

**SYN**

**RELATÓRIO DE RESULTADOS  
4T25**

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 quarto 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)

Data: 27/03/2026

Horário: 11h00 Brasília | 10h00 US ET

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	05
Indicadores Financeiros e Operacionais	05
Realizações e Eventos Subsequentes	06
02. Desempenho Operacional	08
Índices de Ocupação	08
Shopping Centers	09
Edifícios	11
Galpões	12
03. Desempenho Financeiro (Proforma)	13
Receita Líquida	13
Custo	14
NOI	15
Resultado Financeiro	16
Lucro Líquido	17
FFO Ajustado	18
EBITDA Ajustado	19
04. Liquidez e Endividamento (Proforma)	20
05. Demonstrações Financeiras (Proforma)	23
06. Capital Social e Patrimônio Líquido	26
07. Sobre a SYN	27
08. Anexos	28

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2025 foi marcado por um ambiente macroeconômico exigente, com juros persistentemente elevados, maior seletividade por parte dos investidores e um cenário fiscal que manteve a aversão ao risco em níveis elevados. Mesmo diante desse contexto, a SYN avançou de forma consistente em sua agenda estratégica, sustentada pela qualidade do portfólio, disciplina financeira e capacidade de execução.

Ao longo do ano, demos continuidade ao movimento de reciclagem de portfólio iniciado em 2024, consolidando uma estrutura mais leve, eficiente e focada em ativos de maior qualidade. Em abril, antecipamos a última parcela da transação com o FII XP Malls, no valor de R\$ 590,5 milhões, direcionando parte desses recursos ao pré-pagamento integral da 12ª debênture. Já em novembro, concluímos a venda do Shopping D e finalizamos o recebimento das parcelas do Edifício Brasília Machado, totalizando R\$ 32,5 milhões ao longo de 2025. Esses movimentos reforçam nossa disciplina de alocação de capital.

No desempenho operacional, mantivemos a trajetória de evolução consistente observada ao longo dos últimos trimestres. Nos shopping centers, o NOI same properties cresceu 8,5% no ano, impulsionado pelos avanços de 4,1% nas vendas nas mesmas lojas (SSS) e de 5,9% no aluguel nas mesmas lojas (SSR). A qualificação do mix de lojistas, com a entrada de marcas mais relevantes e resilientes, contribuiu para esse resultado, reforçando a atratividade comercial dos ativos. A ocupação física se manteve elevada, em 96,0%, e as receitas de mall e mídia avançaram 19%, evidenciando a capacidade dos shoppings de gerar novas fontes de receita além do aluguel base.

Nos edifícios corporativos, o ambiente de demanda seguiu favorável para ativos bem localizados e de alto padrão. O NOI same properties aumentou 9,9% no ano, com destaque para os empreendimentos Triple A, cuja ocupação física avançou 6,2 p.p., refletindo maior liquidez do mercado e a competitividade dos nossos ativos. Já nos edifícios Classe A (ex-ITM), encerramos o ano com ocupação de 100%, reforçando a resiliência desses ativos.

No segmento logístico, concluímos em março de 2026 a entrega da fase final do CLD, um empreendimento de 129 mil m<sup>2</sup> de ABL. O CLD se consolidou como um importante case de execução da SYN, demonstrando assertividade no produto, eficiência no ciclo de obra e aderência comercial. 100% das fases entregues em 2025 estão locadas e o restante em negociações avançadas.

Encerramos 2025 com uma estrutura de capital mais robusta e equilibrada. A alavancagem chegou a 3,8x Dívida Líquida / EBITDA Ajustado UDM, com 86,6% da dívida indexada ao IPCA e custo médio equivalente a 76,2% do CDI.

A redução do endividamento, iniciada em 2024 e aprofundada ao longo de 2025, teve papel fundamental para atravessarmos um ano de SELIC elevada com maior resiliência. A desalavancagem e a requalificação da estrutura de capital mitigaram significativamente o impacto do aumento dos juros sobre a despesa financeira, preservando a geração de caixa e reforçando a previsibilidade dos resultados. Essa postura conservadora e antecipatória proporcionou fôlego adicional para que a Companhia seguisse investindo em eficiência operacional e na maturação dos ativos.

Essa estratégia disciplinada permitiu destinar R\$ 464 milhões aos acionistas em 2025, por meio de dividendos e redução de capital. Nos últimos 5 anos, já retornamos R\$ 2,79 bilhões aos nossos investidores — um reflexo direto da prioridade que a SYN dá à criação sustentável de valor ao acionista.

Para 2026, permanecemos comprometidos com a disciplina financeira, a evolução contínua dos indicadores operacionais e a captura de oportunidades de reciclagem e otimização dos ativos. Com um portfólio mais qualificado, uma estrutura de capital fortalecida e uma agenda clara de geração de valor, iniciamos o ano com bases sólidas para continuar ampliando a rentabilidade e reforçando nossa posição no mercado imobiliário comercial brasileiro.

## 1. SUMÁRIO INDICADORES

## INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida Ajustada	60,5	62,8	-3,6%	227,5	281,0	-19,0%
NOI Same Properties	23,2	21,3	8,9%	88,9	81,7	8,8%
EBITDA Ajustado	23,2	28,5	-18,4%	83,7	124,1	-32,6%
Margem EBITDA ajustado (ex Park Place)	53,8%	62,9%	-9,0 pp.	53,7%	59,9%	-6,2 pp.
FFO Ajustado	11,3	21,3	-47,0%	56,8	81,5	-30,2%
Margem FFO Ajustado	18,6%	33,9%	-15,2 pp.	25,0%	29,0%	-4,0 pp.
Lucro Líquido Ajustado	7,6	16,5	-53,8%	40,6	57,8	-29,8%
Margem Líquida Ajustada	12,6%	26,3%	-13,7 pp.	17,8%	20,6%	-2,7 pp.

## INDICADORES OPERACIONAIS

	4T25	4T24	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) <sup>1</sup>	96,4%	92,9%	3,5 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) <sup>1</sup>	96,2%	94,0%	2,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	102,8	97,4	5,5%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	303,2	369,9	-18,0%

<sup>1</sup> Excluindo o efeito da vacância do ITM.

### DIVIDENDOS

Em dezembro, conforme Aviso aos Acionistas, foi aprovada em Reunião do Conselho a distribuição de R\$ 64,0 milhões em Dividendos, correspondendo a R\$ 0,41 por ação da Companhia. O valor foi pago no dia 19 de dezembro de 2025, com base na posição acionária das ações da Companhia em 12 de dezembro de 2025.

### TRANSAÇÃO SHOPPING D

Em novembro, conforme Comunicado ao Mercado, a SYN concluiu a venda, 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.

### CONCLUSÃO DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

Em novembro, conforme Comunicado ao Mercado, a Companhia recebeu a sexta e última parcela referente à venda do Edifício Brasília Machado, no valor de R\$ 4,1 milhões. Ao todo, a SYN recebeu R\$ 32,5 milhões pela transação ao longo do ano.



### ÍNDICE GREAT PLACE TO WORK – B3 **IGPTWB3**

A SYN passou a integrar a carteira do Índice Great Place to Work (“IGPTW”) da B3, que reúne empresas listadas certificadas pelo GPTW, reconhecidas por práticas de gestão de pessoas, cultura organizacional e excelência no ambiente de trabalho. Essa inclusão reconhece os esforços da Companhia para a construção de um ambiente corporativo sustentável, alinhado às melhores práticas de governança.

### CONCLUSÃO DAS OBRAS DO CLD

As obras do galpão logístico CLD foram concluídas em março de 2026, com a entrega da quarta e última fase do projeto. O empreendimento é composto por quatro fases, que somam 129 mil m<sup>2</sup> de área locável. As três fases entregues até 2025 estão 100% locadas. Veja mais detalhes na [página 12](#).

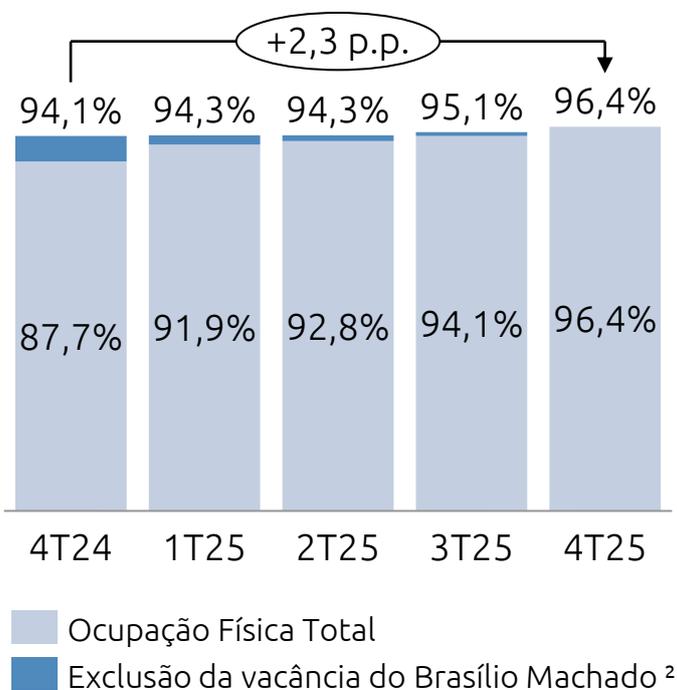


## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

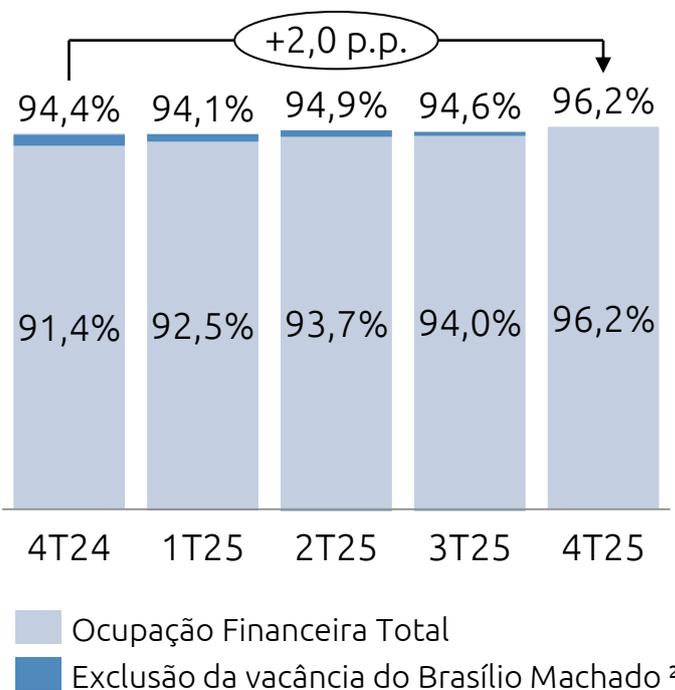
#### OCUPAÇÃO FÍSICA <sup>1</sup>

Ao final do 4T25, a ocupação física do portfólio da SYN, calculada com base na área locável ocupada sobre a área total disponível, atingiu **96,4%**. As fases já entregues do galpão CLD estão 100% locadas, conforme detalhado na página 12.



