



SYN

**RELATÓRIO DE RESULTADOS
3T25**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN prop e tech S.A. ("SYN" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao terceiro 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 | 9h00 US ET

Data: 14/11/2025

Link de acesso à Conferência: [Clique aqui](#)

Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 4700 9668 ou +55 (21) 3958 7888

NY: +1 646 558 8656 ou +1 646 931 3860



SUMÁRIO

01. Sumário Indicadores	04
Indicadores Financeiros e Operacionais	04
Realizações e Eventos Subsequentes	05
02. Desempenho Operacional	06
Índices de Ocupação	06
Shopping Centers	07
Edifícios	09
Galpões	10
03. Desempenho Financeiro (Proforma)	11
Receita Líquida	11
Custo	12
NOI	13
Resultado Financeiro	14
Lucro Líquido	15
FFO Ajustado	16
EBITDA Ajustado	17
04. Liquidez e Endividamento (Proforma)	18
05. Demonstrações Financeiras (Proforma)	21
06. Capital Social e Patrimônio Líquido	24
07. Sobre a SYN	25
08. Anexos	26

1. SUMÁRIO INDICADORES

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Líquida Ajustada	56,1	54,6	2,8%	167,0	218,3	-23,5%
NOI Same Properties	22,7	20,0	13,7%	65,6	58,7	11,8%
EBITDA Ajustado	20,8	18,0	15,5%	60,4	95,6	-36,8%
Margem EBITDA ajustado (ex Park Place)	54,6%	54,0%	0,7 pp.	53,6%	59,2%	-5,5 pp.
FFO Ajustado	20,0	9,1	119,3%	45,6	35,0	30,0%
Margem FFO Ajustado	35,6%	16,7%	18,9 pp.	27,3%	16,1%	11,2 pp.
Lucro Líquido Ajustado	16,3	6,3	158,3%	33,0	16,1	104,1%
Margem Líquida Ajustada	29,0%	11,5%	17,5 pp.	19,7%	7,4%	12,3 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	3T25	3T24	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	95,1%	90,9%	4,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	94,6%	92,9%	1,7 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	101,0	97,3	3,8%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	369,8	369,0	0,2%

¹ Desconsiderando os ativos ITM e Brasília Machado.

REDUÇÃO DE CAPITAL

Em julho, conforme Fato Relevante, foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no montante de R\$ 330 milhões, com distribuição aos acionistas no valor de R\$ 2,16 por ação. O pagamento foi realizado em 30 de setembro de 2025, aos acionistas titulares em 17 de setembro de 2025.

TRANSAÇÃO SHOPPING D

Em julho, conforme Comunicado ao Mercado, a SYN celebrou contrato de compra e venda para alienação, em conjunto com o XP Malls, da totalidade da participação no Shopping D. O valor da transação, referente à participação da SYN, foi de R\$ 8,9 milhões. A conclusão da operação está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, usuais para transações dessa natureza.

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

Até o encerramento do 3T25, a Companhia recebeu cinco parcelas referentes à venda do Edifício Brasília Machado, sendo R\$ 9,5 milhões em janeiro e R\$ 4,7 milhões nos meses de março, maio, julho e setembro. A última parcela, no valor de R\$ 4,1 milhões, tem pagamento previsto para novembro de 2025, conforme cronograma contratual.

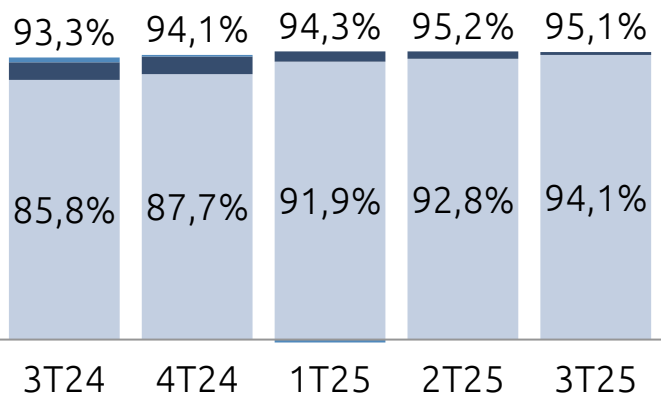


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

OCUPAÇÃO FÍSICA ¹

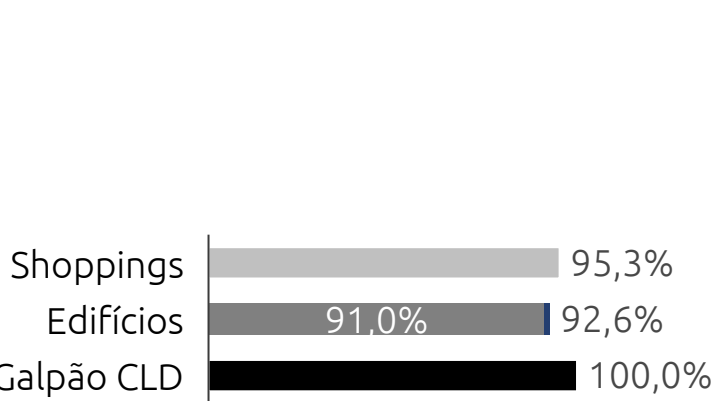
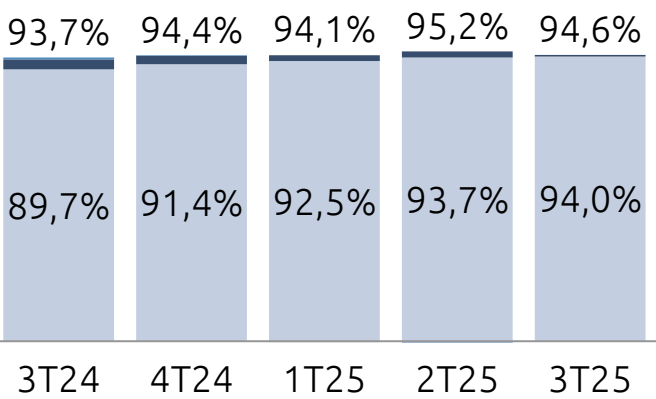
Ao final do 3T25, a ocupação física do portfólio da SYN, calculada com base na área locável ocupada sobre a área total disponível, atingiu **94,1%**. Desconsiderando a vacância do Edifício Brasília Machado², vendido em outubro de 2024, o índice ajustado de ocupação física foi de **95,1%**. As fases já entregues do galpão CLD estão 100% locadas, conforme detalhado na página 10.



Ocupação Física Total
Exclusão da vacância do CLD
Exclusão da vacância do Brasília Machado

OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹

A ocupação financeira, medida pela receita potencial das áreas ocupadas sobre a receita potencial total do portfólio, encerrou o trimestre em **94,0%**. Excluindo a vacância do Edifício Brasília Machado², o índice ajustado foi de **94,6%**. Assim como na ocupação física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser incorporada ao indicador consolidado a partir do 1T25.



Ocupação Física Total
Exclusão da vacância do CLD
Exclusão da vacância do Brasília Machado

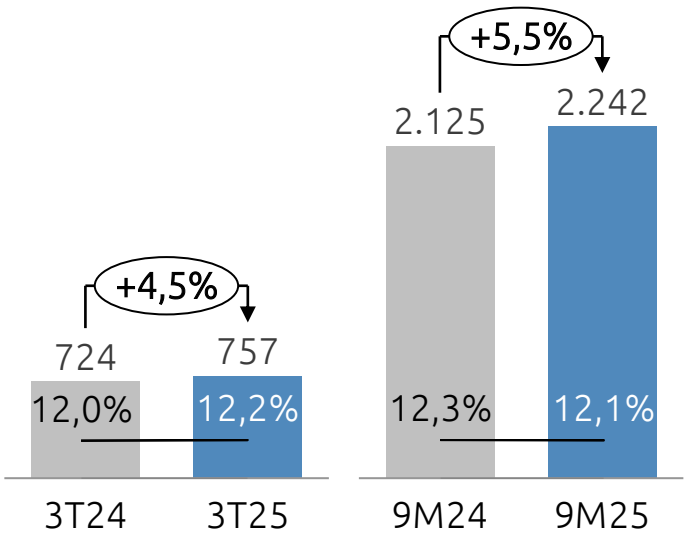
¹ A análise não considera o ativo ITM.
² A venda do Edifício Brasília Machado, assinada em outubro de 2024, será concluída após o recebimento das seis parcelas da transação. Até o encerramento do 3T25, a SYN já recebeu cinco parcelas, sendo a última prevista para novembro de 2025.
As análises apresentadas nesta seção referem-se exclusivamente a dados gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 SHOPPING CENTERS

A SYN encerrou o trimestre com vendas totais de **R\$ 757 milhões**, representando um crescimento de **4,5%** em relação ao 3T24. No acumulado do ano, as vendas atingiram **R\$ 2.2 bilhões** até setembro, um aumento de **5,5%** na comparação com o mesmo período de 2024.

VENDAS (R\$ MM)

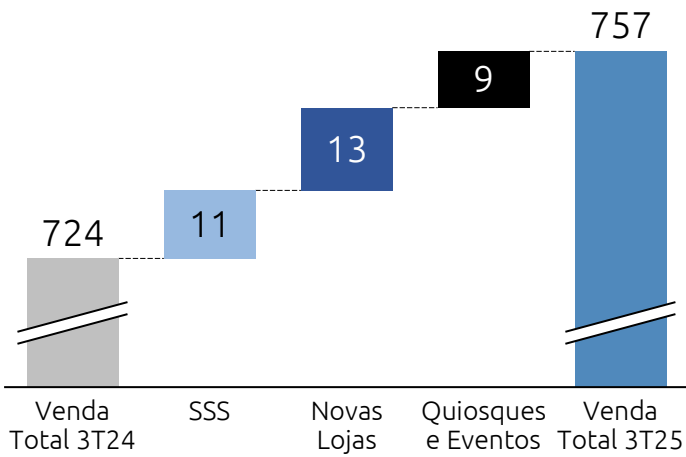


— Custo de Ocupação (% das vendas)

O Tietê Plaza e o Shopping Cidade São Paulo foram os principais destaques do trimestre. Juntos, os dois ativos representaram **43%** das vendas totais do portfólio e registraram crescimento de **6,9%** nas vendas no 3T25 em relação ao 3T24.

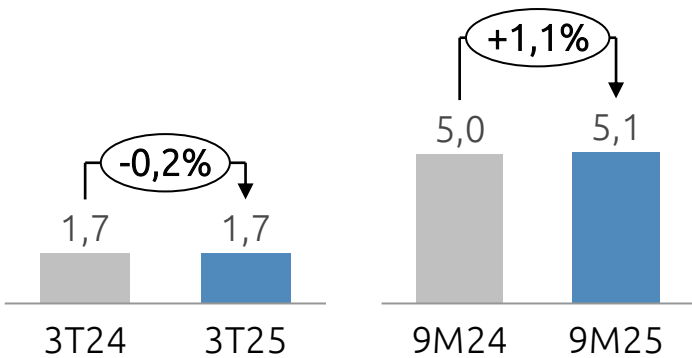
O custo de ocupação dos shoppings no 3T25 foi de **12,2%**, representando um pequeno aumento em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado de 2025 até setembro, observou-se uma redução de **0,2 p.p.**, refletindo manutenção na saúde financeira dos lojistas.

A evolução das vendas entre o 3T24 e o 3T25 reflete o aumento da ocupação e a qualificação do mix de lojas. Além do crescimento da venda das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de **R\$ 9 milhões** provenientes de eventos e vendas de quiosques, e de **R\$ 13 milhões** oriundos de novas operações, em relação ao mesmo período do ano anterior.



O fluxo de veículos nos shoppings totalizou aproximadamente **1,7 milhão** no 3T25, número semelhante ao registrado no 3T24. No acumulado do ano, o fluxo alcançou **5,1 milhões** de veículos, como **1,1%** de crescimento sobre o ano anterior.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)

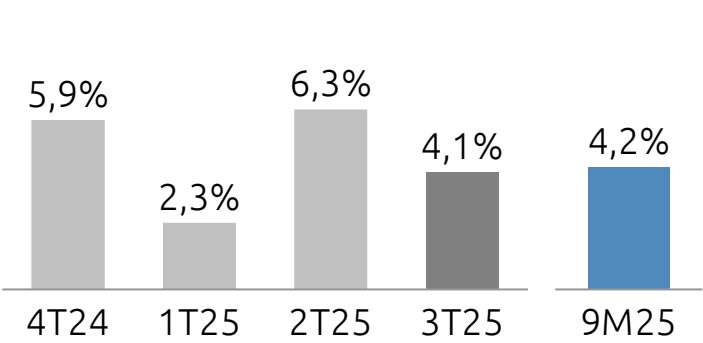


2. DESEMPENHO OPERACIONAL

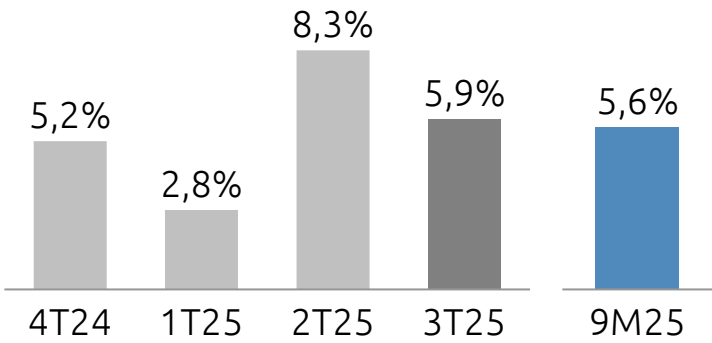
2.2 SHOPPING CENTERS ¹

No 3T25, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 4,1% em relação ao 3T24, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 5,9% no mesmo período. No acumulado do ano (9M25), o SSS registrou alta de 4,2% e o SSR cresceu 5,6% em comparação ao mesmo período de 2024.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



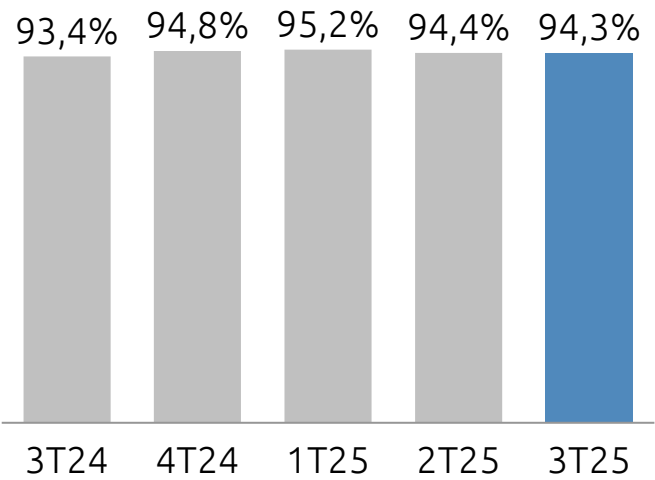
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



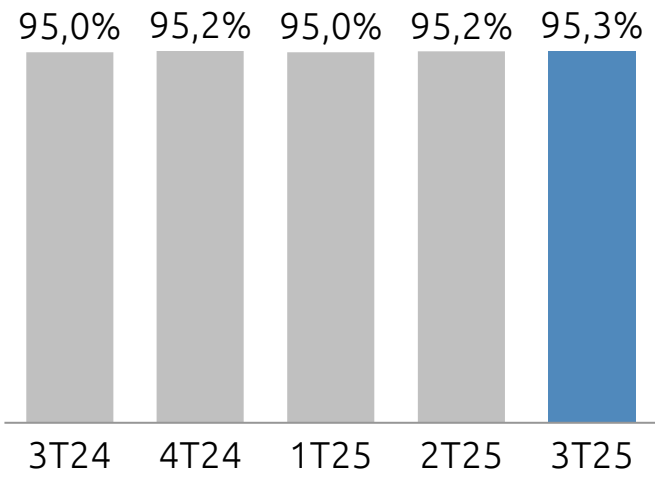
OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação dos shoppings mantiveram-se em patamares elevados ao final do 3T25, com ocupação física de 94,3% e ocupação financeira de 95,3%.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



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

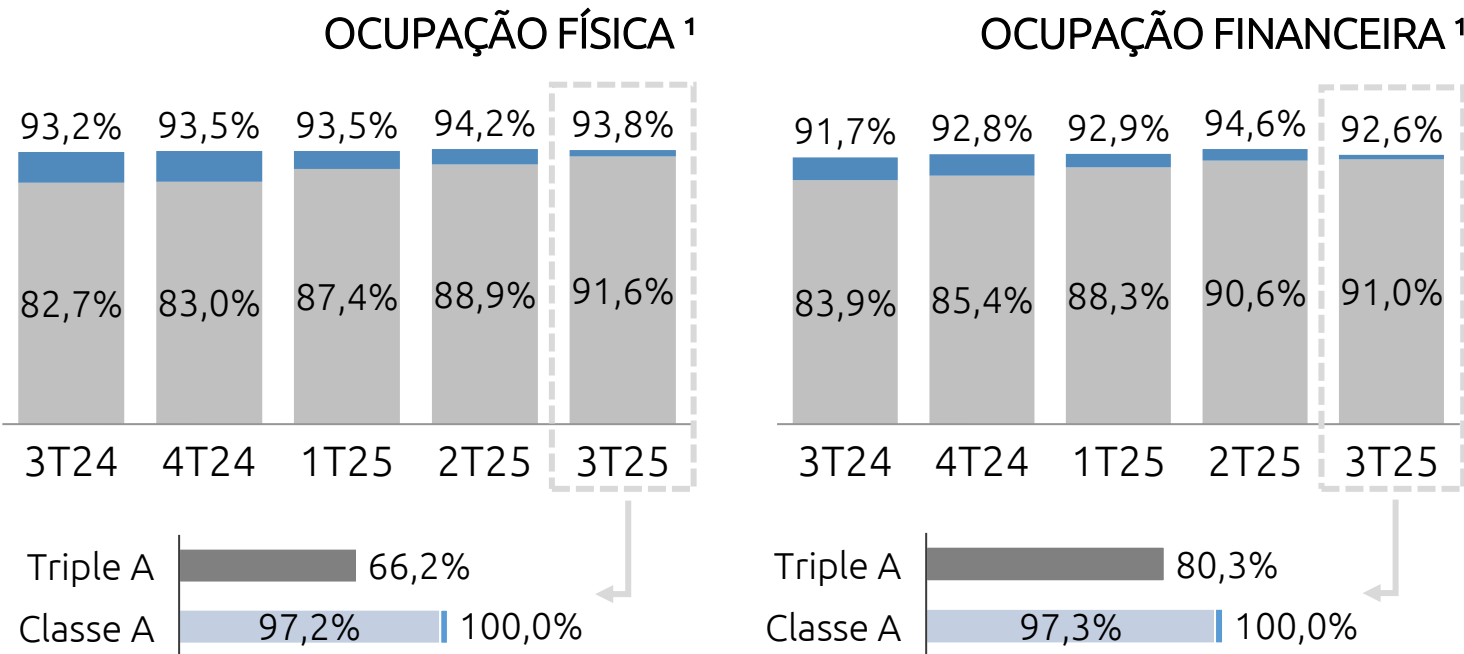
2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos da SYN ao final do 3T25 foram de **91,6%** e **91,0%** respectivamente.

