: Total GLA x SYN's interest in each shopping mall and warehouse.

Total GLA: Gross Leasable Area, consisting of the total areas in warehouses and shopping malls available for rent (except for kiosks).

CAPEX: Capital Expenses - an estimated amount of funds to be disbursed for the development, expansion or improvement of an asset.

SYN: SYN S/A.

CDU, Key Money or Gloves: ARU (Assignment of Right of Use) is owed by tenants against the technical infrastructure offered by shopping malls. Especially when launching new developments, in expansions or when a store is returned due to non-payment or negotiation, new tenants pay for the right to use the points of sale in shopping malls. These amounts are negotiated based on the market value of these areas, with areas with higher visibility and customer traffic are the most valuable ones.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): Net result for the period plus income tax, net financial income, depreciation, amortization and depletion, in accordance with the calculation methodology established by CVM Instruction 527/12. This is a nonaccounting measure that assesses the Company's capacity to generate operating revenues, excluding its capital structure.

FFO (Funds From Operations): Non-accounting measure obtained by the sum of depreciation expenses, goodwill amortization, non-recurring gains/losses and earnings from call option to net income, so as to measure, using the income statement, the net cash generated in the period.

Adjusted FFO: Adjustments made to the FFO in the period to exclude revenues from property sales in the period.

Net Default. Ratio between rent received (in the current quarter + recovery from previous quarters) and total revenue for the period with rent.

Law 11638: Law 11638 was enacted with the purpose of including publicly held companies in the international accounting convergence process. Thus, financial and operating results were impacted by the effects of certain accounting changes established by this new law.

LTM: Last twelve months. Refers to the accumulated amounts over the last twelve months.

Loan to Value: A financial indicator that compares the loan amount with the guaranteed amount included in the transaction.

EBITDA Margin: EBITDA divided by Net Revenue.

Net Operating Income or NOI: Calculated from Net Revenue, excluding revenues from services and property sales, and direct expenses in developments.

SSS – Same-Store Sales: Variations in contracted sales of shopping malls and measured only for stores in which there was no change in operator or rented areas between the compared periods.