#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA <sup>1</sup>

A ocupação financeira, medida pela receita potencial das áreas ocupadas sobre a receita potencial total do portfólio, encerrou o trimestre em **96,2%**. Assim como na ocupação física, a vacância financeira do galpão CLD passou a ser incorporada ao indicador consolidado a partir do 1T25.



<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

<sup>2</sup> A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

As análises apresentadas nesta seção referem-se exclusivamente a dados gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

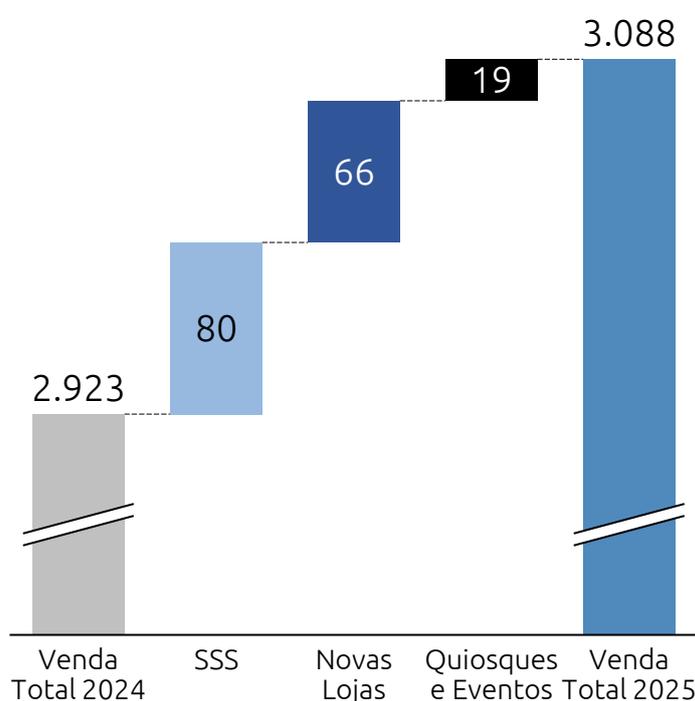
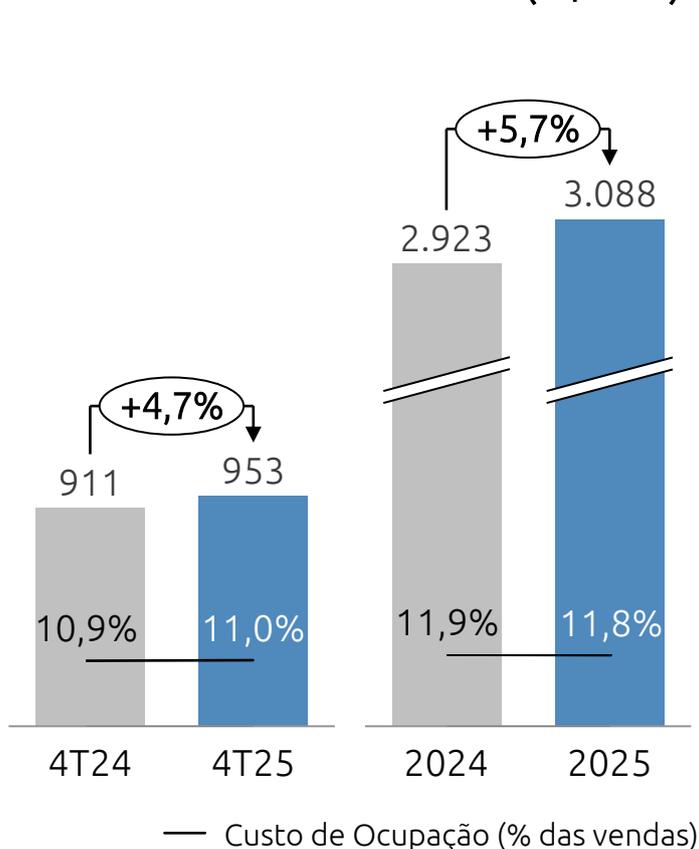
## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 2.2 SHOPPING CENTERS <sup>1</sup>

A SYN encerrou o trimestre com vendas totais de **R\$ 953 milhões**, representando um crescimento de **4,7%** em relação ao 4T24. No ano, as vendas atingiram **R\$ 3,1 bilhões**, um aumento de **5,7%** na comparação com 2024.

A evolução das vendas entre o 4T24 e o 4T25 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\$ 66 milhões** oriundos de novas operações.

VENDAS (R\$ MM)

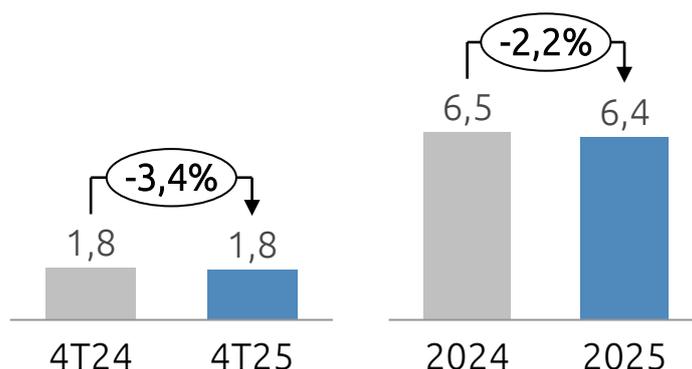


O fluxo de veículos nos shoppings totalizou **1,8 milhão** no 4T25 e **6,4 milhões** durante o ano.

O Tietê Plaza se destacou no trimestre, representando **25%** das vendas totais do portfólio e com um crescimento de **6,1%** nas vendas no 4T25 em relação ao 4T24.

O custo de ocupação dos shoppings, medido pela relação entre o custo e as vendas totais, foi de **11,8%** em 2025, em linha com o desempenho de 2024.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)

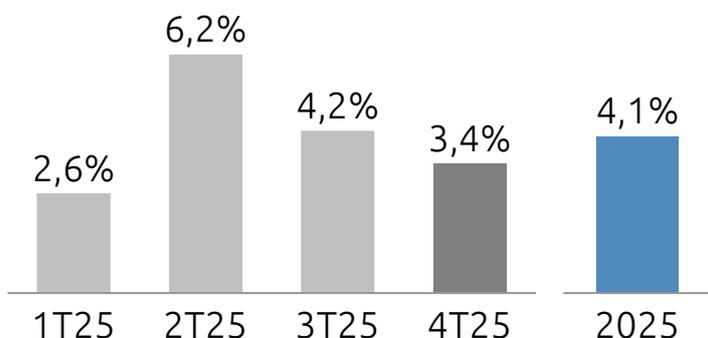


## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

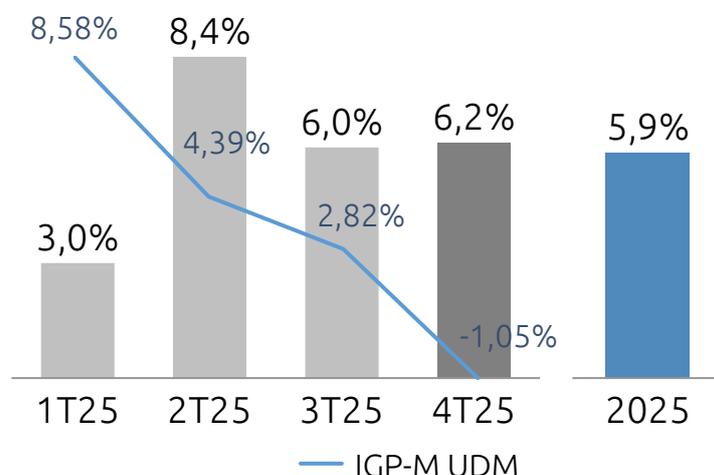
### 2.2 SHOPPING CENTERS

No 4T25, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 3,4% em relação ao 4T24, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 6,2% no mesmo período. No acumulado do ano (2025), o SSS registrou alta de 4,1% e o SSR cresceu 5,9% em relação a 2024, valores superiores ao IGP-M no período, de 1,05% negativo.