Nos edifícios classificados como **Triple A**, a ocupação física foi de **66,2%**, impactada principalmente pela vacância do Edifício CEO, que apresentou melhora de 12,5 p.p. em relação ao início do ano. Já nos edifícios **Classe A**, a ocupação física atingiu **97,2%**.

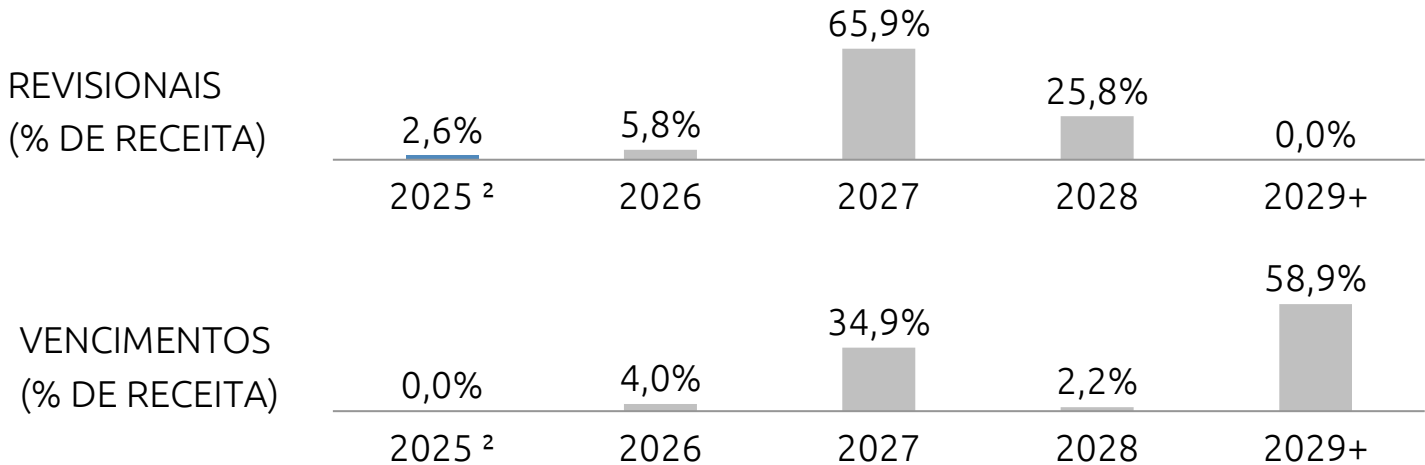
Desconsiderando a vacância do Edifício Brasília Machado — sendo que o último fechamento da venda dos conjuntos remanescentes será realizado em novembro de 2025 — a ocupação física consolidada dos edifícios corporativos foi de **93,8%**, chegando a **100%** considerando apenas os ativos Classe A.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

■ Exclusão da vacância física do Brasília Machado

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



² Considera apenas vencimentos e revisionais futuros.

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.4 GALPÕES

O CLD é um galpão logístico em desenvolvimento, com entrega prevista em quatro fases, totalizando 129 mil m² de área locável. As Fases 1 e 2 já foram concluídas, somando 74 mil m². As Fases 3 e 4 têm conclusão estimada para o final de 2025 e o primeiro semestre de 2026, respectivamente.



A SYN detém participação direta de 17,0% no empreendimento e participação indireta por meio de 23,9% das cotas de um FIP administrado pela SPX, que possui 38,3% do CLD. Considerando a participação direta e indireta (líquidas de permuta), a participação total da Companhia no projeto é de aproximadamente 26,2%, o que corresponde a 19.415 m² já entregues e 33.656 m² no total, considerando as fases remanescentes.

As fases 1 e 2 já estão completamente ocupadas. Em dezembro de 2024, foi realizada a pré-locação de 100% da fase 3 (com entrega prevista para o final de 2025). Seguem ocorrendo negociações para a locação antecipada da Fase 4, atualmente em obra.

RESUMO FASES 1 + 2

74.139 m²

ABL Total

12.626 m²

ABL SYN (Direta) ¹

19.415 m²

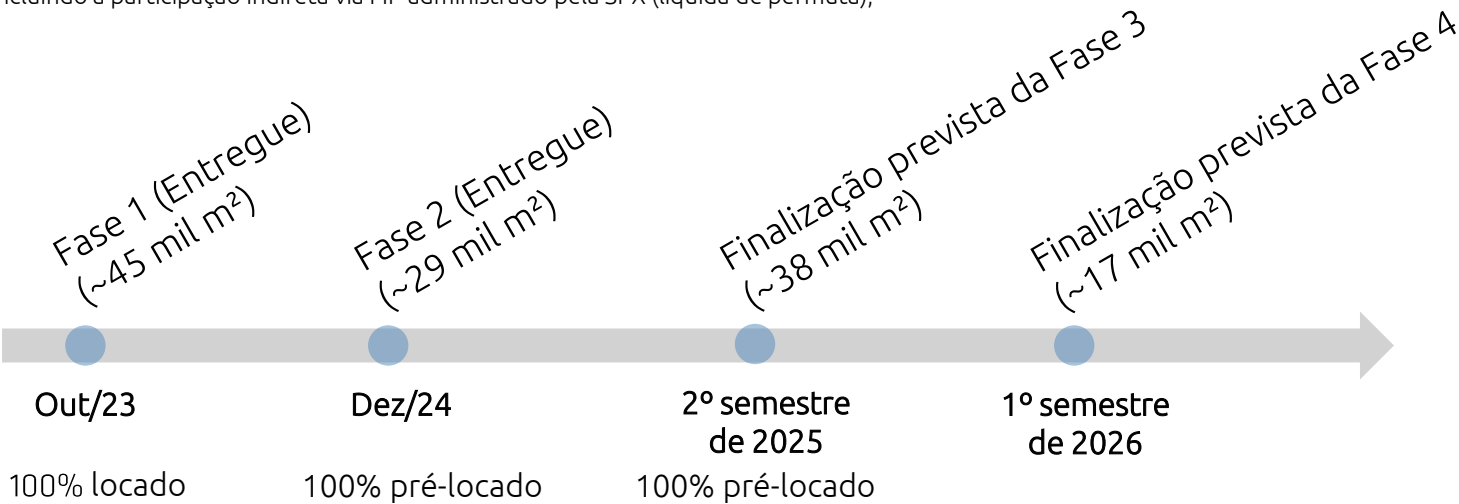
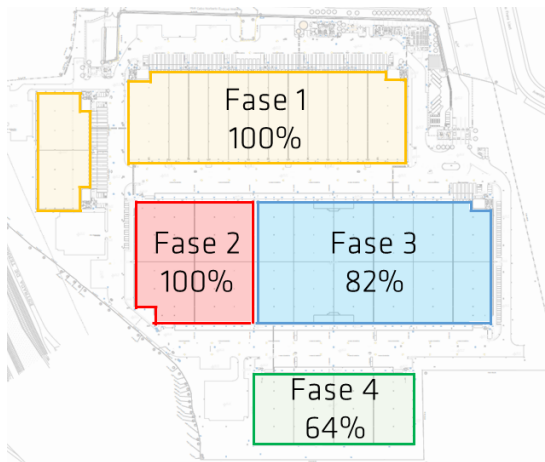
ABL SYN (Total) ²

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 (%)



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

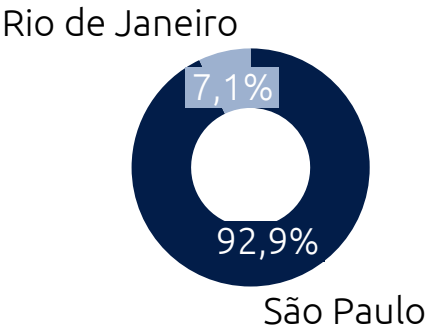
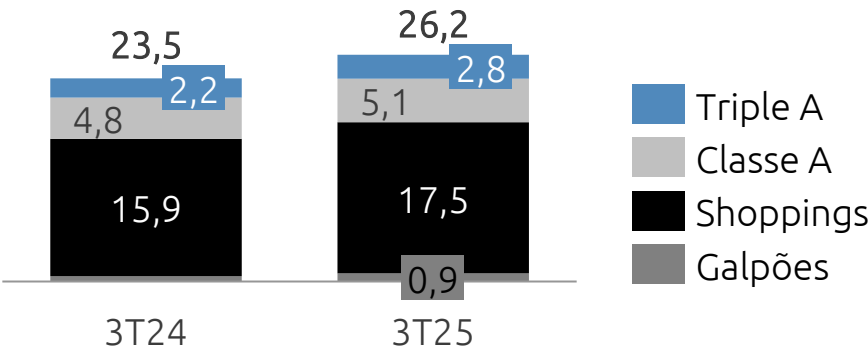
A Receita Recorrente da SYN totalizou R\$ 61,3 milhões no 3T25, representando crescimento de 4,3% em relação ao mesmo período de 2024. A receita de locação apresentou aumento de 11,6%, impulsionada, principalmente, pelo bom desempenho dos ativos de shopping centers. Importante ressaltar que os indicadores acumulados do ano são impactados pelas mudanças nas participações nos ativos decorrentes das transações realizadas.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios ¹	7.813	7.012	11,4%	22.849	25.725	-11,2%
Receita Líquida Locação de Shoppings ¹	17.478	15.894	10,0%	50.718	95.335	-46,8%
Receita Líquida Locação de Galpões	934	601	55,3%	2.814	1.322	112,9%
Subtotal Locação de Imóveis	26.225	23.507	11,6%	76.381	122.383	-37,6%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	347	432	-19,7%	1.220	1.791	-31,9%
Locação de Imóveis + CDU	26.572	23.939	11,0%	77.601	124.174	-37,5%
Prestação de Serviços	12.638	12.394	2,0%	38.409	37.182	3,3%
Estacionamento	22.100	22.423	-1,4%	65.239	65.484	-0,4%
Subtotal Receitas Recorrentes	61.310	58.756	4,3%	181.248	226.839	-20,1%
Vendas e Incorporação ²	76	-5.814	-101,3%	4.471	745.330	-99,4%
Dedução de impostos	-5.341	-5.080	5,1%	-15.659	-43.385	-63,9%
Receita Líquida	56.046	47.862	17,1%	170.059	928.785	-81,7%

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 21, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R\$MM)



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no 3T25 somaram **R\$ 28,3 milhões**, representando uma redução de **3,0%** em relação ao 3T24. O custo recorrente, excluindo os efeitos das vendas realizadas em 2024, apresentou queda de **6,2%** na comparação com o mesmo período do ano anterior. Destaque para a redução dos custos de prestação de serviços e estacionamento no trimestre.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Edifícios Corporativos	3.531	3.373	4,7%	10.173	11.399	-10,8%
Shopping Centers	3.382	2.744	23,3%	11.622	143.145	-91,9%
Galpões Logísticos	-83	122	-168,1%	493	242	104,1%
Subtotal Imóveis	6.830	6.238	9,5%	22.288	154.786	-85,6%
Prestação de Serviços	2.548	3.170	-19,6%	8.345	9.887	-15,6%
Estacionamento	18.926	20.763	-8,8%	56.584	57.622	-1,8%
Subtotal Custos ex Vendas	28.304	30.172	-6,2%	87.216	222.295	-60,8%
Vendas de Propriedades	0	-981	-100,0%	92	352.114	-100,0%
TOTAL	28.304	29.191	-3,0%	87.308	574.409	-84,8%



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.3 NOI

O NOI da SYN no 3T25 foi de R\$ 24,0 milhões, 16,0% maior em relação ao 3T24. O NOI dos shoppings aumentou em 14,2% comparado ao mesmo trimestre de 2024. No segmento de escritórios, o NOI aumentou 13,1% em comparação ao 3T24.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Receita Líquida de Locação ¹	26.225	23.507	11,6%	76.381	122.383	-37,6%
Cessão de Direito de Uso	347	432	-19,7%	1.220	1.791	-31,9%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-3.137	-2.810	11,7%	-9.672	-15.693	-38,4%
(+) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(+) PDD	384	-1.361	-128,3%	-198	-3.242	-93,9%
NOI	24.006	20.697	16,0%	69.068	112.644	-38,7%
NOI Edifícios Corporativos	5.753	5.085	13,1%	17.071	20.265	-15,8%
NOI Shoppings	16.786	14.701	14,2%	48.144	89.507	-46,2%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	347	432	-19,7%	1.220	1.791	-31,9%
NOI Galpões Logísticos	1.121	479	133,9%	2.633	1.081	143,6%
Margem NOI ex CDU	86,4%	80,7%	5,6 pp.	85,5%	82,4%	3,1 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	73,6%	72,5%	1,1 pp.	74,7%	78,8%	-4,1 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	95,0%	87,4%	7,6 pp.	92,5%	87,1%	5,4 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 11.

NOI Same Properties

O NOI *same properties* reflete o resultado operacional dos empreendimentos em operação nos dois períodos comparados, considerando a participação da Companhia ao final do 3T25. O indicador cresceu 13,7% no trimestre, em relação ao 3T24, com avanço de 12,3% nos edifícios, impulsionado pela maior ocupação, e de 14,2% nos shoppings. No acumulado do ano, o NOI dos shoppings foi 13,0% superior ao de 2024.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	5.907	5.259	12,3%	17.461	16.071	8,7%
NOI Shoppings (Same Properties)	16.786	14.701	14,2%	48.144	42.620	13,0%
Same Properties NOI	22.694	19.960	13,7%	65.605	58.691	11,8%

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

A despesa financeira da SYN totalizou **R\$ 13,4 milhões** no 3T25, uma **redução de 47,1%** em relação ao mesmo período de 2024, mesmo com a alta dos índices de CDI e IPCA. A queda decorre, principalmente, dos pré-pagamentos da 13ª debênture (2ª série), em julho de 2024, e da 12ª debênture, em abril de 2025.