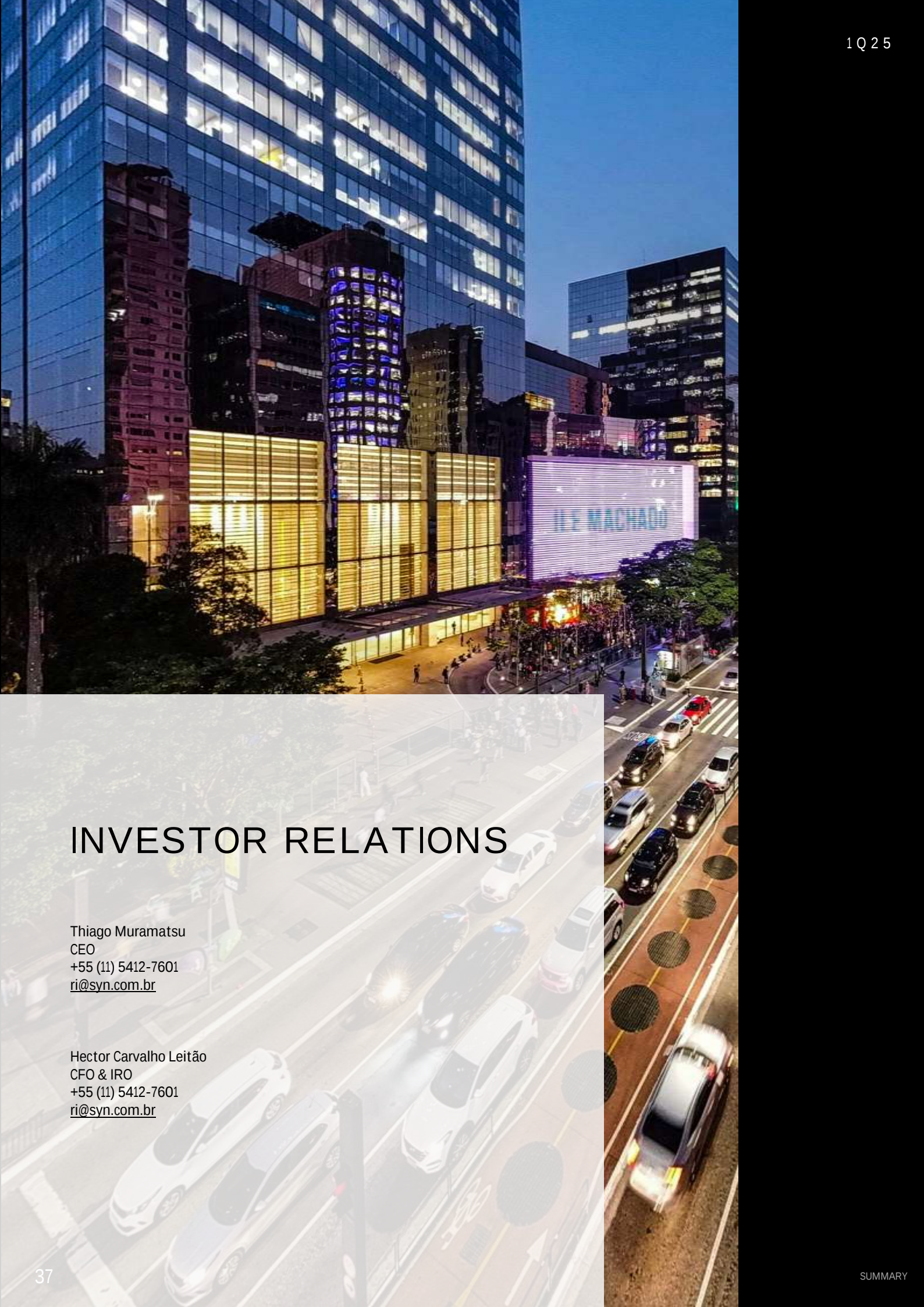
SSR – Same-Store Rent: Variations in billed rents of shopping malls and measured only for stores in which there was no change in operator or rented areas between the compared periods.

RR: Reference Rate (TR) is an indicator disclosed monthly by the Central Bank of Brazil, calculated based on the average monthly cost of deposits or financial investments in financial institutions.

Turnover: Ratio between signed and terminated contracts and the total number of contracts in force in the quarter (in terms of GLA).

Vacancy / Financial Occupancy: Calculated by multiplying the rent per square meter that could be charged with the respective vacant areas, and the resulting amount is then divided by the potential rent of the total property. Subsequently, the percentage of monthly revenues that was lost due to vacancy in the period is calculated.

Vacancy / Physical Occupancy: Calculated by dividing the total vacant area over the total GLA of the portfolio.



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 numbers presented here must be read together with the Financial Statements and the respective Explanatory Notes. The amounts are in R\$ - except when indicated - and were prepared in accordance with accounting practices adopted in Brazil and with the International Financial Reporting Standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB). The operational data contained in this report, including the calculations of EBITDA and Adjusted EBITDA, were not audited by the independent auditors.

This Report includes/may include forward-looking statements and considerations that are based on historical facts and reflect the expectations and objectives of SYN's management. Such considerations involve risks and uncertainties and, therefore, do not constitute a guarantee of future results. SYN's future results may differ materially from the results presented due to several important factors, among others: economic, political and business conditions in Brazil (especially in the places where SYN's projects are located); success in implementing SYN's business strategy and investment plan; ability to obtain equipment/suppliers without interruption and at reasonable prices; competition; risks associated with real estate development, construction, leasing and sale of real estate; risk of not receiving the results of subsidiaries (as a holding company); regulatory risks; risk of non-development of an active and liquid market for SYN shares; and other current or imminent risks, known or unknown to SYN. SYN is not responsible for investment decisions made based on the information contained in this material. This Report should not, under any circumstances, be considered a recommendation to buy shares issued by SYN. When deciding to acquire shares issued by SYN, potential investors must carry out their own analysis and assessment of SYN's financial condition, its activities and the risks arising from said investment.

SYN