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



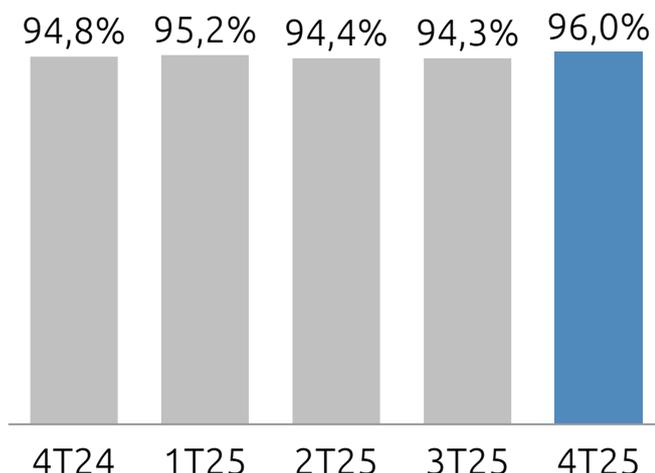
ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



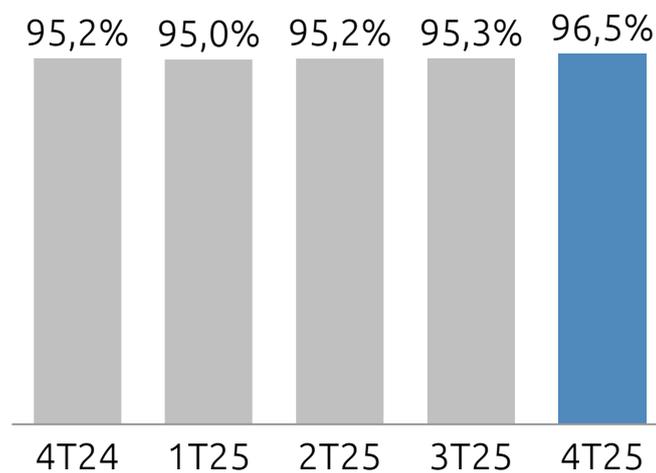
### OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação dos shoppings mantiveram-se em patamares elevados ao final do 4T25, com ocupação física de 96,0% e ocupação financeira de 96,5%.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA

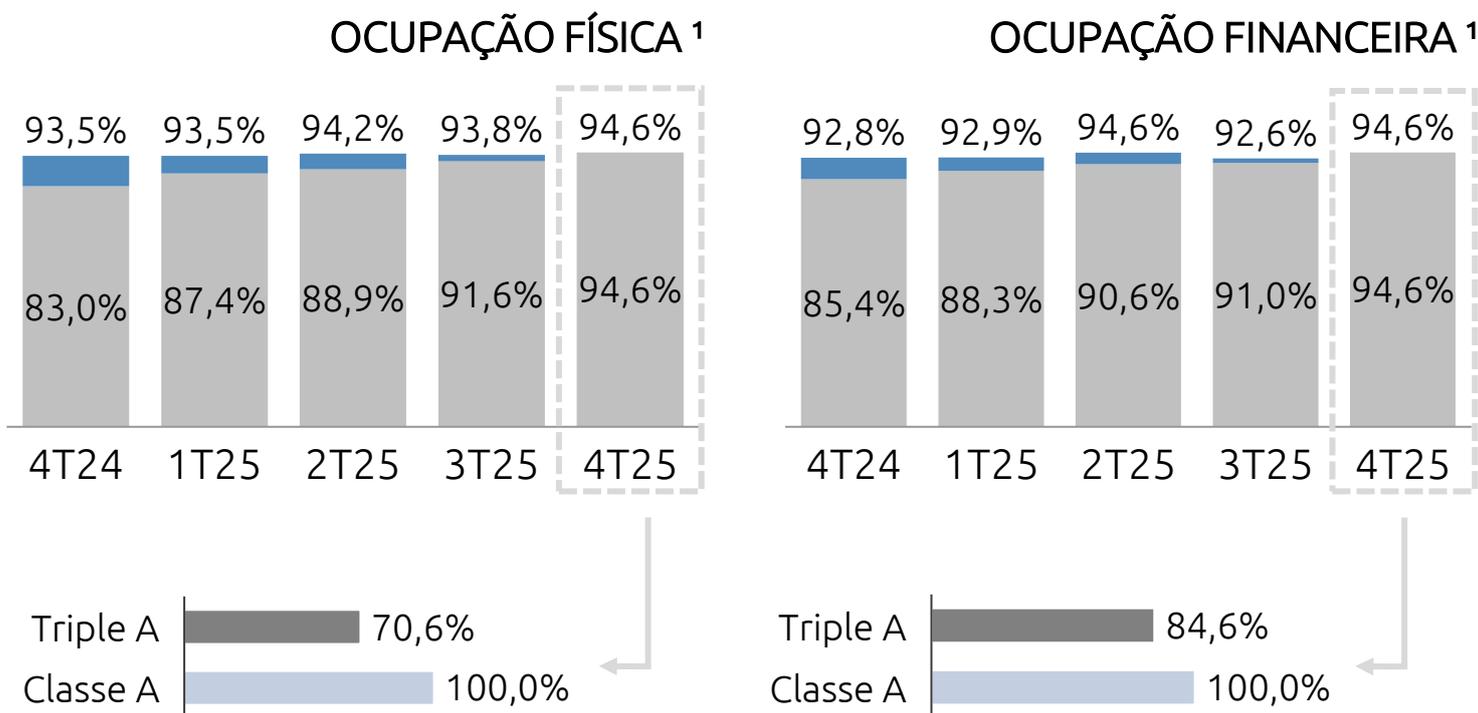


## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos da SYN ao final do 4T25 foram ambas de **94,6%**.

Nos edifícios classificados como **Triple A**, a ocupação física foi de **70,6%**, impactada principalmente pela vacância do Edifício CEO, que apresentou melhora de 20 p.p. em relação ao início do ano. Já nos edifícios **Classe A**, a ocupação física atingiu **100,0%**.