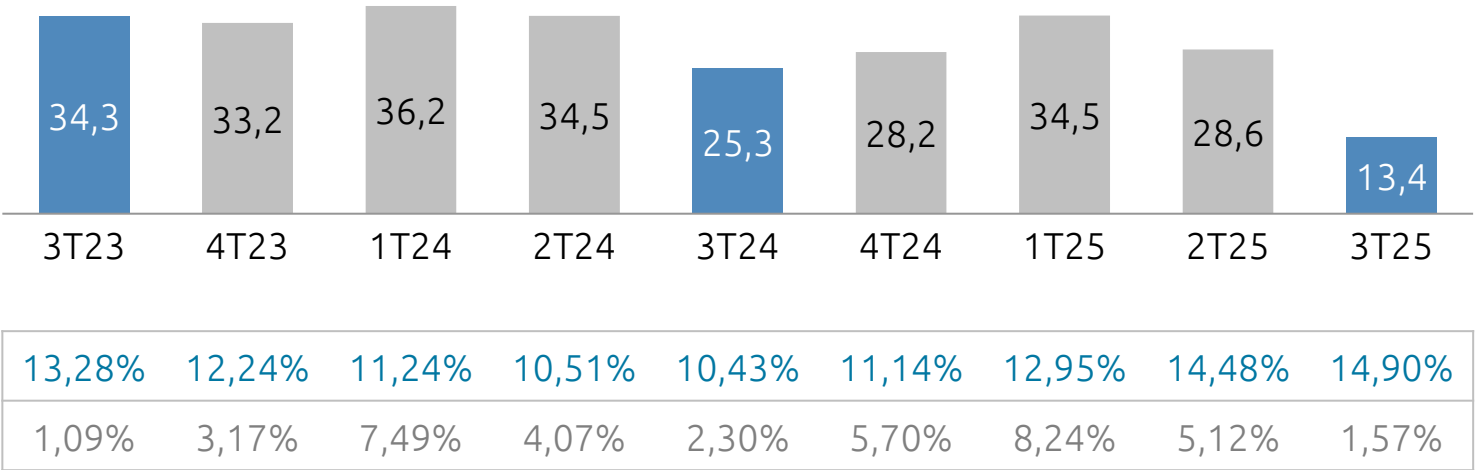
A despesa financeira das operações indexadas ao **CDI** apresentou redução de **80,7%** no 3T25 em relação ao 3T24. Já a despesa relacionada à dívida atrelada ao IPCA manteve-se estável no comparativo anual.

A Companhia segue monitorando o mercado em busca de oportunidades que promovam maior eficiência em sua estrutura de capital.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Despesas Financeiras	-13.386	-25.310	-47,1%	-76.518	-95.942	-20,2%
Receita Financeira	20.727	49.073	-57,8%	74.899	81.082	-7,6%
Resultado Financeiro	7.340	23.763	-69,1%	-1.619	-14.860	-89,1%
(-) Atualizações monetárias não recorrentes ¹	1.177	-25.783	-104,6%	7.567	-24.561	-130,8%
Resultado Financeiro Ajustado	8.518	-2.020	-521,6%	5.949	-39.421	-115,1%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas às vendas de 2024, e efeitos de marcações a mercado.

Despesas Financeiras



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro líquido de **R\$ 23,1 milhões** no 3T25, resultado influenciado positivamente pelo desempenho operacional e pela redução da despesa financeira no período. O lucro líquido ajustado, excluindo os efeitos não recorrentes, totalizou **R\$ 16,3 milhões**, equivalente a **R\$ 0,107 por ação**.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	23.105	19.834	16,5%	58.379	485.198	-88,0%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	2.737	-100,0%	0	1.167	-100,0%
Lucro / Prejuízo do período	23.105	22.571	2,4%	58.379	486.365	-88,0%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-8.439	3.334	-353,1%	-34.196	-315.399	-89,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-76	5.718	-101,3%	-3.853	-268.829	-98,6%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	998	107.799	-99,1%
(-) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	1.650	-25.783	-106,4%	0	-27.316	-100,0%
(-) Outros	-481	-799	-39,8%	10.293	26.122	-60,6%
Lucro Líquido Ajustado	16.279	6.303	158,3%	32.958	16.148	104,1%
Receita Líquida Ajustada	56.116	54.605	2,8%	167.046	218.276	-23,5%
Margem Líquida Ajustada	29,0%	11,5%	17,5 pp.	19,7%	7,4%	12,3 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,107	0,041	158,3%	0,216	0,106	104,1%

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.
² Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da SYN totalizou R\$ 26,8 milhões no 3T25, representando crescimento de 18,4% em relação ao 3T24. Nos últimos 12 meses, o FFO Yield foi de 15,0% ³. O FFO ajustado foi de R\$ 20,0 milhões no trimestre, um aumento de 119,3% na comparação anual. Os ajustes referem-se, principalmente, aos efeitos da equivalência patrimonial decorrentes de reorganizações societárias realizadas no período.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	23.105	19.834	16,5%	58.379	485.198	-88,0%
(+) Depreciação e Amortização	3.697	2.808	31,7%	12.605	32.206	-60,9%
FFO	26.802	22.642	18,4%	70.983	517.404	-86,3%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-8.439	3.334	-353,1%	-34.196	-315.399	-89,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-76	5.718	-101,3%	-3.853	-268.829	-98,6%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	998	107.799	-99,1%
(-) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(-) Efeitos de venda de ativos ²	1.650	-25.783	-106,4%	0	-27.316	-100,0%
(-) Outros	-481	1.938	-124,8%	10.293	13.980	-26,4%
AFFO	19.976	9.110	119,3%	45.563	35.044	30,0%
Receita Líquida Ajustada	56.116	54.605	2,8%	167.046	218.276	-23,5%
Margem FFO Ajustado	35,6%	16,7%	18,9 pp.	27,3%	16,1%	11,2 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.

² Atualizações monetárias não recorrentes, principalmente relacionadas à venda ao XP Malls em 2024.

³ Calculado sobre o market cap médio do período.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T25, o EBITDA da SYN totalizou **R\$ 28,8 milhões**. O EBITDA Ajustado, que exclui efeitos não recorrentes, foi de **R\$ 20,8 milhões** no período.

Desconsiderando o resultado da Park Place — empresa responsável pela administração dos estacionamentos dos edifícios e shoppings — a margem EBITDA foi de **54,6%**, representando um acréscimo de 17,6 p.p. em relação à margem EBITDA Ajustada do trimestre. Esse efeito decorre do repasse da receita de estacionamento diretamente aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	23.105	19.834	16,5%	58.379	485.198	-88,0%
(+) IRPJ e CSSL	9.331	6.873	35,8%	22.299	118.150	-81,1%
(+) Resultado Financeiro	-7.340	-23.763	-69,1%	1.619	14.860	-89,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.697	2.808	31,7%	12.605	32.206	-60,9%
EBITDA	28.793	5.752	400,6%	94.901	650.414	-85,4%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	-8.439	3.334	-353,1%	-34.196	-315.399	-89,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-76	5.716	-101,3%	-3.853	-365.800	-98,9%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	998	107.799	-99,1%
(-) Linearização dos descontos	187	929	-79,9%	1.337	7.405	-81,9%
(-) Outros	-9	1.938	-100,4%	1.245	11.226	-88,9%
EBITDA Ajustado	20.789	18.002	15,5%	60.432	95.645	-36,8%
Receita Líquida Ajustada	56.116	54.605	2,8%	167.046	218.276	-23,5%
Margem EBITDA Ajustada	37,0%	33,0%	4,1 pp.	36,2%	43,8%	-7,6 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	54,6%	54,0%	0,7 pp.	53,6%	59,2%	-5,5 pp.

¹ Venda do Brasília Machado e efeitos de vendas ao XP Malls via quotas de SPE.

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

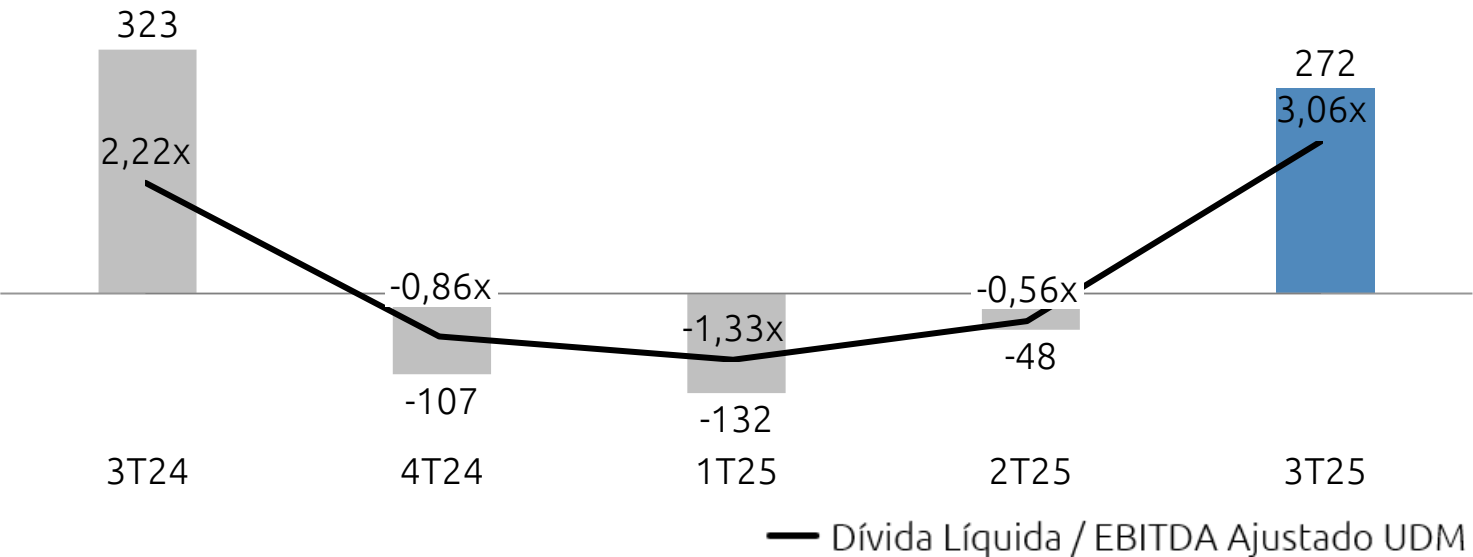
4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

A SYN encerrou o 3T25 com uma dívida bruta de R\$ 502,8 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 230,9 milhões.

PROFORMA R\$ mil	3T25	2T25	3T24
Financiamentos e Empréstimos	39.649	39.649	39.631
Debêntures e Notas Promissórias	463.173	465.400	848.434
Endividamento	502.822	505.049	888.065
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	230.913	553.063	564.682
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	271.909	-48.014	323.383
EBITDA Ajustado UDM	88.919	86.132	145.427
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	3,06x	-0,56x	2,22x

Após a [venda realizada ao XP Malls](#) no 2T24, a Companhia distribuiu um total de R\$ 1,4 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 e R\$ 330 milhões em set/25), além de R\$ 538,1 milhões em pagamentos antecipados de debêntures.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 3T25, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de **R\$ 502,8 milhões**.

A seguir, apresenta-se o detalhamento das operações na data de fechamento do trimestre:

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	432.337	IPCA + 6,51% a.a. Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	30.836	CDI + 1,13% a.a. Mensal	dez-27
TOTAL		410.000	463.173		

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.219	CDI + 1,30% a.a. Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.430	CDI + 1,30% a.a. Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	39.649		



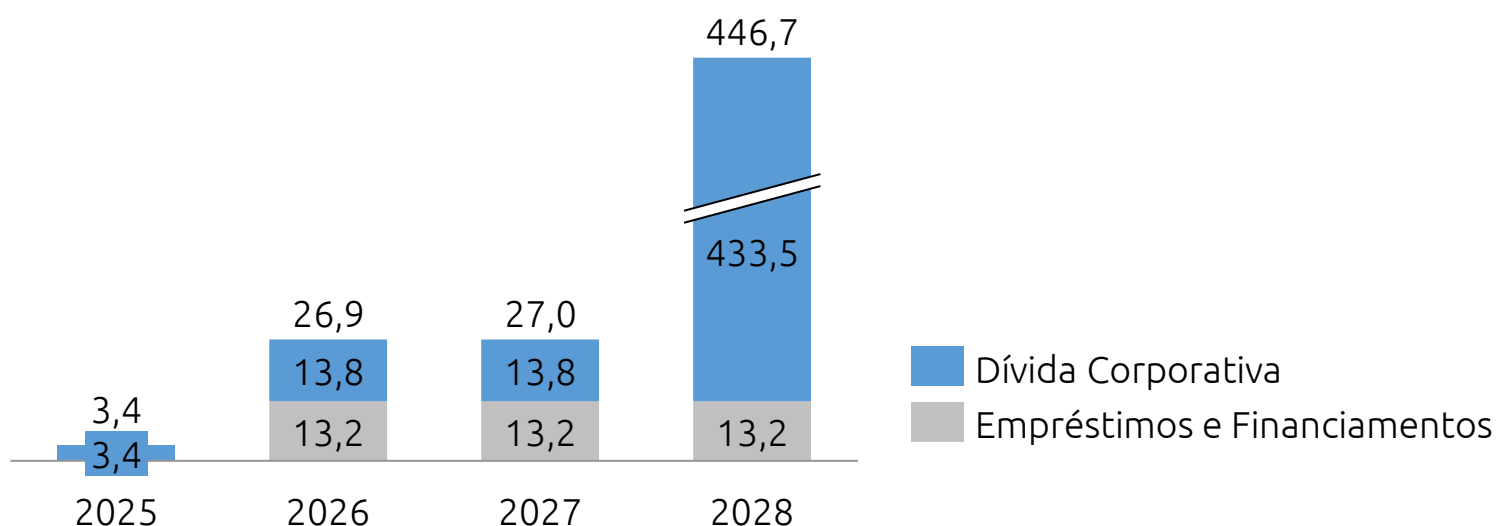
4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

O endividamento da Companhia é majoritariamente de **longo prazo**, representando **94,7%** do saldo total, enquanto **5,3%** corresponde a obrigações de **curto prazo**. A próxima amortização relevante está prevista apenas para 2028, o que reforça a solidez da estrutura de capital da SYN.

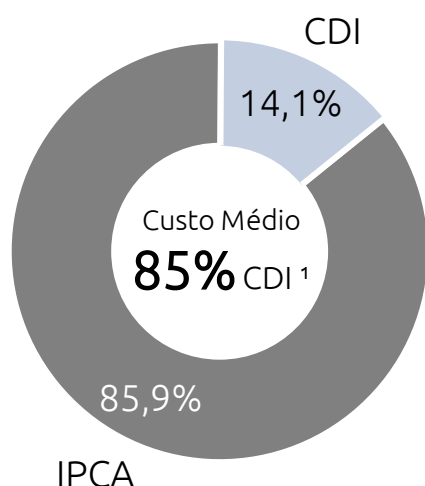
A Companhia segue atenta às condições de mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, considerando o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

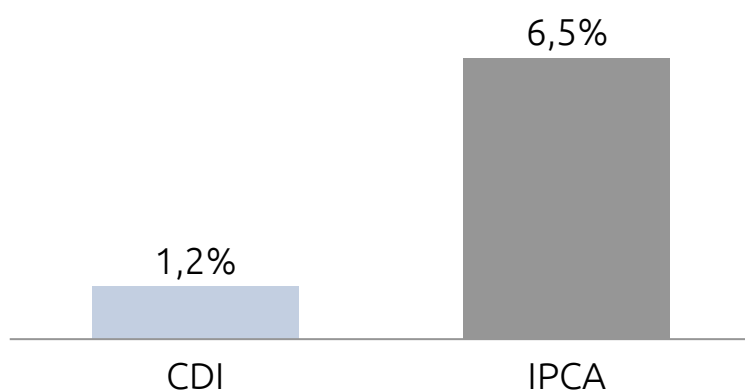


INDEXADORES ¹

Aproximadamente **85,9%** dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados ao IPCA, enquanto os **14,1%** restantes estão atrelados ao CDI. O cálculo do spread médio considera o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



¹ Considerando o CDI spot e o IPCA UDM no fechamento do 3T25.

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Edifícios Corporativos	7.886	7.045	11,9%	23.000	25.806	-10,9%
Shopping Centers	18.922	17.891	5,8%	54.768	109.179	-49,8%
Galpões Logísticos	934	601	55,3%	2.814	1.322	112,9%
Prestação de Serviços	34.738	34.817	-0,2%	103.647	102.666	1,0%
Vendas de Propriedades	76	-5.814	-101,3%	4.471	745.330	-99,4%
Receita Bruta	62.556	54.540	14,7%	188.700	984.304	-80,8%
Deduções da Receita Bruta	-6.510	-6.679	-2,5%	-18.641	-55.519	-66,4%
Receita Líquida	56.046	47.862	17,1%	170.059	928.785	-81,7%
Custo Imóveis vendidos	0	981	-100,0%	-92	-352.114	-100,0%
Custo Imóveis locados	-6.830	-6.238	9,5%	-22.288	-154.786	-85,6%
Custo Prestação de serviços	-21.474	-23.933	-10,3%	-64.928	-67.509	-3,8%
Custo de locação, vendas e serviços	-28.304	-29.191	-3,0%	-87.308	-574.409	-84,8%
Lucro Bruto	27.742	18.671	48,6%	82.751	354.376	-76,6%
Margem Bruta	49,5%	39,0%	10,5 pp.	48,7%	38,2%	10,5 pp.
Despesas Comerciais	-1.359	-2.396	-43,3%	-4.581	-12.127	-62,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-5.387	-6.480	-16,9%	-18.476	-26.099	-29,2%
Remuneração da administração	-1.237	-2.540	-51,3%	-5.642	-6.220	-9,3%
Participação de empregados e administradores	-2.109	-875	141,1%	-4.681	-11.463	-59,2%
Despesas de Equivalência patrimonial	5.532	-1.530	-461,5%	1.513	-2.445	-161,9%
Outras receitas (despesas)	1.914	-1.906	-200,5%	31.412	322.185	-90,3%
Despesas/Receitas Operacionais	-2.646	-15.727	-83,2%	-456	263.831	-100,2%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	25.096	2.944	752,4%	82.296	618.208	-86,7%
Despesas financeiras	-13.386	-25.310	-47,1%	-76.518	-95.942	-20,2%
Receitas financeiras	20.727	49.073	-57,8%	74.899	81.082	-7,6%
Resultado Financeiro	7.340	23.763	-69,1%	-1.619	-14.860	-89,1%
Lucro Antes de IR e CS	32.436	26.708	21,4%	80.677	603.348	-86,6%
Diferidos	-115	-76	51,5%	-232	-181	28,5%
Correntes	-9.216	-6.797	35,6%	-22.066	-117.969	-81,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-9.331	-6.873	35,8%	-22.299	-118.150	-81,1%
Lucro antes dos minoritários	23.105	19.834	16,5%	58.379	485.198	-88,0%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	2.737	-100,0%	0	1.167	-100,0%
Lucro/Prejuízo do Período	23.105	22.571	2,4%	58.379	486.365	-88,0%
Margem Líquida	41,2%	47,2%	-5,9 pp.	34,3%	52,4%	-18,0 pp.
Lucro Líquido por ação	0,151	0,148	2,4%	0,382	3,186	-88,0%

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2025	30/09/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Caixa e equivalentes de caixa	122.011	512.938	9,1%	-76,2%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	147.912	154.637	11,0%	-4,3%
Contas a receber	30.435	567.334	2,3%	-94,6%
Estoques	7.985	8.030	0,6%	-0,6%
Impostos a compensar	9.082	14.918	0,7%	-39,1%
Adiantamento a fornecedores	2	8	0,0%	-75,0%
Dividendos a receber	1.256	172	0,1%	630,2%
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	7.039	287.023	0,5%	-97,5%
Ativo Circulante	325.722	1.545.060	24,3%	-78,9%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	104.248	0	7,8%	N.A.
Contas a receber	966	36.032	0,1%	-97,3%
Estoques	47.492	46.730	3,5%	1,6%
Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.356	270	1,2%	5957,8%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.322	1.129	0,2%	105,7%
Impostos a compensar	22.162	2.313	1,7%	858,1%
Depósitos judiciais	236	3.511	0,0%	-93,3%
Demais contas a receber	5.865	136.797	0,4%	-95,7%
Investimentos	32.386	89.437	2,4%	-63,8%
Propriedades para investimento	773.369	768.012	57,7%	0,7%
Imobilizado	823	713	0,1%	15,4%
Intangíveis	8.337	7.938	0,6%	5,0%
Ativo Não Circulante	1.014.562	1.092.882	75,7%	-7,2%
Total de Ativos	1.340.284	2.637.942	100,0%	-49,2%

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2025	30/09/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	12.914	46.868	0,96%	-72,4%
Fornecedores	11.118	13.631	0,83%	-18,4%
Obrigações por aquisição de imóvel	13.264	0	0,99%	N.A.
Impostos e contribuições a recolher	18.344	11.705	1,37%	56,7%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	0	1.263	0,00%	N.A.
Impostos e contribuições diferidos	168	32	0,01%	425,0%
Adiantamentos de clientes	171	0	0,01%	N.A.
Adiantamentos de clientes - permuta	0	0	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	18.331	37	1,37%	49443,2%
Receita res-sperata a apropriar	1.148	1.400	0,09%	-18,0%
Dividendos a pagar	298	280	0,02%	6,4%
Demais contas a pagar	39.811	127.995	2,97%	-68,9%
Passivo de arrendamento	845	897	0,06%	-5,8%
Passivo Circulante	116.412	204.108	8,69%	-43,0%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	450.259	801.566	33,59%	-43,8%
Obrigações por aquisição de imóvel	26.385	39.631	1,97%	-33,4%
Impostos e contribuições diferidos	603	633	0,04%	-4,7%
Receita res-sperata a apropriar	13.747	11.521	1,03%	19,3%
Demais contas a pagar	0	0	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.003	4.954	0,07%	-79,8%
Passivo de arrendamento	764	1.610	0,06%	-52,5%
Passivo Não Circulante	492.761	859.915	36,77%	-42,7%
Patrimônio Líquido	731.111	1.571.182	54,55%	-53,5%
Participação de não controladores	0	2.737	0,00%	-100,0%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	1.340.284	2.637.942	100,00%	-49,2%

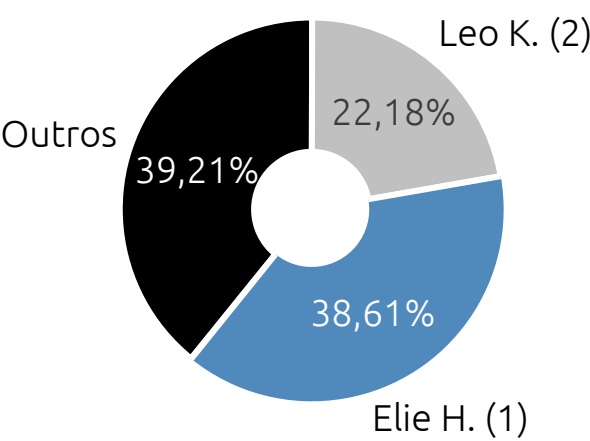
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2025, o capital social era de R\$ 573,3 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 trimestre em R\$ 731,1 milhões.

SYNE3	3T25
Valor da Ação (R\$)*	5,17
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R\$ milhões)	789,2
Free Float	38,90%

	3T25	3T24	Var. %
SYNE3*	5,17	2,67	93,6%
IBOVESPA	146.237	131.816	10,9%
IMOB	1.262	905	39,5%
SMLL	2.246	2.031	10,5%
IFIX	3.589	3.306	8,6%



(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.

7. 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.

8. ANEXOS

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	26.079
Brasílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	770
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	7.267
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 – Fases 1 e 2	SP – São Paulo	12.626

São Paulo, SP - Edifícios

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

São Paulo, SP - Shoppings

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

São Paulo, SP - Galpões

CLD

Rio de Janeiro, RJ

- Shopping Metropolitano Barra ✓
- Leblon Corporate
- CEO ✓

Santo André, SP

- Grand Plaza Shopping ✓

8. ANEXOS

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	9,7%	25,9%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.812	7.267	7.267	1,7%	3,7%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	8,1%	9,3%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,6%	4,4%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	7,0%	4,1%
Total Shoppings		197.669	67.092	29.367	5,7%	4,7%
Edifícios						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	62,5%	62,5%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	23,8%	23,8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	33,8%	19,7%
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	26.079	100,0%	100,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	770	770	100,0%	100,0%
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	68.507	53.136	50,5%	38,5%
Classe A (ex ITM)		47.406	34.151	27.057	2,8%	2,7%
Total Edifícios		139.837	111.048	59.023	48,9%	33,3%
Total Edifícios (ex ITM)		94.029	76.691	32.944	8,4%	9,0%
Galpão						
CLD – Fases 1 e 2	SP - São Paulo	74.139	63.129	12.626	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		411.645	241.269	101.016	30,2%	17,5%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		365.837	206.913	74.937	5,9%	6,0%

1. Referente a área de consolidação.
2. Referente a área da SYN.

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS



CIDADE SÃO PAULO ✓
Shopping Center
São Paulo / 2015
16.906 m² (60% SYN)



SHOPPING D ✓
Shopping Center
São Paulo / 1994
30.002 m² (12,87% SYN)



GRAND PLAZA ✓
Shopping Center
São Paulo / 1997
69.812 m² (10,41% SYN)



METROPOLITANO BARRA ✓
Shopping Center
Rio de Janeiro / 2013
44.035 m² (10% SYN)



TIETÊ PLAZA ✓
Shopping Center
São Paulo / 2013
36.914 m² (10% SYN)



CEO ✓
Edifício Triple A
Rio de Janeiro / 2013
14.968 m² (18,18% SYN)



JK TORRE D ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2013
12.237 m² (10% SYN)



JK TORRE E ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2013
19.418 m² (10% SYN)



FARIA LIMA SQUARE ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2006
17.972 m² (0% SYN)



F.L. FINANCIAL CENTER ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2003
26.513 m² (0% SYN)



JK 1455 ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2008
22.148 m² (0% SYN)



MISS SILVIA MORIZONO ✓
Edifício Triple A
São Paulo / 2017
16.289 m² (0% SYN)



BIRMANN 10 ✓
Edifício Classe A
São Paulo / 1992
12.162 m² (100% SYN)



ITM
Edifício Classe A
São Paulo / 1996
45.809 m² (50,43% SYN)



NOVA SÃO PAULO ✓
Edifício Classe A
São Paulo / 1985
11.987 m² (66,57% SYN)



VERBO DIVINO ✓
Edifício Classe A
São Paulo / 1985
8.386 m² (66,57% SYN)



LEBLON CORPORATE
Edifício Classe A
Rio de Janeiro / 2016
4.866 m² (13,41% SYN)



CLD (em construção)
Galpão
São Paulo / 2023
128.516 m² total (17,03% SYN)
74.139 m² entregue

✓ Adm. SYN

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

ABL Própria: Corresponde à ABL Total multiplicada pela participação da SYN em cada empreendimento.

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

CAPEX (Capital Expenditure): Estimativa de recursos a serem investidos no desenvolvimento, expansão ou melhoria de ativos.

SYN: SYN Prop e Tech S.A.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é o valor pago pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. É comum em lançamentos, expansões ou retomadas de lojas por inadimplemento ou negociação. O valor é negociado com base no mercado, sendo os pontos comerciais com maior visibilidade e fluxo os mais valorizados.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou **LAJIDA** (Lucro Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): Resultado líquido acrescido de tributos sobre o lucro, despesas financeiras líquidas das receitas financeiras, depreciações, amortizações e exaustões. Calculado conforme metodologia da Instrução CVM nº 527/12. É uma medida não contábil que mensura a geração de resultado operacional, desconsiderando a estrutura de capital.

FFO (Funds From Operations): Medida não contábil que ajusta o lucro líquido ao excluir depreciações, amortizações de ágios, ganhos/perdas não recorrentes e efeitos de planos de opções, com o objetivo de refletir o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: FFO ajustado para excluir os efeitos de ganhos com vendas de propriedades no período.

Inadimplência Líquida: Relação entre o aluguel efetivamente recebido (incluindo recuperação de períodos anteriores) e o faturamento total com aluguel no trimestre.

Loan to Value (LTV): Indicador que relaciona o valor da dívida com o valor da garantia vinculada à operação.

Margem EBITDA: Relação entre o EBITDA e a Receita Líquida.

NOI (Net Operating Income): Calculado a partir da Receita Líquida, excluindo receitas de serviços e vendas de propriedades, bem como as despesas diretas dos empreendimentos.

SSS (Same Store Sales): Variação das vendas em shopping centers, considerando apenas lojas sem alteração de operador ou área entre os períodos comparados.

SSR (Same Store Rent): Variação dos aluguéis faturados em shopping centers, considerando apenas lojas sem alteração de operador ou área entre os períodos comparados.

Turnover: Relação entre contratos assinados e rescindidos em relação ao total de contratos vigentes no trimestre, com base na ABL.

UDM (Últimos Doze Meses): Indicador acumulado dos últimos doze meses.

Vacância/Ocupação Financeira: Calculada com base na receita potencial perdida das áreas vagas, dividida pela receita potencial total do ativo. Representa o percentual de receita mensal não auferida devido à vacância.

Vacância/Ocupação Física: Calculada com base na área vaga do portfólio dividida pela ABL total. Representa o percentual de espaço físico não ocupado.

An aerial night view of a city street, likely in São Paulo, Brazil. The image shows a wide road with multiple lanes of traffic, including cars and taxis. On the left side of the road, there are modern buildings with illuminated facades. One building has a large digital display showing the name 'ILIX MACHADO'. In the background, the Tokyo Tower is visible, illuminated with yellow lights. The sky is dark blue, and the overall scene is lit up by city lights and street lamps.

SYN

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI

Equipe de RI
+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 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. 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 considerado 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



SYN

EARNINGS RELEASE
3Q25

INVESTOR RELATIONS

SYN prop e tech S.A. (“SYN” or “Company”), one of the main investments, leasing and sale of commercial properties in Brazil, announces its results for the third 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: 9:00 am NY | 11:00 am Brasília

(Simultaneous Translation into English)

Date: November 14th, 2025

Conference Link: [Click here](#)

US Phone: +1 646 558 8656 ou +1 646 931 3860

Brazil phone: +55 (11) 4700 9668 / +55 (21) 3958 7888



SUMMARY

01. Summary Indicators	04
Financial and Operational Indicators	04
Achievements and Subsequent Events	05
02. Operational Performance	06
Occupancy Rates	06
Shopping Malls	07
Corporate Buildings	09
Warehouses	10
03. Financial Performance (Proforma)	11
Net Revenue	11
Costs	12
NOI	13
Financial Result	14
Net Income	15
Adjusted FFO	16
Adjusted EBITDA	17
04. Liquidity and Indebtedness (Proforma)	18
05. Financial Statements (Proforma)	21
06. Capital Stock and Shareholders' Equity	24
07. About SYN	25
08. Appendices	26

1. SUMMARY INDICATORS

FINANCIAL INDICATORS

PROFORMA R\$ million	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Adjusted Net Revenue	56.1	54.6	2.8%	167.0	218.3	-23.5%
Same Properties NOI	22.7	20.0	13.7%	65.6	58.7	11.8%
Adjusted EBITDA	20.8	18.0	15.5%	60.4	95.6	-36.8%
Adjusted EBITDA Margin (ex Park Place)	54.6%	54.0%	0.7 pp.	53.6%	59.2%	-5.5 pp.
Adjusted FFO	20.0	9.1	119.3%	45.6	35.0	30.0%
Adjusted FFO Margin	35.6%	16.7%	18.9 pp.	27.3%	16.1%	11.2 pp.
Adjusted Net Income	16.3	6.3	158.3%	33.0	16.1	104.1%
Adjusted Net Margin	29.0%	11.5%	17.5 pp.	19.7%	7.4%	12.3 pp.

OPERATIONAL INDICATORS

	3Q25	3Q24	Var. %
Physical Occupancy (SYN portfolio) ¹	95.1%	90.9%	4.2 pp.
Financial Occupancy (SYN portfolio) ¹	94.6%	92.9%	1.7 pp.
Own Portfolio ('000 sqm)	101.0	97.3	3.8%
Portfolio Under Management ('000 sqm)	369.8	369.0	0.2%

¹ Disregarding the ITM and Brasília Machado assets.

ACHIEVEMENTS

CAPITAL REDUCTION

In July, according to a Material Fact, the Extraordinary General Meeting approved the reduction of the Company's capital stock in the amount of R\$ 330 million, with distribution to shareholders in the amount of R\$ 2.16 per share. The payment was made on September 30, 2025, to the shareholders on September 17, 2025.

SHOPPING D TRANSACTION

In July, according to the Notice to the Market, SYN entered into a purchase and sale agreement for the sale, together with XP Malls, of the entire stake in Shopping D. The value of the transaction, referring to SYN's stake, was R\$ 8.9 million. The conclusion of the transaction is subject to the fulfillment of certain conditions precedent, usual for transactions of this nature.

CLOSING OF THE SALE OF BRASÍLIO MACHADO

By the end of 3Q25, the Company received five installments related to the sale of the Brasília Machado Building, R\$ 9.5 million in January and R\$ 4.7 million in March, May, July and September. The last installment, in the amount of R\$ 4.1 million, is scheduled for payment in November 2025, according to the contractual schedule.