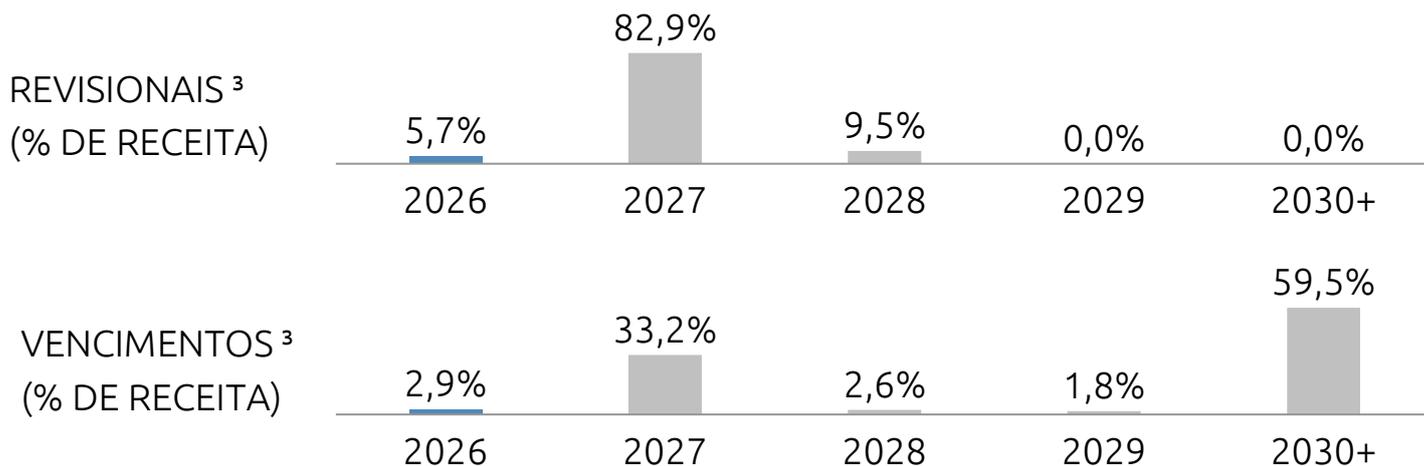


■ Exclusão da vacância do Brasília Machado <sup>2</sup>

<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

<sup>2</sup> A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

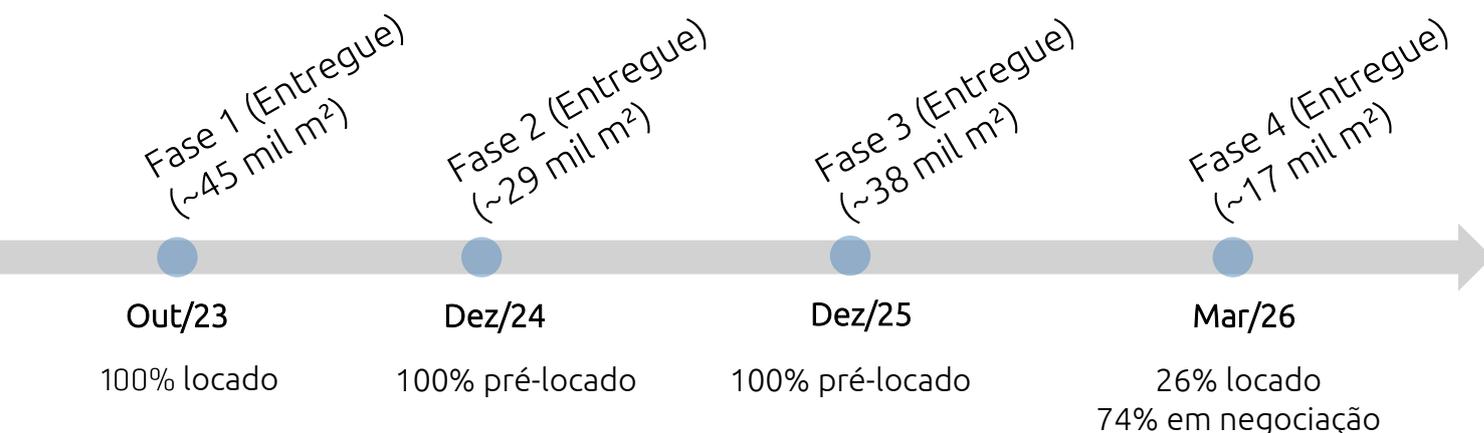
### CONTRATOS DE LOCAÇÃO



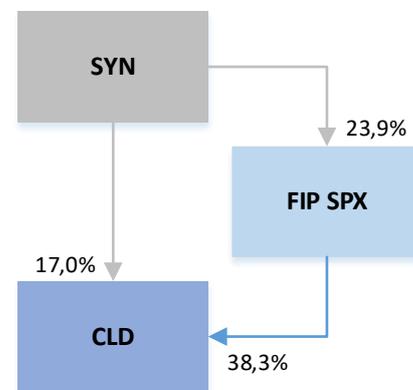
## 2. DESEMPENHO OPERACIONAL

### 2.4 GALPÕES

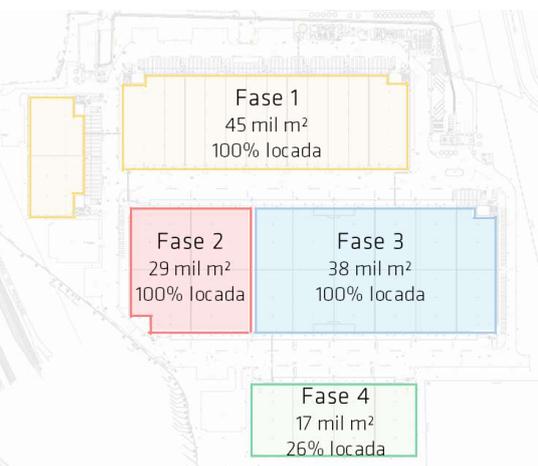
O CLD é um galpão logístico estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias. O empreendimento é dividido em quatro fases que somam **129 mil m<sup>2</sup>** de área locável. Até o final de 2025, foram entregues as Fases 1, 2 e 3, que operam com 100% de ocupação. A Fase 4 foi concluída em março/26.



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 m<sup>2</sup> já entregues e 33.656 m<sup>2</sup> no total, considerando as fases remanescentes.



#### RESUMO FASES 1 + 2 + 3



**111.693 m<sup>2</sup>**  
ABL Total

$$19.021 \text{ m}^2 \text{ ABL SYN (Direta)}^1 + 10.224 \text{ m}^2 \text{ ABL SYN (Indireta)} = 29.245 \text{ m}^2 \text{ ABL SYN (Total)}^2$$

**100%**  
Ocupação Física

<sup>1</sup> Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta).

<sup>2</sup> Incluindo a participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta).

### 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

#### 3.1 RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN totalizou **R\$ 66,4 milhões** no 4T25, representando redução de **1,7%** em relação ao mesmo período de 2024. A receita de locação apresentou aumento de **1,9%**. A diminuição no resultado dos shoppings reflete efeitos exclusivamente contábeis de comparação entre períodos, sem deterioração do desempenho operacional, que apresentou evolução positiva no trimestre.

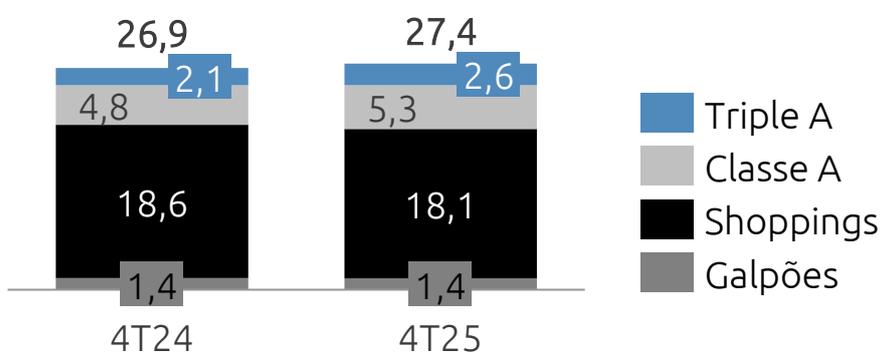
Já os indicadores acumulados refletem as mudanças nas participações dos ativos, decorrentes das transações realizadas em 2024.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios <sup>1</sup>	7.930	6.912	14,7%	30.779	32.638	-5,7%
Receita Líquida Locação de Shoppings <sup>1</sup>	18.135	18.585	-2,4%	68.853	113.920	-39,6%
Receita Líquida Locação de Galpões	1.373	1.426	-3,7%	4.187	2.748	52,3%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>27.438</b>	<b>26.924</b>	<b>1,9%</b>	<b>103.819</b>	<b>149.306</b>	<b>-30,5%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>27.787</b>	<b>27.419</b>	<b>1,3%</b>	<b>105.387</b>	<b>151.592</b>	<b>-30,5%</b>
Prestação de Serviços	12.543	12.370	1,4%	50.951	49.552	2,8%
Estacionamento	26.049	27.764	-6,2%	91.288	93.248	-2,1%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>66.378</b>	<b>67.552</b>	<b>-1,7%</b>	<b>247.626</b>	<b>294.392</b>	<b>-15,9%</b>
Vendas e Incorporação <sup>2</sup>	-760	5.687	-113,4%	3.710	751.017	-99,5%
Dedução de impostos	-5.894	-5.682	3,7%	-21.553	-49.067	-56,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>59.725</b>	<b>67.557</b>	<b>-11,6%</b>	<b>229.784</b>	<b>996.342</b>	<b>-76,9%</b>

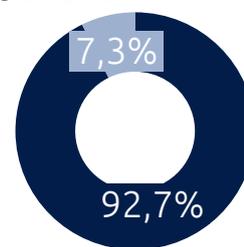
<sup>1</sup> As receitas de locação dos edifícios e dos shoppings são apresentadas líquidas dos descontos do período e da linearização dos descontos concedidos na pandemia do COVID-19.

<sup>2</sup> 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 23, já líquido das despesas.

#### RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R\$MM)



Rio de Janeiro



São Paulo

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no 4T25 somaram R\$ 29,2 milhões, representando um aumento de 5,4% em relação ao 4T24.

O custo total acumulado do ano diminuiu 80,7%. Já o custo recorrente, excluindo os efeitos das vendas realizadas em 2024, apresentou queda de 53,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Edifícios Corporativos	3.447	1.865	84,8%	13.620	13.264	2,7%
Shopping Centers	3.052	3.685	-17,2%	14.673	146.830	-90,0%
Galpões Logísticos	90	547	-83,5%	583	788	-26,0%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>6.589</b>	<b>6.097</b>	<b>8,1%</b>	<b>28.876</b>	<b>160.882</b>	<b>-82,1%</b>
Prestação de Serviços	2.680	2.588	3,5%	11.024	12.475	-11,6%
Estacionamento	20.125	20.191	-0,3%	76.708	77.813	-1,4%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>29.393</b>	<b>28.875</b>	<b>1,8%</b>	<b>116.609</b>	<b>251.170</b>	<b>-53,6%</b>
Vendas de Propriedades	-233	-1.220	-80,9%	-141	350.894	-100,0%
<b>TOTAL</b>	<b>29.160</b>	<b>27.655</b>	<b>5,4%</b>	<b>116.468</b>	<b>602.064</b>	<b>-80,7%</b>



### 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

#### 3.3 NOI

O NOI da SYN no 4T25 foi de R\$ 24,8 milhões, 5,5% menor em relação ao 4T24. O NOI dos shoppings diminuiu 3,5% comparado ao mesmo trimestre de 2024. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 10,5% em comparação ao 4T24.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida de Locação <sup>1</sup>	27.438	26.924	1,9%	103.819	149.306	-30,5%
Cessão de Direito de Uso	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-3.060	-2.020	51,5%	-12.731	-17.713	-28,1%
(+) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(+) PDD	-40	44	-191,3%	-238	-3.198	-92,6%
<b>NOI <sup>2</sup></b>	<b>24.818</b>	<b>26.251</b>	<b>-5,5%</b>	<b>93.886</b>	<b>138.895</b>	<b>-32,4%</b>
NOI Edifícios Corporativos	5.811	6.496	-10,5%	22.883	26.762	-14,5%
NOI Shoppings <sup>2</sup>	17.271	17.895	-3,5%	65.415	107.402	-39,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	349	495	-29,5%	1.568	2.286	-31,4%
NOI Galpões Logísticos	1.386	1.364	1,6%	4.020	2.445	64,4%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>87,7%</b>	<b>90,7%</b>	<b>-3,0 pp.</b>	<b>86,1%</b>	<b>83,8%</b>	<b>2,2 pp.</b>
Margem NOI Edifícios Corporativos	73,3%	94,0%	-20,7 pp.	74,3%	82,0%	-7,6 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	94,6%	92,3%	2,3 pp.	93,0%	87,9%	5,1 pp.

<sup>1</sup> Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 13.

<sup>2</sup> A diminuição do NOI dos shoppings deve-se a um efeito contábil na receita do 4T24. Desconsiderando esse efeito, o NOI dos shoppings aumentou 7,0% no 4T25 em relação ao 4T24, e o NOI total aumentou 8,8%.

#### 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 4T25. O indicador cresceu 8,9% no trimestre, em relação ao 4T24, com avanço de 12,7% nos edifícios, impulsionado pela maior ocupação, e de 7,6% nos shoppings. No ano, o NOI foi 8,8% superior ao de 2024.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	5.874	5.213	12,7%	23.298	21.195	9,9%
NOI Shoppings (Same Properties)	17.286	16.061	7,6%	65.577	60.460	8,5%
<b>Same Properties NOI</b>	<b>23.159</b>	<b>21.275</b>	<b>8,9%</b>	<b>88.875</b>	<b>81.655</b>	<b>8,8%</b>

### 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

#### 3.4 RESULTADO FINANCEIRO

A despesa financeira da SYN totalizou **R\$ 14,8 milhões** no 4T25, uma **redução de 47,6%** em relação ao mesmo período de 2024. A queda decorre, principalmente, do pré-pagamento da 12ª debênture, em abril de 2025.