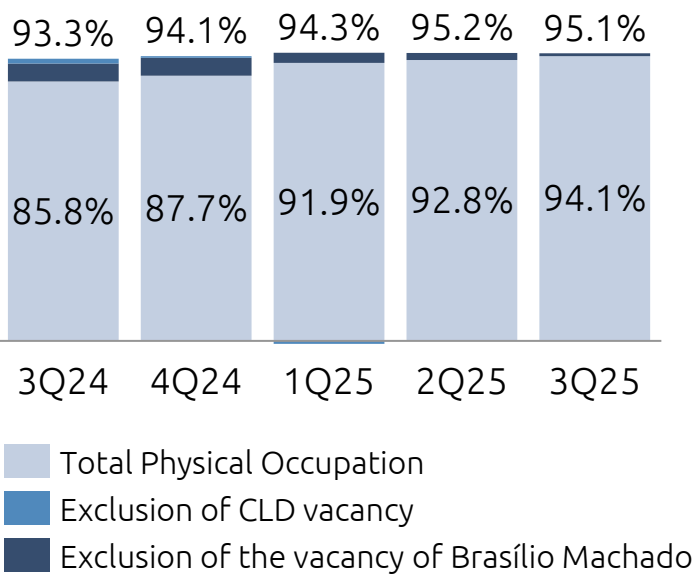


2. OPERATIONAL PERFORMANCE

2.1 OCCUPANCY RATES - SYN PORTFOLIO

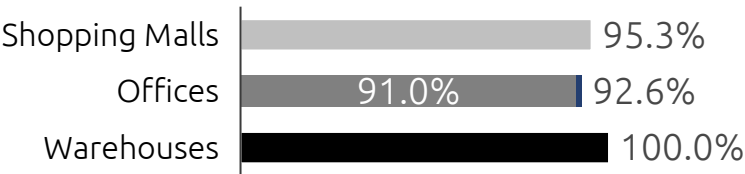
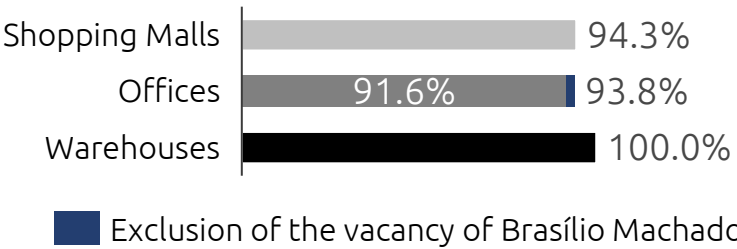
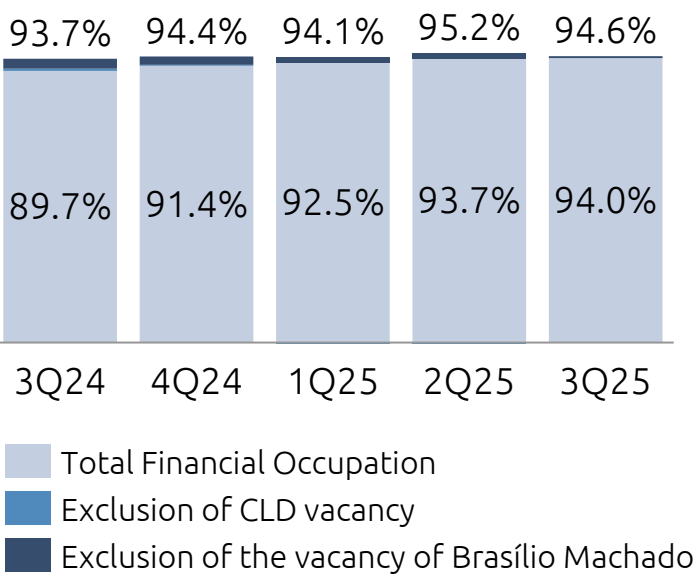
PHYSICAL OCCUPATION ¹

At the end of 3Q25, the physical occupancy of SYN's portfolio, calculated based on the leasable area occupied over the total available area, reached **94.1%**. Excluding the vacancy of the Brasília Machado² Building, sold in October 2024, the adjusted physical occupancy rate was **95.1%**. The phases already delivered of the CLD shed are 100% leased, as detailed on page 10.



FINANCIAL OCCUPATION ¹

Financial occupancy, measured by the potential revenue of the occupied areas over the total potential revenue of the portfolio, ended the quarter at **94.0%**. Excluding the vacancy of the Brasília Machado Building², the adjusted ratio was **94.6%**. As with physical occupancy, the financial vacancy of the CLD warehouse was incorporated into the consolidated indicator as of 1Q25.

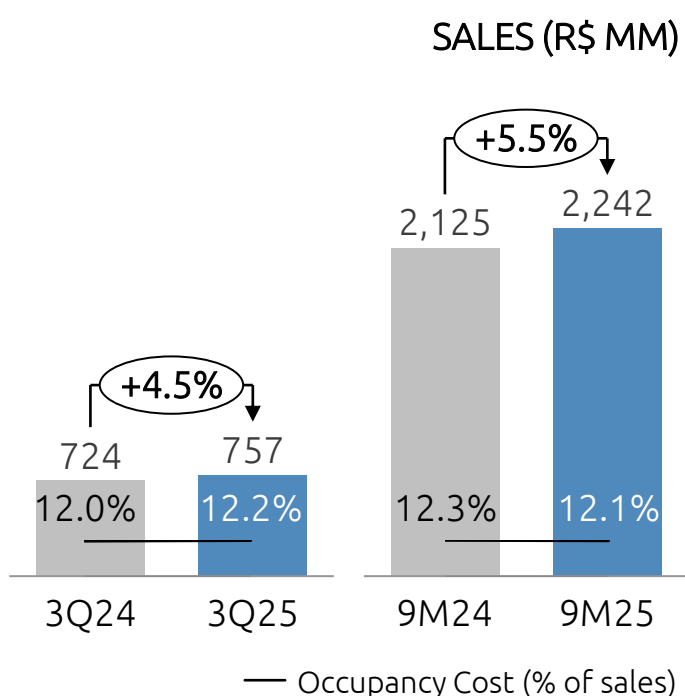


¹ The analysis does not consider the ITM asset.
² The sale of the Brasília Machado Building, signed in October 2024, will be completed upon receipt of the six installments of the transaction. By the end of 3Q25, SYN had already received five installments, the last of which is scheduled for November 2025.
The analyses presented in this section refer exclusively to management data, without considering accounting consolidation effects, when applicable.

2. OPERATIONAL PERFORMANCE

2.2 SHOPPING MALLS

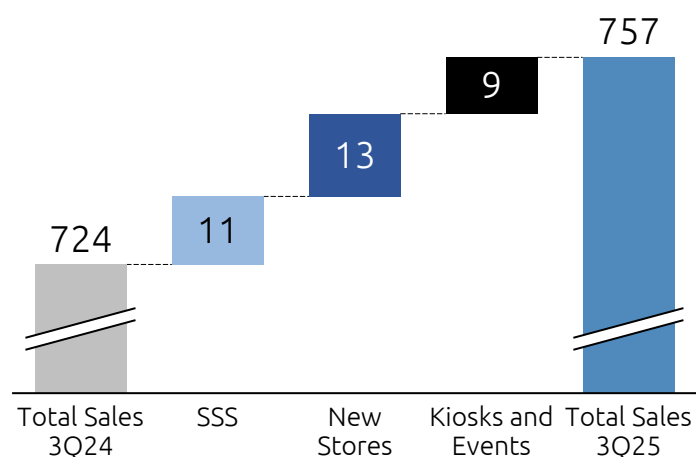
SYN ended the quarter with total sales of **R\$ 757 million**, representing a growth of **4.5%** compared to 3Q24. Year-to-date, sales reached **R\$2.2 billion** through September, an increase of **5.5%** compared to the same period in 2024.



Tietê Plaza and Shopping Cidade São Paulo were the main highlights of the quarter. Together, the two assets accounted for **43%** of the portfolio's total sales and recorded a **6.9%** growth in sales in 3Q25 compared to 3Q24.

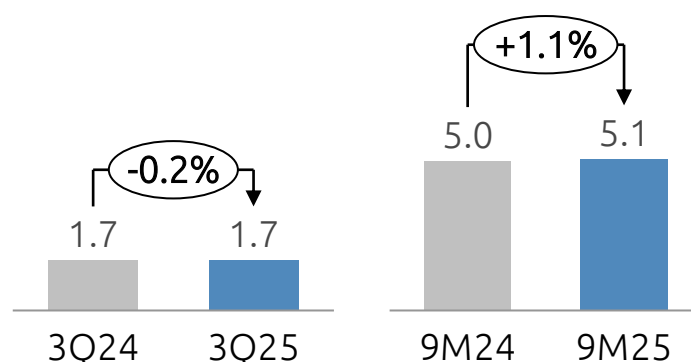
The occupancy cost of the malls in 3Q25 was **12.2%**, representing a slight increase compared to the same period of the previous year. In the cumulative index from 2025 to September, there was a reduction of **0.2 p.p.**, reflecting the maintenance of the financial health of tenants.

The evolution of sales between 3Q24 and 3Q25 reflects the increase in occupancy and the qualification of the store mix. In addition to the growth in the sale of existing operations (SSS), there was an increase of **R\$ 9 million** from events and sales of kiosks, and **R\$ 13 million** from new operations, compared to the same period of the previous year.



The flow of vehicles in the malls totaled approximately **1.7 million** in 3Q25, a number similar to that recorded in 3Q24. In the year, the flow reached **5.1 million** vehicles, with a **1.1%** growth over the previous year.

VEHICLE FLOW (million vehicles)

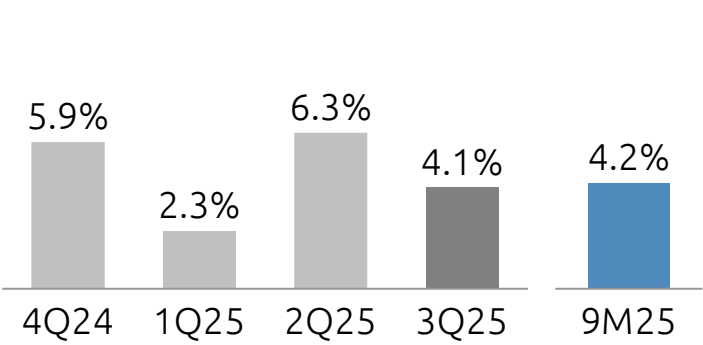


2. OPERATIONAL PERFORMANCE

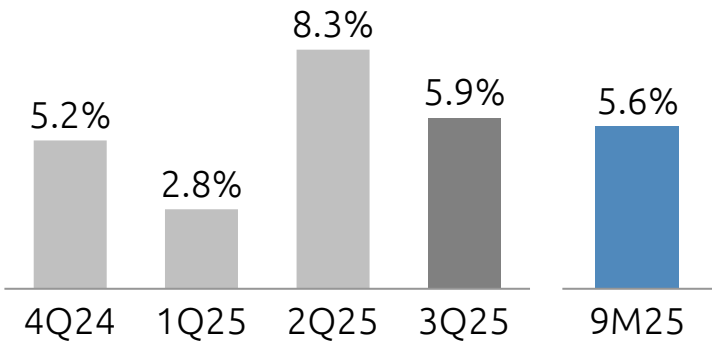
2.2 SHOPPING MALLS ¹

In 3Q25, same-store sales (SSS) grew 4.1% compared to 3Q24, while same-store rent (SSR) advanced 5.9% in the same period. In the cumulative index for the year (9M25), the SSS registered an increase of 4.2% and the SSR grew 5.6% compared to the same period in 2024.

SAME STORE SALES (SSS)



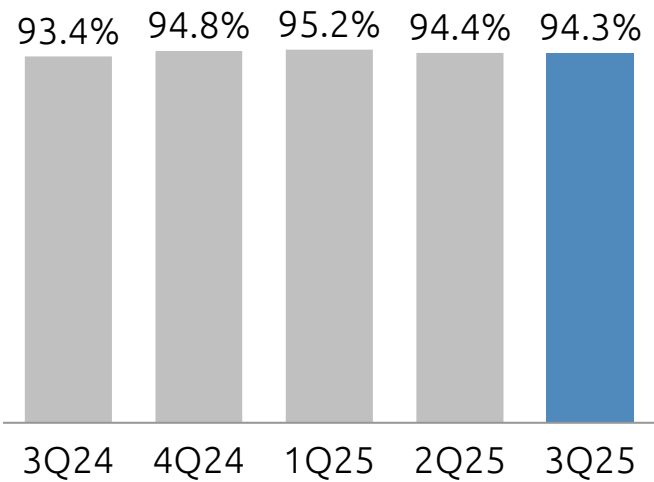
SAME STORE RENTAL (SSR)



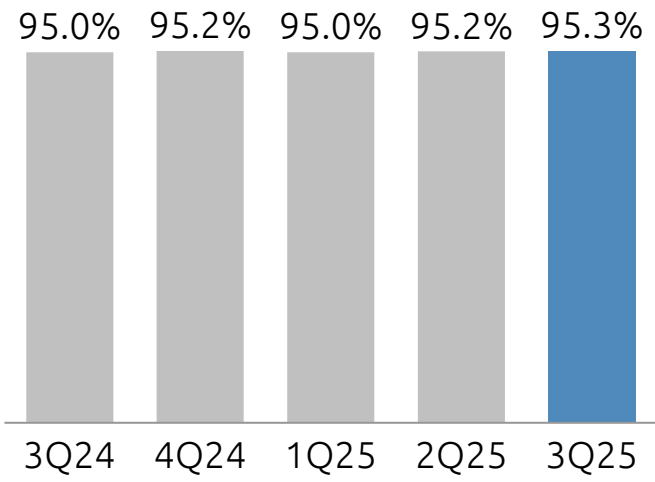
OCCUPATION

Occupancy rates in malls remained at high levels at the end of 3Q25, with physical occupancy of 94.3% and financial occupancy of 95.3%.

PHYSICAL OCCUPATION



FINANCIAL OCCUPATION



¹ The analyses carried out in this section consider the data of the 5 malls in SYN's current portfolio for the years 2024 and 2025.

2. OPERATIONAL PERFORMANCE

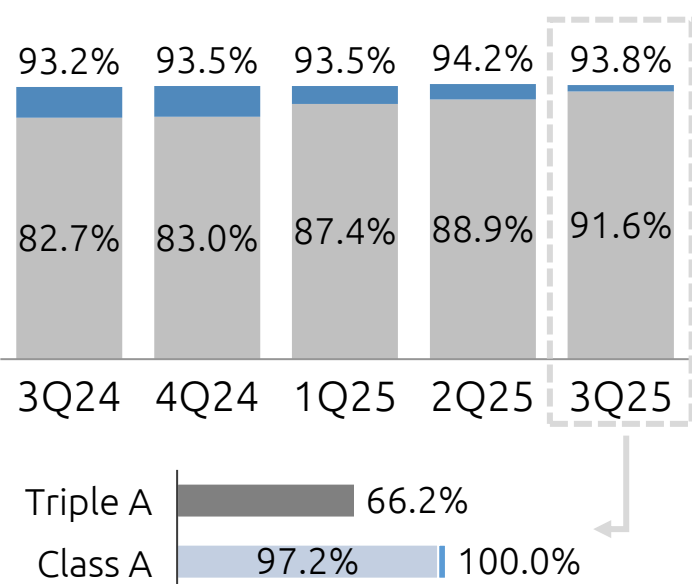
2.3 CORPORATE BUILDINGS

The physical and financial occupancy rates of SYN's corporate buildings at the end of 3Q25 were **91.6%** and **91.0%**, respectively.

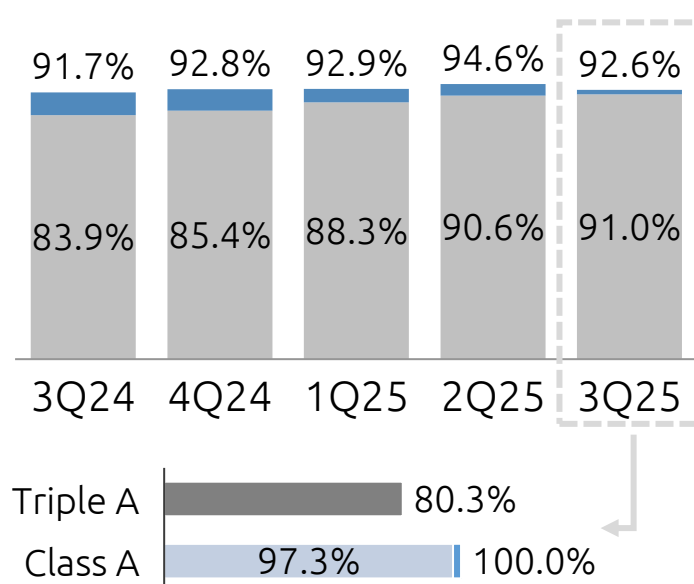
In the buildings classified as **Triple A**, physical occupancy was **66.2%**, mainly impacted by the vacancy of the CEO Building, which improved by 12.5 p.p. compared to the beginning of the year. In **Class A** buildings, physical occupancy reached **97.2%**.

Excluding the vacancy of the Brasília Machado Building — and the last closing of the sale of the remaining complexes will be held in November 2025 — the consolidated physical occupancy of the corporate buildings was **93.8%**, reaching **100%** considering only the Class A assets.

PHYSICAL OCCUPATION ¹



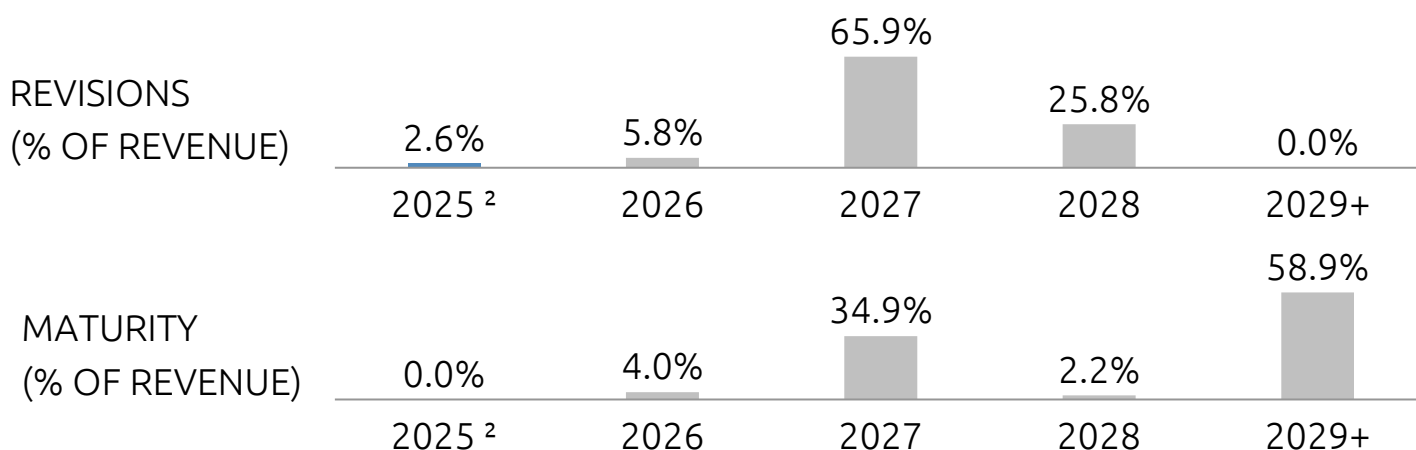
FINANCIAL OCCUPATION ¹



¹ The analysis does not consider the ITM asset.

■ Exclusion of the physical vacancy of Brasília Machado

LEASE AGREEMENTS



² Considers only future maturity and revisions.

2. OPERATIONAL PERFORMANCE

2.4 WAREHOUSES

The CLD is a logistics warehouse under development, with delivery scheduled in four phases, totaling 129 thousand m² of leasable area. Phases 1 and 2 have already been completed, totaling 74 thousand m². Phases 3 and 4 are estimated to be completed by the end of 2025 and the first half of 2026, respectively.



SYN holds a direct interest of 17.0% in the project and an indirect interest through 23.9% of the shares of a FIP managed by SPX, which owns 38.3% of the CLD. Considering the direct and indirect interest (net of exchange), the Company's total interest in the project is approximately 26.2%, which corresponds to 19,415 m² already delivered and 33,656 m² in total, considering the remaining phases. Phases 1 and 2 are already completely occupied. In December 2024, the pre-lease of 100% of phase 3 was carried out (with delivery scheduled for the end of 2025). Negotiations continue to take place for the early lease of Phase 4, currently under construction.

SUMMARY PHASES 1 + 2

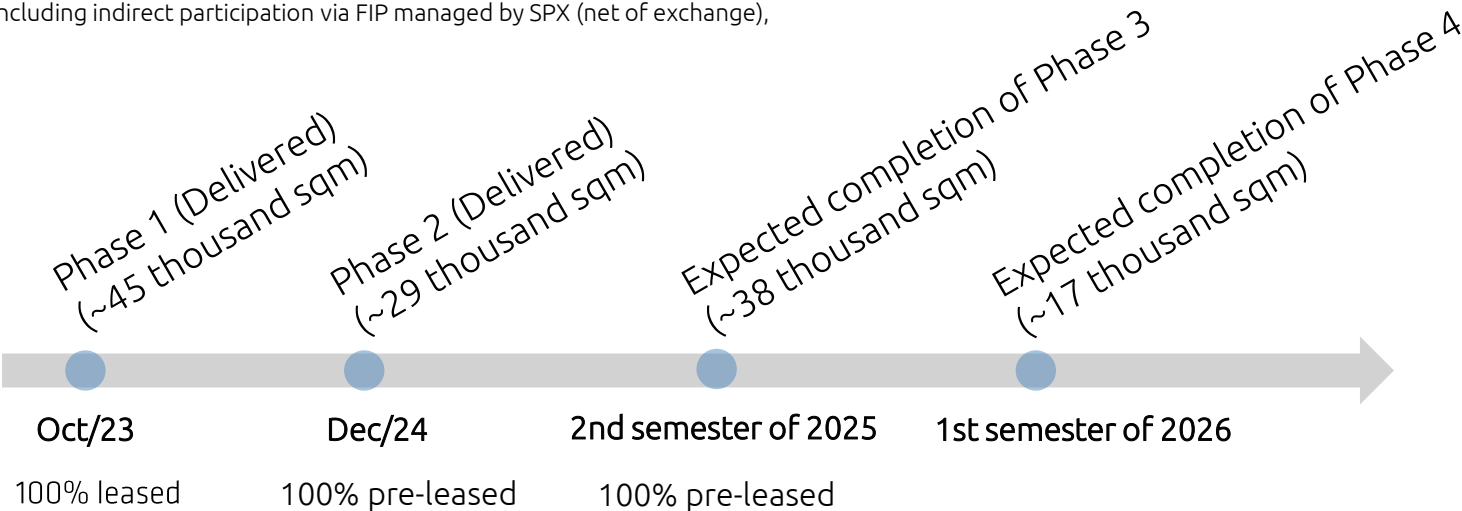
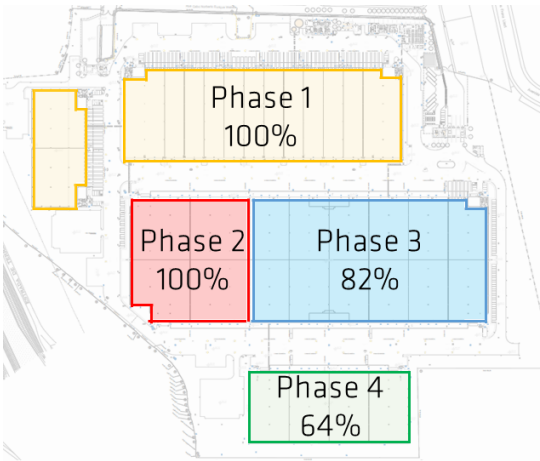
74,139 sqm
Total GLA

12,626 sqm 19,415 sqm
SYN GLA(Direct) ¹ 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 (%)



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.1 NET REVENUE

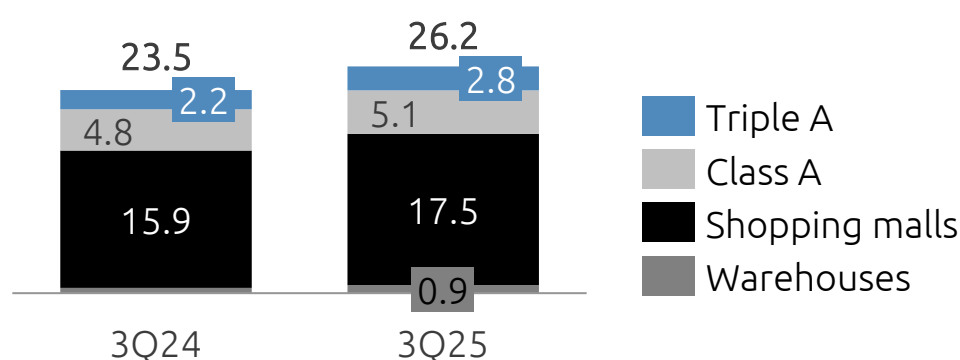
SYN's Recurring Revenue totaled **R\$ 61.3 million** in 3Q25, representing a growth of **4.3%** compared to the same period in 2024. Rental revenue increased by **11.6%**, mainly driven by the good performance of shopping mall assets. It is important to note that the cumulative indicators for the year are impacted by changes in asset holdings resulting from the transactions carried out.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Rent of Corporate Buildings Net Revenue ¹	7,813	7,012	11.4%	22,849	25,725	-11.2%
Rent of Shopping Malls Net Revenue ¹	17,478	15,894	10.0%	50,718	95,335	-46.8%
Rent of Warehouse	934	601	55.3%	2,814	1,322	112.9%
Subtotal Property Rents	26,225	23,507	11.6%	76,381	122,383	-37.6%
Assignment of Right of Use (ARU)	347	432	-19.7%	1,220	1,791	-31.9%
Rent of Properties + ARU	26,572	23,939	11.0%	77,601	124,174	-37.5%
Services	12,638	12,394	2.0%	38,409	37,182	3.3%
Parking Lot	22,100	22,423	-1.4%	65,239	65,484	-0.4%
Subtotal Recurring Revenue	61,310	58,756	4.3%	181,248	226,839	-20.1%
Sales and Incorporation ²	76	-5,814	-101.3%	4,471	745,330	-99.4%
Tax deduction	-5,341	-5,080	5.1%	-15,659	-43,385	-63.9%
TOTAL	56,046	47,862	17.1%	170,059	928,785	-81.7%

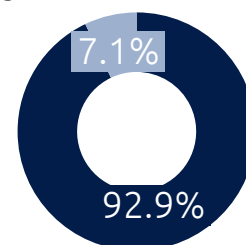
¹ The rental revenues of buildings and shopping malls are presented net of the discounts for the period and the linearization of the discounts granted in the COVID-19 pandemic.

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 net operating income (expenses)" line, on page 21, already net of expenses.

NET REVENUE BY SEGMENT (R\$MM)



Rio de Janeiro



São Paulo

3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.2 COSTS

SYN's total costs in 3Q25 totaled **R\$ 28.3 million**, representing a reduction of **3.0%** compared to 3Q24. Recurring costs, excluding the effects of sales made in 2024, fell **6.2%** compared to the same period of the previous year. Highlight for the reduction in the costs of providing services and parking in the quarter.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Corporate Buildings	3,531	3,373	4.7%	10,173	11,399	-10.8%
Shopping Malls	3,382	2,744	23.3%	11,622	143,145	-91.9%
Warehouses	-83	122	-168.1%	493	242	104.1%
Subtotal Properties	6,830	6,238	9.5%	22,288	154,786	-85.6%
Services	2,548	3,170	-19.6%	8,345	9,887	-15.6%
Parking Lot	18,926	20,763	-8.8%	56,584	57,622	-1.8%
Subtotal Revenues ex sales	28,304	30,172	-6.2%	87,216	222,295	-60.8%
Real Estate Sales	0	-981	-100.0%	92	352,114	-100.0%
TOTAL	28,304	29,191	-3.0%	87,308	574,409	-84.8%



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.3 NOI

SYN's NOI in 3Q25 was R\$ 24.0 million, 16.0% higher than in 3Q24. The NOI of shopping malls increased by 14.2% compared to the same quarter of 2024. In the office segment, NOI increased 13.1% compared to 3Q24.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Rent Net Revenue ¹	26,225	23,507	11.6%	76,381	122,383	-37.6%
Assignment of Right of Use	347	432	-19.7%	1,220	1,791	-31.9%
Direct Expenses with Developments	-3,137	-2,810	11.7%	-9,672	-15,693	-38.4%
(+) Linearization of discounts	187	929	-79.9%	1,337	7,405	-81.9%
(+) PDD	384	-1,361	-128.3%	-198	-3,242	-93.9%
NOI	24,006	20,697	16.0%	69,068	112,644	-38.7%
NOI Corporate Buildings	5,753	5,085	13.1%	17,071	20,265	-15.8%
NOI Shopping Malls	16,786	14,701	14.2%	48,144	89,507	-46.2%
Assignment of Right of Use (ARU)	347	432	-19.7%	1,220	1,791	-31.9%
NOI Warehouse	1,121	479	133.9%	2,633	1,081	143.6%
NOI Margin ex CDU	86.4%	80.7%	5.6 pp.	85.5%	82.4%	3.1 pp.
NOI Corporate Buildings Margin	73.6%	72.5%	1.1 pp.	74.7%	78.8%	-4.1 pp.
NOI Shopping Malls Margin (ex ARU)	95.0%	87.4%	7.6 pp.	92.5%	87.1%	5.4 pp.

¹ Considered gross rental revenue minus discounts granted, as per page 11.

NOI Same Properties

The NOI same properties reflects the operating result of the projects in operation in the two periods compared, considering the Company's share at the end of 3Q25. The indicator grew **13.7%** in the quarter, compared to 3Q24, with an increase of **12.3% in buildings**, driven by higher occupancy, and **14.2% in shopping malls**. Year-to-date, the NOI of shopping malls was 13.0% higher than in 2024.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
NOI Corporate Buildings (Same Properties)	5,907	5,259	12.3%	17,461	16,071	8.7%
NOI Shopping Malls (Same Properties)	16,786	14,701	14.2%	48,144	42,620	13.0%
Same Properties NOI	22,694	19,960	13.7%	65,605	58,691	11.8%

3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.4 FINANCIAL RESULT

SYN's financial expenses totaled **R\$13.4 million** in 3Q25, a **reduction of 47.1%** compared to the same period in 2024, even with the increase in the CDI and IPCA indexes. The drop is mainly due to the prepayments of the 13th debenture (2nd series), in July 2024, and the 12th debenture, in April 2025.

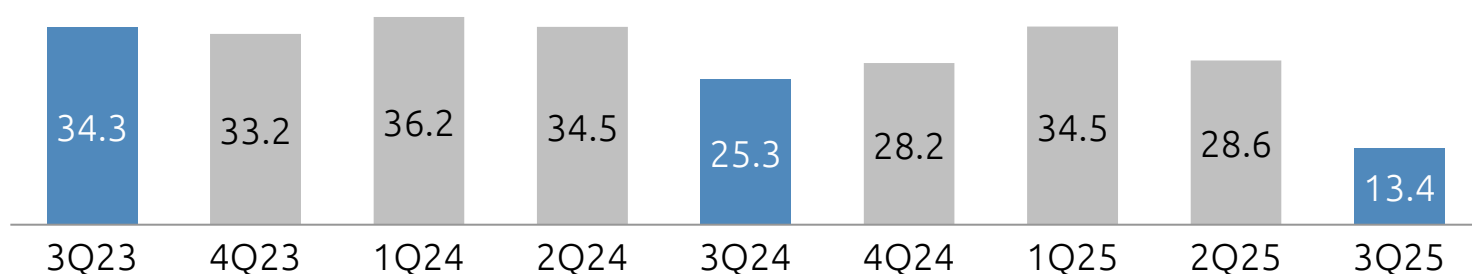
The financial expense of operations indexed to the **CDI** decreased by **80.7%** in 3Q25 compared to 3Q24. On the other hand, expenditure related to debt linked to the **IPCA** remained stable in the annual comparison.

The Company continues to monitor the market in search of opportunities that promote greater efficiency in its capital structure.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Financial Expenses	-13,386	-25,310	-47.1%	-76,518	-95,942	-20.2%
Financial Revenue	20,727	49,073	-57.8%	74,899	81,082	-7.6%
Financial Result	7,340	23,763	-69.1%	-1,619	-14,860	-89.1%
(-) Non-recurring monetary updates ¹	1,177	-25,783	-104.6%	7,567	-24,561	-130.8%
Adjusted Financial Result	8,518	-2,020	-521.6%	5,949	-39,421	-115.1%

¹ Non-recurring currency updates, mainly related to 2024 sales, and mark-to-market effects.

Financial Expenses



13.28%	12.24%	11.24%	10.51%	10.43%	11.14%	12.95%	14.48%	14.90%
1.09%	3.17%	7.49%	4.07%	2.30%	5.70%	8.24%	5.12%	1.57%

CDI ¹
IPCA ¹

¹ Annualized average quarter rate.

3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.5 NET INCOME

SYN recorded net income of **R\$23.1 million** in 3Q25, a result positively influenced by operating performance and the reduction in financial expenses in the period. Adjusted net income, excluding non-recurring effects, totaled **R\$16.3 million**, equivalent to **R\$0.107 per share**.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Profit before minority interest	23,105	19,834	16.5%	58,379	485,198	-88.0%
(+) Minority interest	0	2,737	-100.0%	0	1,167	-100.0%
Profit/Loss for the Period	23,105	22,571	2.4%	58,379	486,365	-88.0%
(-) Other net operating income (expenses) ¹	-8,439	3,334	-353.1%	-34,196	-315,399	-89.2%
(-) Sales Result and Tax	-76	5,718	-101.3%	-3,853	-268,829	-98.6%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	998	107,799	-99.1%
(-) Discounts Linearization	187	929	-79.9%	1,337	7,405	-81.9%
(-) Effects from asset sales ²	1,650	-25,783	-106.4%	0	-27,316	-100.0%
(-) Others	-481	-799	-39.8%	10,293	26,122	-60.6%
Adjusted Net Income	16,279	6,303	158.3%	32,958	16,148	104.1%
Adjusted Net Revenue	56,116	54,605	2.8%	167,046	218,276	-23.5%
Adjusted Net Margin	29.0%	11.5%	17.5 pp.	19.7%	7.4%	12.3 pp.
Adjusted Net Income per Share (R\$)	0.107	0.041	158.3%	0.216	0.106	104.1%

¹ Sale of Brasília Machado and effects of sales to XP Malls via SPE quotas.

² Non-recurring monetary updates, mainly related to the sale to XP Malls in 2024.