A despesa financeira das operações indexadas ao **CDI** apresentou redução de **80,7%** no 4T25 em relação ao 4T24, e a despesa relacionada à dívida atrelada ao **IPCA** diminuiu **17,3%**.

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

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas Financeiras	-14.754	-28.176	-47,6%	-91.271	-124.117	-26,5%
Receita Financeira	9.491	53.508	-82,3%	84.390	134.590	-37,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-5.263</b>	<b>25.332</b>	<b>-120,8%</b>	<b>-6.881</b>	<b>10.472</b>	<b>-165,7%</b>
(-) Atualizações monetárias não recorrentes <sup>1</sup>	-1.763	-18.274	-90,4%	5.805	-17.682	-132,8%
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>-7.025</b>	<b>7.058</b>	<b>-199,5%</b>	<b>-1.077</b>	<b>-7.210</b>	<b>-85,1%</b>

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

#### Despesas Financeiras



CDI <sup>1</sup>  
IPCA <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Taxa média do trimestre anualizada.

## 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro líquido de R\$ 6,3 milhões no 4T25. O lucro líquido ajustado, excluindo os efeitos não recorrentes, totalizou R\$ 7,6 milhões, equivalente a R\$ 0,050 por ação.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	651	-100,0%	0	1.818	-100,0%
<b>Lucro / Prejuízo do período</b>	<b>6.256</b>	<b>59.890</b>	<b>-89,6%</b>	<b>64.634</b>	<b>546.255</b>	<b>-88,2%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas <sup>1</sup>	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	3.357	-77,4%	-3.092	-265.472	-98,8%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Efeitos de venda de ativos <sup>2</sup>	414	-18.274	-102,3%	0	-20.436	-100,0%
(-) Outros	1.196	11.842	-89,9%	11.903	37.964	-68,6%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>7.635</b>	<b>16.514</b>	<b>-53,8%</b>	<b>40.593</b>	<b>57.815</b>	<b>-29,8%</b>
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem Líquida Ajustada	12,6%	26,3%	-13,7 pp.	17,8%	20,6%	-2,7 pp.
<b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>	<b>0,050</b>	<b>0,108</b>	<b>-53,8%</b>	<b>0,266</b>	<b>0,379</b>	<b>-29,8%</b>

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

<sup>2</sup> 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\$ 9,9 milhões no 4T25, representando queda de 84,5% em relação ao 4T24. Nos últimos 12 meses, o FFO Yield foi de 10,0% <sup>3</sup>. O FFO ajustado foi de R\$ 11,3 milhões no trimestre, uma diminuição de 47,0% na comparação anual. Os ajustes referem-se, principalmente, aos efeitos da equivalência patrimonial decorrentes de reorganizações societárias realizadas no período.

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.645	4.758	-23,4%	16.249	36.964	-56,0%
<b>FFO</b>	<b>9.900</b>	<b>63.997</b>	<b>-84,5%</b>	<b>80.884</b>	<b>581.401</b>	<b>-86,1%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas <sup>1</sup>	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	3.357	-77,4%	-3.092	-265.472	-98,8%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Efeitos de venda de ativos <sup>2</sup>	414	-18.274	-102,3%	0	-20.436	-100,0%
(-) Outros	1.196	12.492	-90,4%	11.903	26.472	-55,0%
<b>AFFO</b>	<b>11.280</b>	<b>21.272</b>	<b>-47,0%</b>	<b>56.843</b>	<b>81.470</b>	<b>-30,2%</b>
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>18,6%</b>	<b>33,9%</b>	<b>-15,2 pp.</b>	<b>25,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>-4,0 pp.</b>

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

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

<sup>3</sup> Calculado sobre o market cap médio do período.



### 3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

#### 3.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T25, o EBITDA da SYN totalizou R\$ 20,1 milhões. O EBITDA Ajustado, que exclui efeitos não recorrentes, foi de R\$ 23,2 milhões no período.

Desconsiderando o resultado da Park Place — empresa responsável pela administração dos estacionamentos dos edifícios e shoppings — a margem EBITDA foi de 53,8%, representando um acréscimo de 15,4 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	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) IRPJ e CSSL	4.936	24.412	-79,8%	27.235	142.562	-80,9%
(+) Resultado Financeiro	5.263	-25.332	-120,8%	6.881	-10.472	-165,7%
(+) Depreciação e Amortização	3.645	4.758	-23,4%	16.249	36.964	-56,0%
<b>EBITDA</b>	<b>20.099</b>	<b>63.077</b>	<b>-68,1%</b>	<b>114.999</b>	<b>713.491</b>	<b>-83,9%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas <sup>1</sup>	-1.455	-41.442	-96,5%	-35.651	-356.841	-90,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	760	-6.781	-111,2%	-3.092	-372.581	-99,2%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	1.331	108.132	-98,8%
(-) Linearização dos descontos	131	808	-83,8%	1.468	8.213	-82,1%
(-) Outros	3.373	12.492	-73,0%	4.618	23.718	-80,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>23.241</b>	<b>28.487</b>	<b>-18,4%</b>	<b>83.673</b>	<b>124.132</b>	<b>-32,6%</b>
Receita Líquida Ajustada	60.486	62.762	-3,6%	227.532	281.038	-19,0%
Margem EBITDA Ajustada	38,4%	45,4%	-7,0 pp.	36,8%	44,2%	-7,4 pp.
<b>Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)</b>	<b>53,8%</b>	<b>62,9%</b>	<b>-9,0 pp.</b>	<b>53,7%</b>	<b>59,9%</b>	<b>-6,2 pp.</b>

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

## 4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

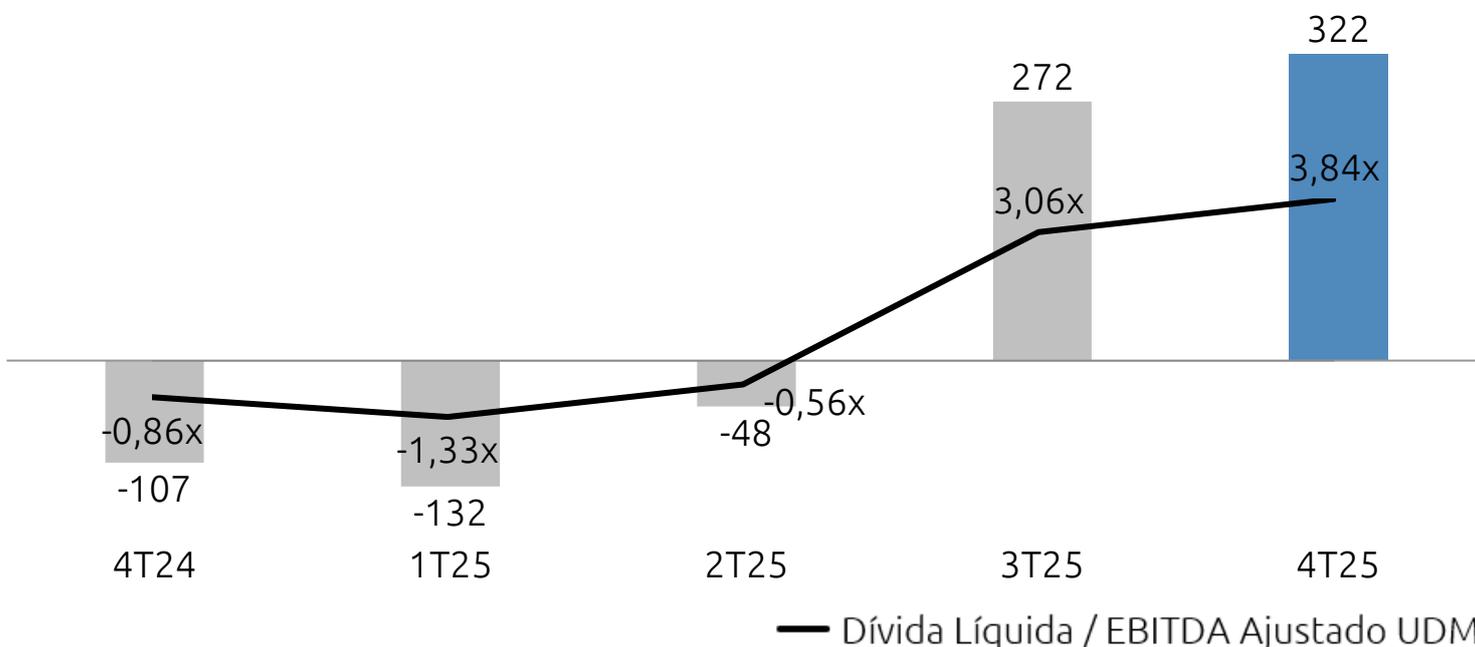
## 4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

A SYN encerrou o 4T25 com uma dívida bruta de R\$ 503,3 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 181,7 milhões.