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.6 ADJUSTED FFO

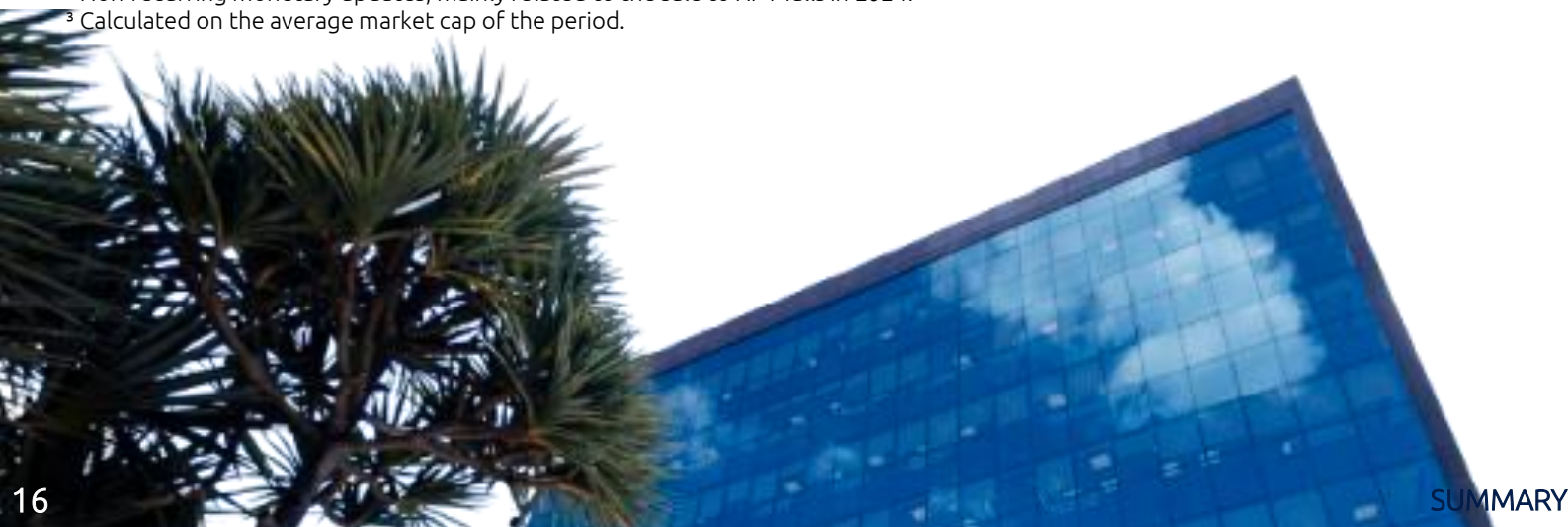
SYN's FFO totaled R\$ 26.8 million in 3Q25, representing an increase of 18.4% compared to 3Q24. In the last 12 months, the FFO Yield was 15.0% ³. Adjusted FFO was R\$20.0 million in the quarter, an increase of 119.3% year-on-year. The adjustments mainly refer to the effects of equity resulting from corporate reorganizations carried out in the period.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Profit / Loss for the Period (Controlling Shareholders)	23,105	19,834	16.5%	58,379	485,198	-88.0%
(+) Depreciation and Amortization	3,697	2,808	31.7%	12,605	32,206	-60.9%
FFO	26,802	22,642	18.4%	70,983	517,404	-86.3%
(-) Other net operating income (expenses) ¹	-8,439	3,334	-353.1%	-34,196	-315,399	-89.2%
(-) Sales Result and Tax	-76	5,718	-101.3%	-3,853	-268,829	-98.6%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	998	107,799	-99.1%
(-) Discounts Linearization	187	929	-79.9%	1,337	7,405	-81.9%
(-) Effects from asset sales ²	1,650	-25,783	-106.4%	0	-27,316	-100.0%
(-) Others	-481	1,938	-124.8%	10,293	13,980	-26.4%
AFFO	19,976	9,110	119.3%	45,563	35,044	30.0%
Adjusted Net Revenue	56,116	54,605	2.8%	167,046	218,276	-23.5%
Adjusted FFO Margin	35.6%	16.7%	18.9 pp.	27.3%	16.1%	11.2 pp.

¹ Sale of Brasília Machado and effects of sales to XP Malls via SPE quotas.

² Non-recurring monetary updates, mainly related to the sale to XP Malls in 2024.

³ Calculated on the average market cap of the period.



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.7 ADJUSTED EBITDA

In 3Q25, SYN's EBITDA totaled **R\$ 28.8 million**. Adjusted EBITDA, which excludes non-recurring effects, was **R\$20.8 million** in the period

Excluding the result of Park Place — the company responsible for managing the parking lots of buildings and shopping malls — the EBITDA margin was **54.6%**, representing an increase of 17.6 p.p. compared to the Adjusted EBITDA margin for the quarter. This effect stems from the transfer of parking revenue directly to the developments.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Profit/Loss for the Period (Controlling Shareholders)	23,105	19,834	16.5%	58,379	485,198	-88.0%
(+) IRPJ and CSSL	9,331	6,873	35.8%	22,299	118,150	-81.1%
(+) Financial Result	-7,340	-23,763	-69.1%	1,619	14,860	-89.1%
(+) Depreciation and Amortization	3,697	2,808	31.7%	12,605	32,206	-60.9%
EBITDA	28,793	5,752	400.6%	94,901	650,414	-85.4%
(-) Other net operating income (expenses) ¹	-8,439	3,334	-353.1%	-34,196	-315,399	-89.2%
(-) Sales Result and Tax	-76	5,716	-101.3%	-3,853	-365,800	-98.9%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	998	107,799	-99.1%
(-) Discounts Linearization	187	929	-79.9%	1,337	7,405	-81.9%
(-) Others	-9	1,938	-100.4%	1,245	11,226	-88.9%
Adjusted EBITDA	20,789	18,002	15.5%	60,432	95,645	-36.8%
Adjusted Net Revenue	56,116	54,605	2.8%	167,046	218,276	-23.5%
Adjusted EBITDA Margin	37.0%	33.0%	4.1 pp.	36.2%	43.8%	-7.6 pp.
EBITDA Margin Ex Park Place	54.6%	54.0%	0.7 pp.	53.6%	59.2%	-5.5 pp.

¹ Sale of Brasília Machado and effects of sales to XP Malls via SPE quotas.

4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

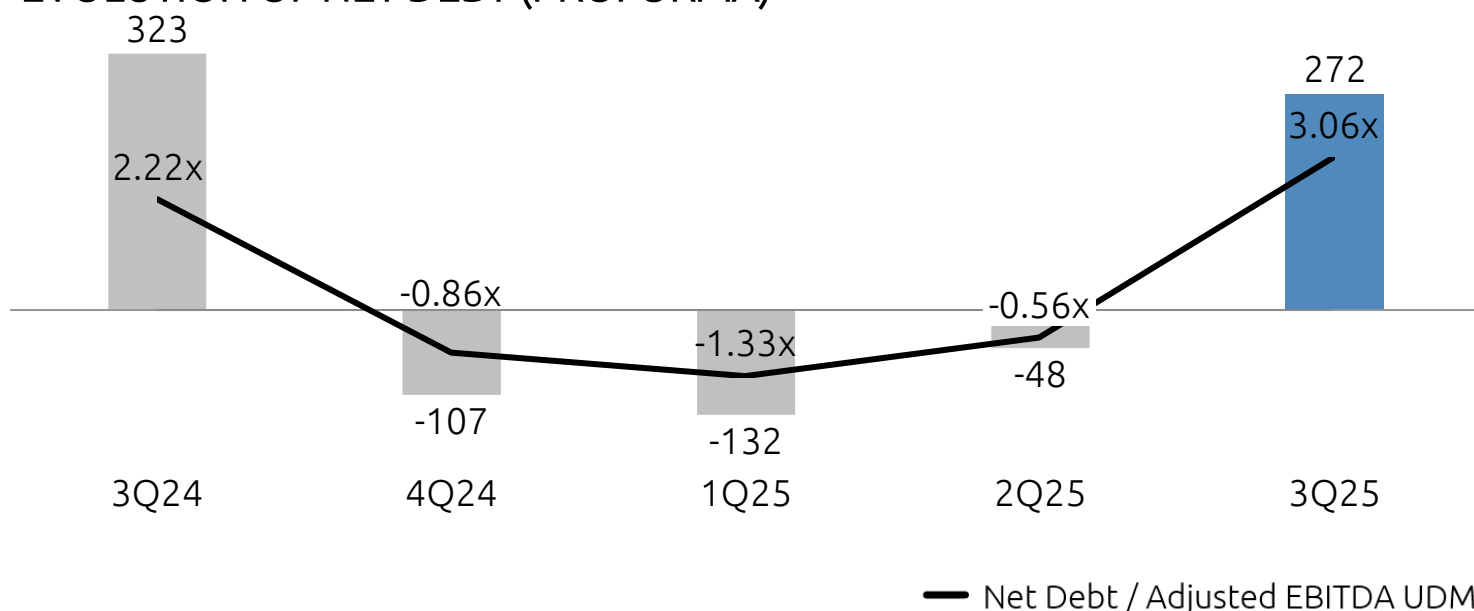
4.1 CASH AND INDEBTEDNESS

SYN ended 3Q25 with gross debt of R\$502.8 million and cash (cash equivalents, financial investments and receivables) of R\$230.9 million.

PROFORMA R\$ '000	3Q25	2Q25	3Q24
Loans and Financing	39,649	39,649	39,631
Debentures and Promissory Notes	463,173	465,400	848,434
Indebtedness	502,822	505,049	888,065
Cash, Investment and Securities	230,913	553,063	564,682
Net Debt (Net Cash)	271,909	-48,014	323,383
Adjusted EBITDA LTM	88,919	86,132	145,427
Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM	3.06x	-0.56x	2.22x

After the [sale to XP Malls](#) in 2Q24, the Company distributed a total of R\$1.4 billion to shareholders (of which R\$440 million in dividends in Sep/24, R\$560 million in capital reduction in Dec/24, R\$70 million in May/25 and R\$330 million in Sep/25), in addition to R\$538.1 million in prepayments of debentures.

EVOLUTION OF NET DEBT (PROFORMA)



4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

4.2 INDEBTEDNESS

At the end of 3Q25, SYN had two corporate debts and two acquisition obligations contracted, totaling a balance of **R\$502.8 million**.

The following is a breakdown of the operations at the end of the quarter:

CORPORATE DEBT

Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
SYN S.A.	10th Debenture	300,000	432,337	IPCA + 6.51% p.y.	Monthly	oct/28
Marfim	1st Debênture	110,000	30,836	CDI + 1.13% p.y.	Monthly	dec/27
TOTAL		410,000	463,173			

LOANS AND FINANCING

Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
JK TORRE D	Obligation due to Acquisition	10,226	11,219	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
JK TORRE E	Obligation due to Acquisition	26,165	28,430	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
TOTAL		36,391	39,649			



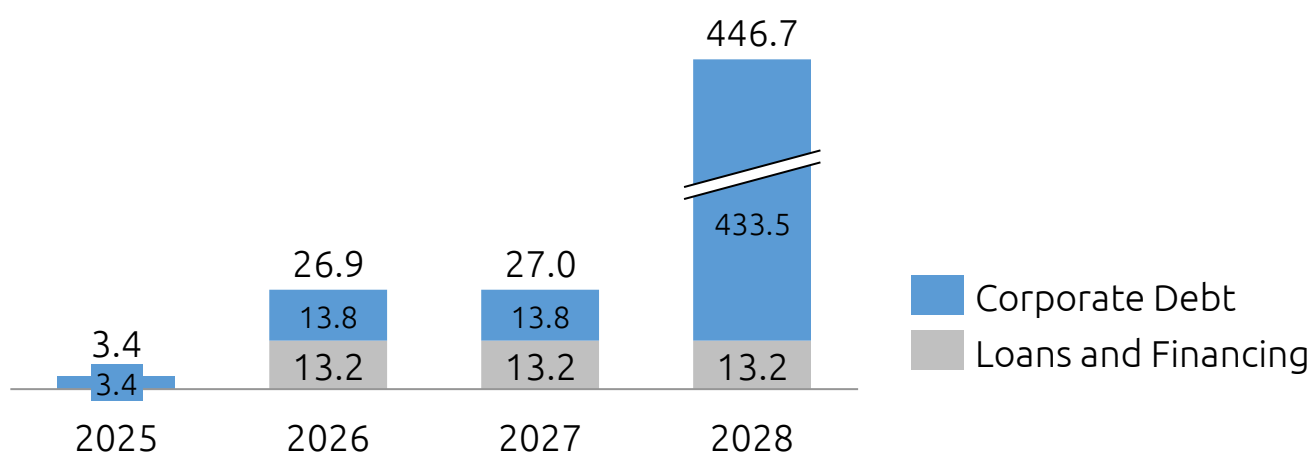
4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

4.2 INDEBTEDNESS

The Company's indebtedness is mostly **long-term**, representing **94.7%** of the total balance, while **5.3%** corresponds to **short-term** obligations. The next relevant amortization is only scheduled for 2028, which reinforces the strength of SYN's capital structure.

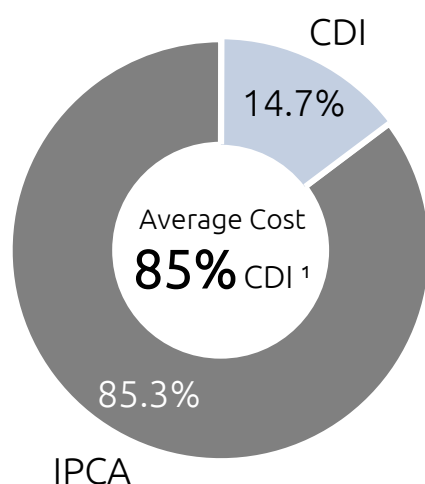
The Company remains attentive to market conditions for potential anticipation of payment or renegotiation of debts, considering the current scenario of interest rates and inflation in Brazil.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)

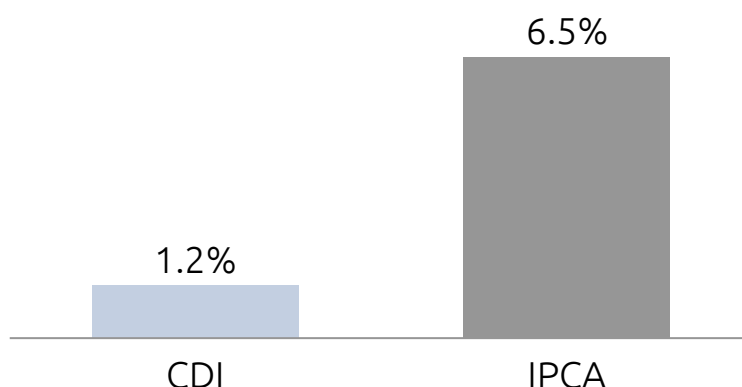


INDEXERS ¹

Approximately **85.9%** of SYN's debt instruments are indexed to IPCA, while the remaining **14.1%** are indexed to the CDI. The calculation of the average spread takes into account the financial balance of the operations.



AVERAGE SPREAD



¹ Considering the spot CDI and the IPCA UDM at the close of 3Q25.

5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATION OF RESULTS

PROFORMA R\$ '000	3Q25	3Q24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Leases from Corporate Buildings	7,886	7,045	11.9%	23,000	25,806	-10.9%
Leases from Shopping Centers	18,922	17,891	5.8%	54,768	109,179	-49.8%
Leases from Warehouse	934	601	55.3%	2,814	1,322	112.9%
Services Revenues	34,738	34,817	-0.2%	103,647	102,666	1.0%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	76	-5,814	-101.3%	4,471	745,330	-99.4%
Gross Revenues	62,556	54,540	14.7%	188,700	984,304	-80.8%
Deductions	-6,510	-6,679	-2.5%	-18,641	-55,519	-66.4%
Net Operating Revenues	56,046	47,862	17.1%	170,059	928,785	-81.7%
Cost of Sold units	0	981	-100.0%	-92	-352,114	-100.0%
Cost of Leased Units	-6,830	-6,238	9.5%	-22,288	-154,786	-85.6%
Cost of Services	-21,474	-23,933	-10.3%	-64,928	-67,509	-3.8%
Costs of Leases, Sales and Services	-28,304	-29,191	-3.0%	-87,308	-574,409	-84.8%
Gross Profit	27,742	18,671	48.6%	82,751	354,376	-76.6%
Gross Margin	49.5%	39.0%	10.5 pp.	48.7%	38.2%	10.5 pp.
Commercial Expenses	-1,359	-2,396	-43.3%	-4,581	-12,127	-62.2%
General and Administrative Expenses	-5,387	-6,480	-16.9%	-18,476	-26,099	-29.2%
Management Compensation Expenses	-1,237	-2,540	-51.3%	-5,642	-6,220	-9.3%
Participation of employees and administrators Expenses	-2,109	-875	141.1%	-4,681	-11,463	-59.2%
Equity Expenses	5,532	-1,530	-461.5%	1,513	-2,445	-161.9%
Other net operating revenues (expenses)	1,914	-1,906	-200.5%	31,412	322,185	-90.3%
Operating Expenses/Revenues	-2,646	-15,727	-83.2%	-456	263,831	-100.2%
Profit Before Financial Results	25,096	2,944	752.4%	82,296	618,208	-86.7%
Financial Expenses	-13,386	-25,310	-47.1%	-76,518	-95,942	-20.2%
Financial Revenues	20,727	49,073	-57.8%	74,899	81,082	-7.6%
Financial Results	7,340	23,763	-69.1%	-1,619	-14,860	-89.1%
Pre Tax Profit	32,436	26,708	21.4%	80,677	603,348	-86.6%
Deferred	-115	-76	51.5%	-232	-181	28.5%
Current	-9,216	-6,797	35.6%	-22,066	-117,969	-81.3%
Income Tax and Social Contribution	-9,331	-6,873	35.8%	-22,299	-118,150	-81.1%
Profit before minority interest	23,105	19,834	16.5%	58,379	485,198	-88.0%
(+) Minority interest	0	2,737	-100.0%	0	1,167	-100.0%
Profit/Loss for the Period	23,105	22,571	2.4%	58,379	486,365	-88.0%
Net Margin	41.2%	47.2%	-593.4%	34.3%	52.4%	-1803.7%
Profit per share	0.151	0.148	2.4%	0.382	3.186	-88.0%

5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.2 BALANCE SHEET - ASSETS

PROFORMA R\$ '000	09/30/2025	09/30/2024	Vertical Analysis (%)	2025 x 2024
Cash and Cash Equivalents	122,011	512,938	9.1%	-76.2%
Securities	147,912	154,637	11.0%	-4.3%
Accounts Receivable	30,435	567,334	2.3%	-94.6%
Inventories	7,985	8,030	0.6%	-0.6%
Taxes to Offset	9,082	14,918	0.7%	-39.1%
Prepayment to Suppliers	2	8	0.0%	-75.0%
Dividends Receivable	1,256	172	0.1%	630.2%
Asset available for sale	0	0	0.0%	0.0%
Other accounts receivable	7,039	287,023	0.5%	-97.5%
Current Assets	325,722	1,545,060	24.3%	-78.9%
Securities	104,248	0	7.8%	N.A.
Accounts Receivable	966	36,032	0.1%	-97.3%
Inventories	47,492	46,730	3.5%	1.6%
Receivables with Other Related Parties	16,356	270	1.2%	5957.8%
Current Account with Partners in Ventures	2,322	1,129	0.2%	105.7%
Taxes to Offset	22,162	2,313	1.7%	858.1%
Court Deposits	236	3,511	0.0%	-93.3%
Other Accounts Receivable	5,865	136,797	0.4%	-95.7%
Investments	32,386	89,437	2.4%	-63.8%
Properties for Investment	773,369	768,012	57.7%	0.7%
Property and Equipment	823	713	0.1%	15.4%
Intangible Assets	8,337	7,938	0.6%	5.0%
Non-Current Assets	1,014,562	1,092,882	75.7%	-7.2%
Total Assets	1,340,284	2,637,942	100.0%	-49.2%

5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.2 BALANCE SHEET - LIABILITIES

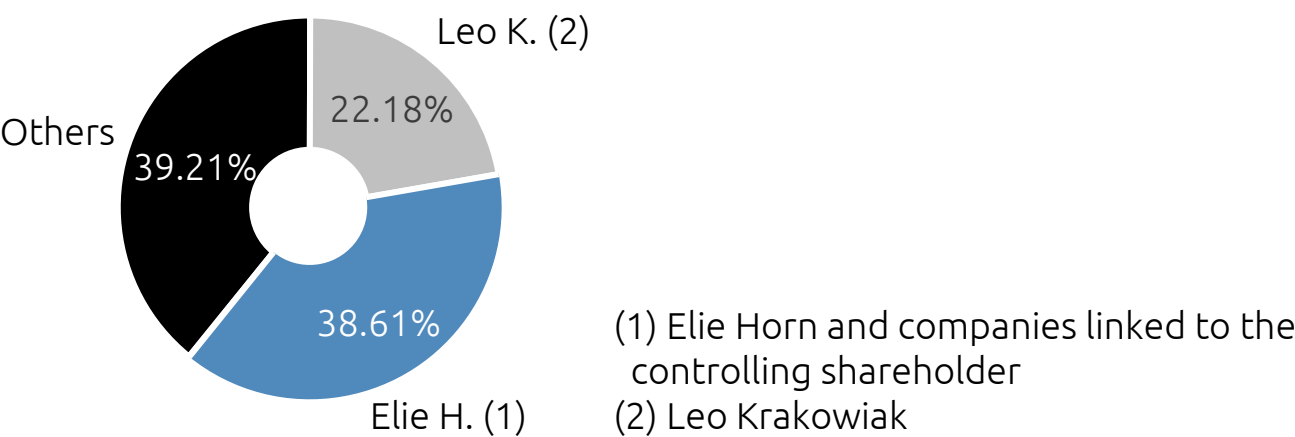
PROFORMA R\$ '000	09/30/2025	09/30/2024	Vertical Analysis (%)	2025 x 2024
Loans and Financing	0	0	0.00%	N.A.
Debentures	12,914	46,868	0.96%	-72.4%
Suppliers	11,118	13,631	0.83%	-18.4%
Obligations for property acquisition	13,264	0	0.99%	N.A.
Taxes and Contributions Payable	18,344	11,705	1.37%	56.7%
Debts with related parties in projects	0	1,263	0.00%	N.A.
Deferred Taxes and Contributions	168	32	0.01%	425.0%
Advances from Clients	171	0	0.01%	N.A.
Advances from customers - barter	0	0	0.00%	N.A.
Related parts	18,331	37	1.37%	49443.2%
Expected Revenue to be Recognized	1,148	1,400	0.09%	-18.0%
Dividends Payable	298	280	0.02%	6.4%
Other Accounts Payable	39,811	127,995	2.97%	-68.9%
Lease Liability	845	897	0.06%	-5.8%
Current Liabilities	116,412	204,108	8.69%	-43.0%
Loans and Financing	0	0	0.00%	N.A.
Debentures	450,259	801,566	33.59%	-43.8%
Obligations from Property Acquisition	26,385	39,631	1.97%	-33.4%
Deferred Taxes and Contributions	603	633	0.04%	-4.7%
Expected Revenue to be Recognized	13,747	11,521	1.03%	19.3%
Other Accounts Payable	0	0	0.00%	N.A.
Provisions for Labor, Tax, and Civil Risks	1,003	4,954	0.07%	-79.8%
Lease Liability	764	1,610	0.06%	-52.5%
Non-Current Liabilities	492,761	859,915	36.77%	-42.7%
Shareholders' Equity	731,111	1,571,182	54.55%	-53.5%
Non-Controlling Shareholders	0	2,737	0.00%	-100.0%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	1,340,284	2,637,942	100.00%	-49.2%

6. SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

On September 30, 2025, the capital stock was **R\$573.3 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 quarter at **R\$731.1 million**.

SYNE3	3Q25		3Q25	3Q24	Var. %
Share Price (R\$)*	5.17	SYNE3*	5.17	2.67	93.6%
Number of Shares (million)	152.6	IBOVESPA	146,237	131,816	10.9%
Market Cap (R\$)	789.2	IMOB	1,262.48	904.93	39.5%
Free Float	38.90%	SMLL	2,246	2,031	10.5%
		IFIX	3,589	3,306	8.6%



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

7. 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.

8. EXHIBITS

ASSET PORTFOLIO

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	26,079
Brasílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	770
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162
Shoppings Malls		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3,861
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7,267
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
Warehouses		
CLD – Phases 1 e 2	SP – São Paulo	12,626

São Paulo, SP - Offices

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

São Paulo, SP – Shopping Malls

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

São Paulo, SP - Warehouses

CLD

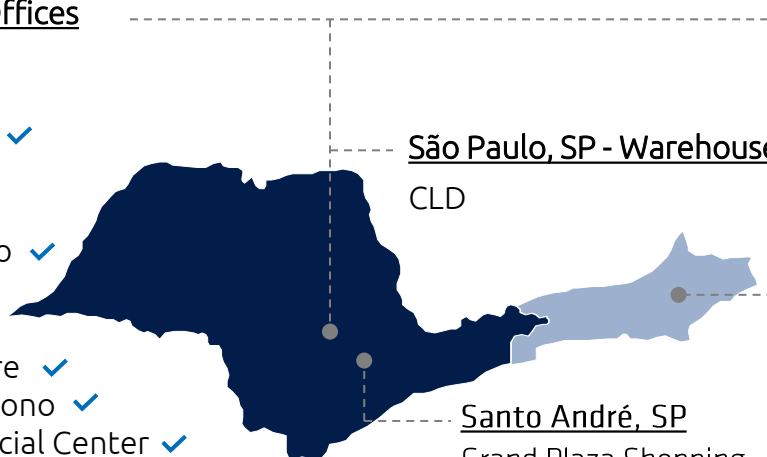
Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra ✓
 Leblon Corporate
 CEO ✓

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping ✓

✓ Adm. SYN



8. EXHIBITS

OCCUPATION

Location		Total Private Area (sqm)	SPE Private Area (sqm) ¹	SYN Private Area (sqm)	Physical Vacancy ²	Financial Vacancy ²
Shopping Mall						
Shopping D	SP - São Paulo	30,002	10,762	3,861	9.7%	25.9%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69,812	7,267	7,267	1.7%	3.7%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44,035	35,228	4,404	8.1%	9.3%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36,914	3,691	3,691	2.6%	4.4%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16,906	10,143	10,143	7.0%	4.1%
Total Shopping Malls		197,669	67,092	29,367	5.7%	4.7%
Offices						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14,968	10,886	2,721	62.5%	62.5%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12,237	12,237	1,224	23.8%	23.8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19,418	19,418	1,942	0.0%	0.0%
Triple A		46,623	42,541	5,887	33.8%	19.7%
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	26,079	100.0%	100.0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10,005	770	770	100.0%	100.0%
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	68,507	53,136	50.5%	38.5%
Class A (ex ITM)		47,406	34,151	27,057	2.8%	2.7%
Total Offices		139,837	111,048	59,023	48.9%	33.3%
Total Offices (ex ITM)		94,029	76,691	32,944	8.4%	9.0%
Warehouses						
CLD – Phases 1 e 2	SP - São Paulo	74,139	63,129	12,626	0.0%	0.0%
Total SYN Portfolio		411,645	241,269	101,016	30.2%	17.5%
Total SYN Portfolio (ex ITM)		365,837	206,913	74,937	5.9%	6.0%

¹ Referring to the consolidation area.² Referring to the SYN area.

8. EXHIBITS

ASSET PORTFOLIO



CIDADE SÃO PAULO ✓
Shopping Mall
São Paulo / 2015
16,906 sqm (60% SYN)



SHOPPING D ✓
Shopping Mall
São Paulo / 1994
30,002 sqm (12.87% SYN)



GRAND PLAZA ✓
Shopping Mall
São Paulo / 1997
69,812 sqm (10.41% SYN)



METROPOLITANO BARRA ✓
Shopping Mall
Rio de Janeiro / 2013
44,035 sqm (10% SYN)



TIETÊ PLAZA ✓
Shopping Mall
São Paulo / 2013
36,914 sqm (10% SYN)



CEO ✓
Triple A Building
Rio de Janeiro / 2013
14,968 sqm (18.18% SYN)



JK TORRE D ✓
Triple A Building
São Paulo / 2013
12,237 sqm (10% SYN)



JK TORRE E ✓
Triple A Building
São Paulo / 2013
19,418 sqm (10% SYN)



FARIA LIMA SQUARE ✓
Triple A Building
São Paulo / 2006
17,972 sqm (0% SYN)



F.L. FINANCIAL CENTER ✓
Triple A Building
São Paulo / 2003
26,513 sqm (0% SYN)



JK 1455 ✓
Triple A Building
São Paulo / 2008
22,148 sqm (0% SYN)



MISS SILVIA MORIZONO ✓
Triple A Building
São Paulo / 2017
16,289 sqm (0% SYN)



BIRMANN 10 ✓
Class A Building
São Paulo / 1992
12,162 sqm (100% SYN)



ITM
Class A Building
São Paulo / 1996
45,809 sqm (50.43% SYN)



NOVA SÃO PAULO ✓
Class A Building
São Paulo / 1985
11,987 sqm (66.57% SYN)



VERBO DIVINO ✓
Class A Building
São Paulo / 1985
8,386 sqm (66.57% SYN)



LEBLON CORPORATE
Class A Building
Rio de Janeiro / 2016
4,866 sqm (1.,41% SYN)



CLD (under construction)
Warehouse
São Paulo / 2023
128,516 sqm - total (17.03% SYN)
74,139 sqm - delivered

✓ Adm. SYN

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.

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

NOI (Net Operating Income): 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.

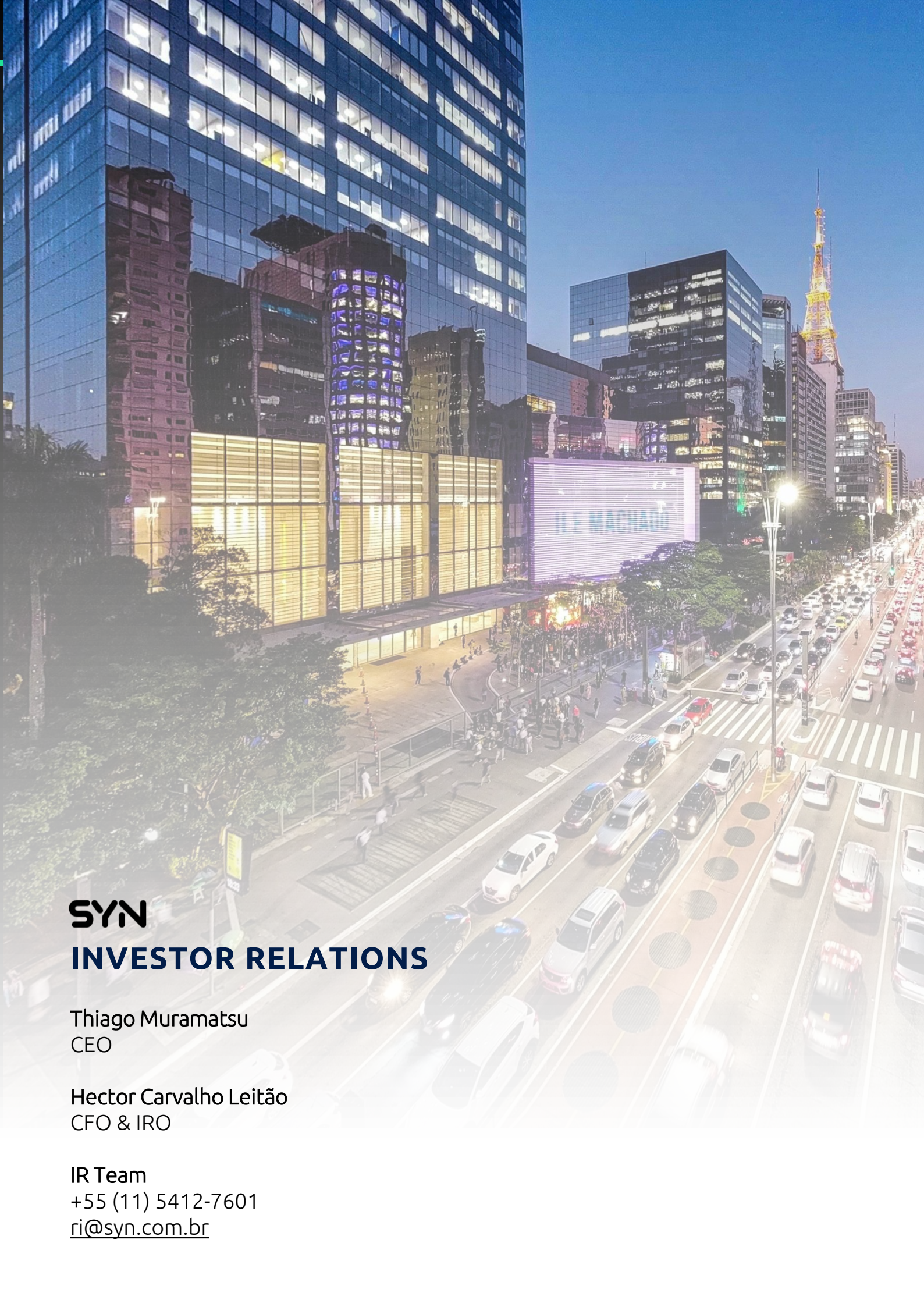
SSR (Same Store Rent): Variations in billed rents of shopping malls and measured only for stores in which there was no change in operator or rented areas between the compared periods.

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

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

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.

An aerial night view of a city street, likely in Tokyo, showing a multi-lane road with heavy traffic. Modern skyscrapers line the street, with one building prominently displaying a large digital billboard for 'ILX MACHADO'. The Tokyo Tower is visible in the background under a clear night sky.

SYN

INVESTOR RELATIONS

Thiago Muramatsu
CEO

Hector Carvalho Leitão
CFO & IRO

IR Team
+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