PROFORMA R\$ mil	4T25	3T25	4T24
Financiamentos e Empréstimos	39.649	39.649	39.638
Debêntures e Notas Promissórias	463.650	463.173	819.317
<b>Endividamento</b>	<b>503.299</b>	<b>502.822</b>	<b>858.955</b>
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	181.708	230.913	386.236
Recebíveis de Transações <sup>1</sup>	0	0	579.811
<b>Caixa + Recebíveis</b>	<b>181.708</b>	<b>230.913</b>	<b>966.047</b>
<b>Dívida Líquida (Caixa Líquido)</b>	<b>321.591</b>	<b>271.909</b>	<b>-107.092</b>
EBITDA Ajustado UDM	83.673	88.919	124.132
<b>Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM</b>	<b>3,84x</b>	<b>3,06x</b>	<b>-0,86x</b>

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

## EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



## 4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

### 4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 4T25, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de **R\$ 503,3 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	436.236	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	27.414	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>TOTAL</b>		<b>410.000</b>	<b>463.650</b>			

#### 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
<b>TOTAL</b>		<b>36.391</b>	<b>39.649</b>			



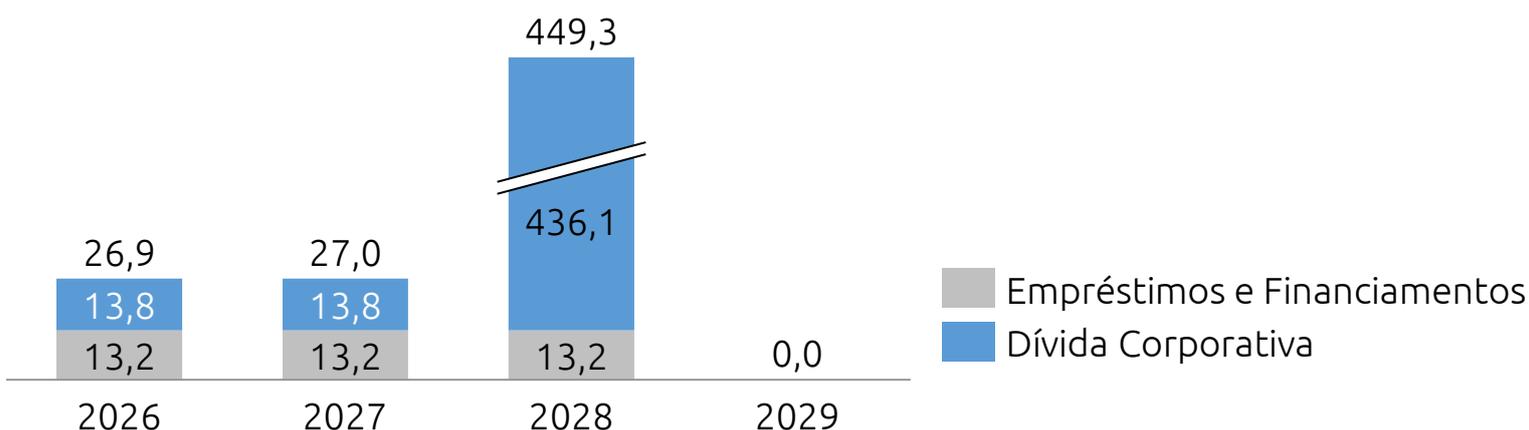
## 4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

### 4.2 ENDIVIDAMENTO

O endividamento da Companhia é majoritariamente de **longo prazo**, representando **94,6%** do saldo total, enquanto **5,4%** 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.

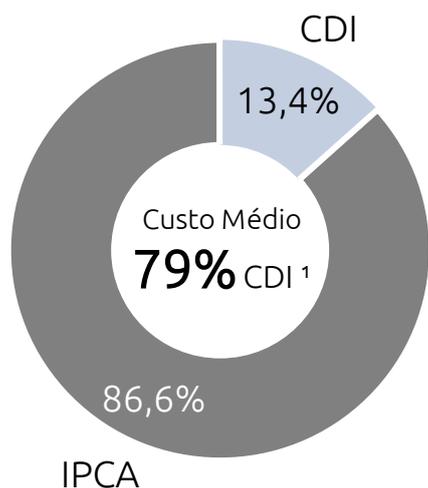
A Companhia segue atenta às condições de mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, considerando o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

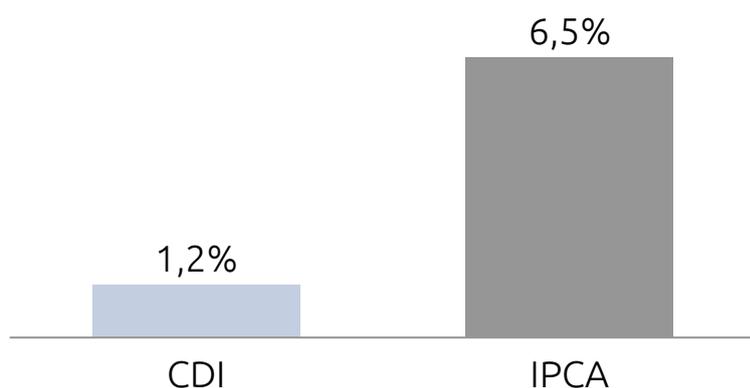


### INDEXADORES <sup>1</sup>

Aproximadamente **86,6%** dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados ao IPCA, enquanto os **13,4%** restantes estão atrelados ao CDI. O cálculo do spread médio considera o saldo financeiro das operações.



### SPREAD MÉDIO



## 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

## 5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Edifícios Corporativos	7.995	6.946	15,1%	30.995	32.751	-5,4%
Shopping Centers	18.880	20.527	-8,0%	73.648	129.707	-43,2%
Galpões Logísticos	1.373	1.426	-3,7%	4.187	2.748	52,3%
Prestação de Serviços	38.592	40.134	-3,8%	142.239	142.800	-0,4%
Vendas de Propriedades	-760	5.687	-113,4%	3.710	751.017	-99,5%
<b>Receita Bruta</b>	<b>66.080</b>	<b>74.720</b>	<b>-11,6%</b>	<b>254.780</b>	<b>1.059.023</b>	<b>-75,9%</b>
Deduções da Receita Bruta	-6.355	-7.163	-11,3%	-24.996	-62.681	-60,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>59.725</b>	<b>67.557</b>	<b>-11,6%</b>	<b>229.784</b>	<b>996.342</b>	<b>-76,9%</b>
Custo Imóveis vendidos	233	1.220	-80,9%	141	-350.894	-100,0%
Custo Imóveis locados	-7.598	-6.097	24,6%	-29.885	-160.882	-81,4%
Custo Prestação de serviços	-22.804	-22.778	0,1%	-87.732	-90.287	-2,8%
<b>Custo de locação, vendas e serviços</b>	<b>-30.169</b>	<b>-27.655</b>	<b>9,1%</b>	<b>-117.477</b>	<b>-602.064</b>	<b>-80,5%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>29.555</b>	<b>39.902</b>	<b>-25,9%</b>	<b>112.307</b>	<b>394.278</b>	<b>-71,5%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>49,5%</b>	<b>59,1%</b>	<b>-9,6 pp.</b>	<b>48,9%</b>	<b>39,6%</b>	<b>9,3 pp.</b>
Despesas Comerciais	-1.469	-1.113	32,0%	-6.050	-13.240	-54,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-8.809	-17.187	-48,7%	-27.285	-43.286	-37,0%
Remuneração da administração	-1.237	-1.040	19,0%	-6.879	-7.260	-5,2%
Participação de empregados e administradores	-3.049	-3.315	-8,0%	-7.731	-14.777	-47,7%
Despesas de Equivalência patrimonial	-3.464	1.379	-351,1%	-1.951	-1.066	83,0%
Outras receitas (despesas)	4.927	39.692	-87,6%	36.339	361.877	-90,0%
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>-13.101</b>	<b>18.417</b>	<b>-171,1%</b>	<b>-13.557</b>	<b>282.248</b>	<b>-104,8%</b>
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>16.454</b>	<b>58.319</b>	<b>-71,8%</b>	<b>98.750</b>	<b>676.526</b>	<b>-85,4%</b>
Despesas financeiras	-14.754	-28.176	-47,6%	-91.271	-124.117	-26,5%
Receitas financeiras	9.491	53.508	-82,3%	84.390	134.590	-37,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-5.263</b>	<b>25.332</b>	<b>-120,8%</b>	<b>-6.881</b>	<b>10.472</b>	<b>-165,7%</b>
<b>Lucro Antes de IR e CS</b>	<b>11.192</b>	<b>83.651</b>	<b>-86,6%</b>	<b>91.869</b>	<b>686.999</b>	<b>-86,6%</b>
Diferidos	-286	-173	65,0%	-518	-354	46,4%
Correntes	-4.650	-24.239	-80,8%	-26.717	-142.208	-81,2%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>-4.936</b>	<b>-24.412</b>	<b>-79,8%</b>	<b>-27.235</b>	<b>-142.562</b>	<b>-80,9%</b>
Lucro antes dos minoritários	6.256	59.239	-89,4%	64.634	544.437	-88,1%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	651	-100,0%	0	1.818	-100,0%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>6.256</b>	<b>59.890</b>	<b>-89,6%</b>	<b>64.634</b>	<b>546.255</b>	<b>-88,2%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>10,5%</b>	<b>88,7%</b>	<b>-78,2 pp.</b>	<b>28,1%</b>	<b>54,8%</b>	<b>-26,7 pp.</b>
Lucro Líquido por ação	0,041	0,392	-89,6%	0,423	3,579	-88,2%

## 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2025	31/12/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Caixa e equivalentes de caixa	41.543	231.176	3,3%	-82,0%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	149.005	148.007	11,8%	0,7%
Contas a receber	30.758	480.483	2,4%	-93,6%
Estoques	8.218	8.076	0,7%	1,8%
Impostos a compensar	10.928	18.780	0,9%	-41,8%
Adiantamento a fornecedores	39	83	0,0%	-53,0%
Dividendos a receber	197	172	0,0%	14,5%
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	4.050	130.168	0,3%	-96,9%
<b>Ativo Circulante</b>	<b>244.738</b>	<b>1.016.945</b>	<b>19,4%</b>	<b>-75,9%</b>
Títulos e valores mobiliários e derivativos	108.673	72.423	8,6%	50,1%
Contas a receber	930	36.179	0,1%	-97,4%
Estoques	47.682	46.988	3,8%	1,5%
Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.592	215	1,3%	7617,2%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.167	1.561	0,2%	38,8%
Impostos a compensar	26.632	2.314	2,1%	1050,9%
Depósitos judiciais	316	3.513	0,0%	-91,0%
Demais contas a receber	5.593	40.228	0,4%	-86,1%
Investimentos	32.483	37.297	2,6%	-12,9%
Propriedades para investimento	764.480	769.969	60,7%	-0,7%
Imobilizado	762	695	0,1%	9,6%
Intangíveis	8.131	7.753	0,6%	4,9%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.014.441</b>	<b>1.019.135</b>	<b>80,6%</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>1.259.179</b>	<b>2.036.080</b>	<b>100,0%</b>	<b>-38,2%</b>

## 5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2025	31/12/2024	Análise Vertical (%)	2025 x 2024
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	12.940	134.487	1,03%	-90,4%
Fornecedores	16.358	14.489	1,30%	12,9%
Obrigações por aquisição de imóvel	13.264	0	1,05%	N.A.
Impostos e contribuições a recolher	21.236	28.805	1,69%	-26,3%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	0	202	0,00%	N.A.
Impostos e contribuições diferidos	158	141	0,01%	12,1%
Adiantamentos de clientes	262	22	0,02%	1090,9%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	0	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	34	33	0,00%	3,0%
Receita res-sperata a apropriar	1.118	1.181	0,09%	-5,3%
Dividendos a pagar	234	295	0,02%	-20,7%
Demais contas a pagar	29.534	36.578	2,35%	-19,3%
Passivo de arrendamento	833	884	0,07%	-5,8%
<b>Passivo Circulante</b>	<b>95.971</b>	<b>217.117</b>	<b>7,62%</b>	<b>-55,8%</b>
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	450.710	684.830	35,79%	-34,2%
Obrigações por aquisição de imóvel	26.385	39.638	2,10%	-33,4%
Impostos e contribuições diferidos	590	594	0,05%	-0,7%
Receita res-sperata a apropriar	10.249	11.571	0,81%	-11,4%
Demais contas a pagar	0	0	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.096	3.895	0,09%	-71,9%
Passivo de arrendamento	561	1.394	0,04%	-59,8%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>489.591</b>	<b>741.922</b>	<b>38,88%</b>	<b>-34,0%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>673.617</b>	<b>1.076.390</b>	<b>53,50%</b>	<b>-37,4%</b>
Participação de não controladores	0	651	0,00%	N.A.
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>1.259.179</b>	<b>2.036.080</b>	<b>100,00%</b>	<b>-38,2%</b>

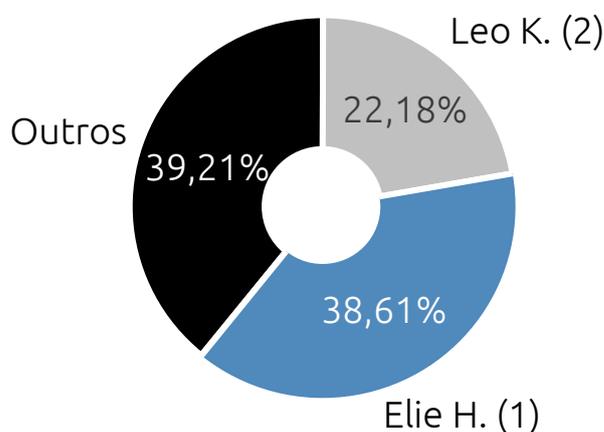
## 6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro 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\$ 673,6 milhões**.

SYNE3	4T25
Valor da Ação (R\$)*	5,05
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R\$ milhões)	770,9
Free Float	38,90%

	4T25	4T24	Var. %
SYNE3*	5,05	3,22	56,8%
IBOVESPA	161.125	120.283	34,0%
IMOB	1.316	758	73,5%
SMLL	2.306	1.764	30,7%
IFIX	3.775	3.116	21,1%

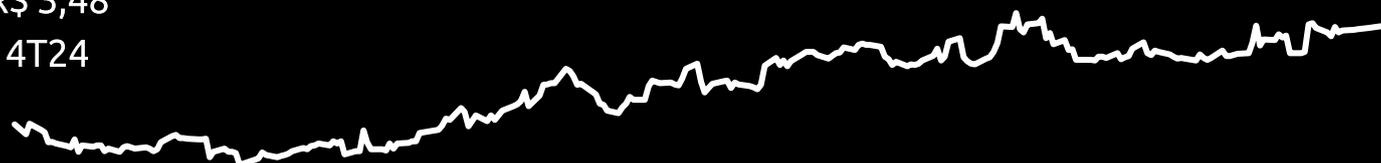


(1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador  
 (2) Leo Krakowiak

SYNE3\*

R\$ 5,05  
4T25

R\$ 3,48  
4T24



\*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

## OCUPAÇÃO

	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
<b>Shopping Center</b>						
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.812	7.267	7.267	1,3%	3,2%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	7,6%	8,1%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,8%	4,8%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	5,0%	3,0%
<b>Total Shoppings</b>		<b>167.667</b>	<b>56.330</b>	<b>25.506</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Edifícios</b>						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	55,1%	55,1%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	19,0%	19,0%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
<b>Triple A</b>		<b>46.623</b>	<b>42.541</b>	<b>5.887</b>	<b>29,4%</b>	<b>15,4%</b>
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%
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%
<b>Classe A</b>		<b>83.209</b>	<b>67.738</b>	<b>52.366</b>	<b>49,8%</b>	<b>38,9%</b>
<b>Classe A (ex ITM)</b>		<b>37.401</b>	<b>33.381</b>	<b>26.288</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total Edifícios</b>		<b>129.832</b>	<b>110.278</b>	<b>58.253</b>	<b>47,7%</b>	<b>33,0%</b>
<b>Total Edifícios (ex ITM)</b>		<b>84.024</b>	<b>75.922</b>	<b>32.175</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>
<b>Galpão</b>						
CLD – Fases 1, 2 e 3	SP - São Paulo	111.693	95.107	19.021	0,0%	0,0%
<b>Total Portfólio SYN</b>		<b>409.192</b>	<b>261.715</b>	<b>102.780</b>	<b>28,1%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Total Portfólio SYN (ex ITM)</b>		<b>363.384</b>	<b>227.359</b>	<b>76.702</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,8%</b>

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

## 8. ANEXOS

## PORTFÓLIO DE ATIVOS

	Localização	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Administração Condominial (m <sup>2</sup> )	Administração Comercial (m <sup>2</sup> )
<b>Shopping Center</b>				
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.267	69.812	69.812
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	4.404	44.035	44.035
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	3.691	36.914	36.914
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	10.143	16.906	16.906
<b>Total Shoppings</b>		<b>25.506</b>	<b>167.667</b>	<b>167.667</b>
<b>Edifícios</b>				
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	2.721	14.968	9.508
CEO – Torre Sul	RJ - Barra da Tijuca	0	0	10.878
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	1.224	12.237	12.758
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	1.942	19.418	19.418
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	0	0	23.866
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	0	17.972	13.248
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	0	16.289	16.289
JK 1455	SP - J. Kubitschek	0	22.148	12.005
<b>Triple A</b>		<b>5.887</b>	<b>103.031</b>	<b>117.970</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980	11.987	11.987
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582	8.386	8.386
ITM	SP - Vila Leopoldina	26.079	0	45.872
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	0	846
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.129
<b>Classe A</b>		<b>52.366</b>	<b>32.535</b>	<b>79.221</b>
<b>Total Edifícios</b>		<b>58.253</b>	<b>135.567</b>	<b>197.191</b>
<b>Galpão</b>				
CLD – Fases 1, 2 e 3	SP - São Paulo	19.021	0	0
<b>Total Portfólio SYN</b>		<b>102.780</b>	<b>303.233</b>	<b>364.858</b>

## 8. ANEXOS

### PORTFÓLIO DE ATIVOS

#### SHOPPINGS



**CIDADE SÃO PAULO** ✓✓  
São Paulo / 2015  
16.906 m<sup>2</sup> (60% SYN)



**GRAND PLAZA** ✓✓  
São Paulo / 1997  
69.812 m<sup>2</sup> (10,41% SYN)



**METROPOLITANO BARRA** ✓✓  
Rio de Janeiro / 2013  
44.035 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**TIETÊ PLAZA** ✓✓  
São Paulo / 2013  
36.914 m<sup>2</sup> (10% SYN)

#### EDIFÍCIOS TRIPLE A



**CEO** ✓✓  
Rio de Janeiro / 2013  
14.968 m<sup>2</sup> (18,18% SYN)



**JK TORRE D** ✓✓  
São Paulo / 2013  
12.237 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**JK TORRE E** ✓✓  
São Paulo / 2013  
19.418 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**FARIA LIMA SQUARE** ✓✓  
São Paulo / 2006  
17.972 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**F.L. FINANCIAL CENTER** ✓  
São Paulo / 2003  
26.513 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**JK 1455** ✓✓  
São Paulo / 2008  
22.148 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**MISS SILVIA MORIZONO** ✓✓  
São Paulo / 2017  
16.289 m<sup>2</sup> (0% SYN)

#### EDIFÍCIOS CLASSE A



**BIRMANN 10** ✓✓  
São Paulo / 1992  
12.162 m<sup>2</sup> (100% SYN)



**ITM** ✓  
São Paulo / 1996  
45.809 m<sup>2</sup> (50,43% SYN)



**NOVA SÃO PAULO** ✓✓  
São Paulo / 1985  
11.987 m<sup>2</sup> (66,57% SYN)



**VERBO DIVINO** ✓✓  
São Paulo / 1985  
8.386 m<sup>2</sup> (66,57% SYN)



**LEBLON CORPORATE** ✓  
Rio de Janeiro / 2016  
4.866 m<sup>2</sup> (13,41% SYN)

#### GALPÃO



**CLD**  
São Paulo / 2023  
128.516 m<sup>2</sup> total (17,03% SYN)

Administração condominial SYN ✓

Administração comercial 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).

**Administração Condominial:** Gestão operacional do condomínio nos empreendimentos. Corresponde à ABL Total dos ativos em que temos contrato de administração.

**Administração Comercial:** Gestão das atividades de comercialização de locação da ABL dos ativos empreendimentos. Corresponde à ABL Total das SPEs em que a SYN tem participação.

**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.

A nighttime photograph of a city street scene. In the foreground, a multi-lane road is filled with cars, some with their headlights on. Pedestrians are visible on the sidewalks. In the background, several modern skyscrapers are illuminated, with their windows glowing. One prominent building has a large digital display showing the name 'I.E. MACHADO'. To the right, a tall tower with a yellow and red top is visible against the dark sky.

**SYN**

## **RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

Thiago Muramatsu  
CEO

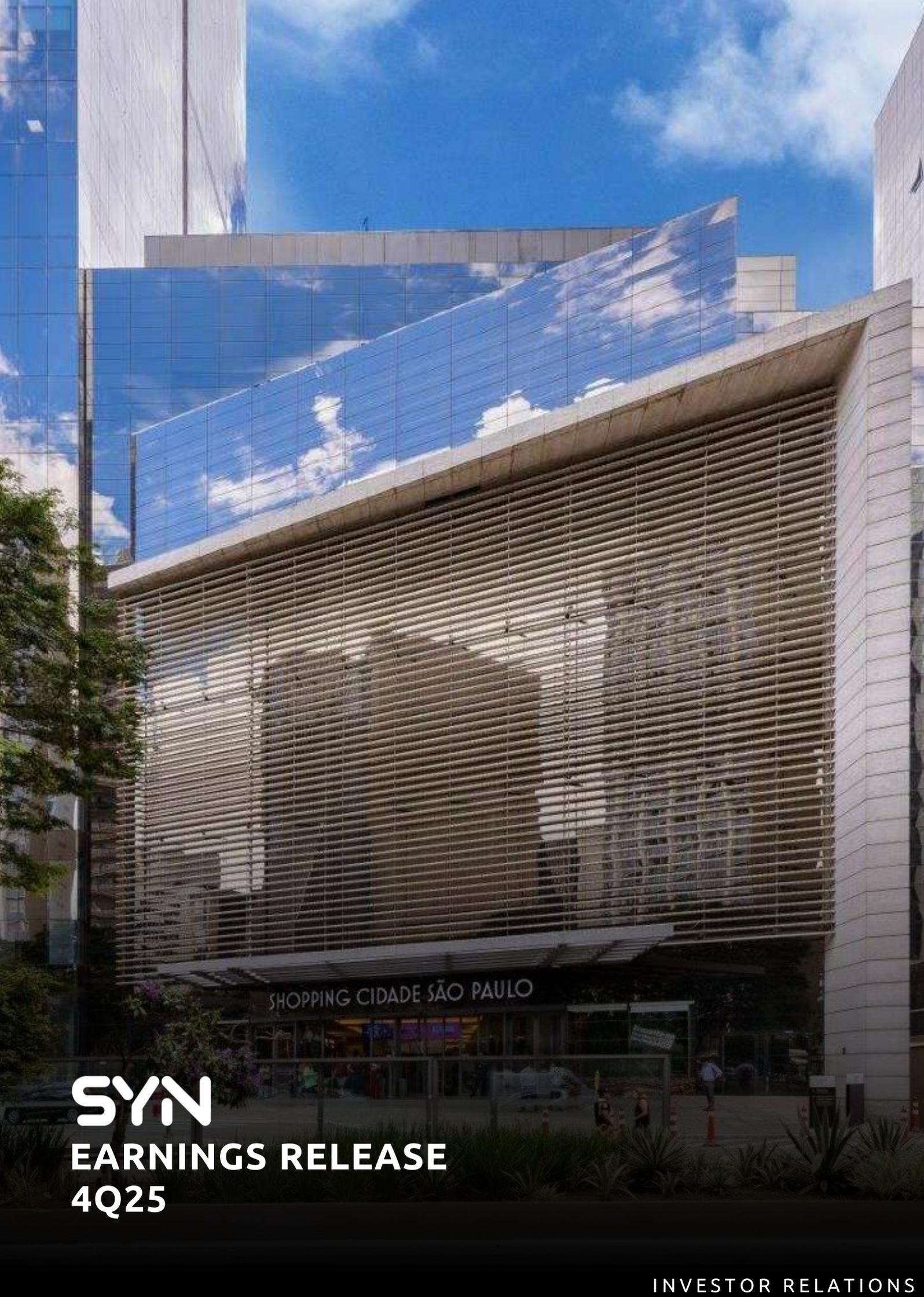
Hector Carvalho Leitão  
CFO e DRI

Equipe de RI  
+55 (11) 5412-7601  
[ri@syn.com.br](mailto: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**

**4Q25**

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 fourth 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

(Simultaneous Translation into English)

Date: March 27th, 2026

Time: 10:00 am NY | 11:00 am Brasília

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	05
Financial and Operational Indicators	05
Achievements and Subsequent Events	06
02. Operational Performance	08
Occupancy Rates	08
Shopping Malls	09
Corporate Buildings	11
Warehouses	12
03. Financial Performance (Proforma)	13
Net Revenue	13
Costs	14
NOI	15
Financial Result	16
Net Income	17
Adjusted FFO	18
Adjusted EBITDA	19
04. Liquidity and Indebtedness (Proforma)	20
05. Financial Statements (Proforma)	23
06. Capital Stock and Shareholders' Equity	26
07. About SYN	27
08. Appendices	28

## MESSAGE FROM THE MANAGEMENT

The year 2025 was marked by a challenging macroeconomic environment, characterized by persistently high interest rates, increased investor selectivity, and a fiscal backdrop that kept risk aversion at elevated levels. Even within this context, SYN advanced consistently in executing its strategic agenda, supported by the quality of its portfolio, financial discipline, and strong execution capabilities.

Throughout the year, we continued the portfolio recycling process initiated in 2024, consolidating a leaner, more efficient structure focused on higher-quality assets. In April, we anticipated the final installment of the transaction with XP Malls FII, amounting to R\$590.5 million, directing part of these resources to the full prepayment of the 12th debenture. In November, we concluded the sale of Shopping D and finalized the receipt of installments from the Edifício Brasília Machado, totaling R\$32.5 million over the course of 2025. These initiatives reinforce our disciplined capital allocation strategy.

From an operational standpoint, we maintained the consistent improvement trajectory observed over recent quarters. In shopping centers, same-property NOI grew 8.5% year over year, driven by a 4.1% increase in same-store sales (SSS) and a 5.9% growth in same-store rent (SSR). The enhancement of the tenant mix—with the entry of more relevant and resilient brands—contributed to this performance, reinforcing the assets' commercial attractiveness. Physical occupancy remained high at 96.0%, while mall and media revenues increased by 19%, demonstrating the shopping centers' ability to generate new revenue streams beyond base rent.

In the office segment, demand conditions remained favorable for well-located, high-quality assets. Same-property NOI increased 9.9% during the year, with Triple A assets standing out, as physical occupancy rose by 6.2 percentage points, reflecting improved market liquidity and the competitiveness of our properties. Class A buildings (ex-ITM) closed the year with 100% occupancy, further underscoring the resilience of these assets.

In the logistics segment, we completed in March 2026 the delivery of the final phase of CLD, a development totaling 129 thousand sqm of GLA. CLD has established itself as a key execution case for SYN, demonstrating product accuracy, construction cycle efficiency, and strong commercial adherence. One hundred percent of the phases delivered in 2025 are leased, with the remaining areas under advanced negotiations.

We ended 2025 with a stronger and more balanced capital structure. Leverage reached 3.8x Net Debt / LTM Adjusted EBITDA, with 86.6% of debt indexed to IPCA and an average cost equivalent to 76.2% of CDI.

The reduction in indebtedness, initiated in 2024 and deepened throughout 2025, played a key role in enabling us to navigate a year of high SELIC rates with greater resilience. Deleveraging and the requalification of the capital structure significantly mitigated the impact of rising interest rates on financial expenses, preserving cash generation and enhancing earnings predictability. This conservative and proactive approach provided additional room for the Company to continue investing in operational efficiency and asset maturation.

This disciplined strategy allowed us to return R\$464 million to shareholders in 2025 through dividends and capital reduction. Over the past five years, we have returned R\$2.79 billion to our investors—a direct reflection of SYN's commitment to sustainable shareholder value creation.

Looking ahead to 2026, we remain committed to financial discipline, continuous improvement of operational metrics, and capturing opportunities for portfolio recycling and asset optimization. With a more qualified portfolio, a strengthened capital structure, and a clear value-creation agenda, we begin the year on solid footing to continue expanding profitability and reinforcing our position in the Brazilian commercial real estate market.

## 1. SUMMARY INDICATORS

## FINANCIAL INDICATORS

PROFORMA R\$ million	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Adjusted Net Revenue	60.5	62.8	-3.6%	227.5	281.0	-19.0%
Same Properties NOI	23.2	21.3	8.9%	88.9	81.7	8.8%
Adjusted EBITDA	23.2	28.5	-18.4%	83.7	124.1	-32.6%
Adjusted EBITDA Margin (ex Park Place)	53.8%	62.9%	-9.0 pp.	53.7%	59.9%	-6.2 pp.
Adjusted FFO	11.3	21.3	-47.0%	56.8	81.5	-30.2%
Adjusted FFO Margin	18.6%	33.9%	-15.2 pp.	25.0%	29.0%	-4.0 pp.
Adjusted Net Income	7.6	16.5	-53.8%	40.6	57.8	-29.8%
Adjusted Net Margin	12.6%	26.3%	-13.7 pp.	17.8%	20.6%	-2.7 pp.

## OPERATIONAL INDICATORS

	4Q25	4Q24	Var. %
Physical Occupancy (SYN portfolio) <sup>1</sup>	96.4%	92.9%	3.5 pp.
Financial Occupancy (SYN portfolio) <sup>1</sup>	96.2%	94.0%	2.2 pp.
Own Portfolio ('000 sqm)	102.8	97.4	5.5%
Portfolio Under Management ('000 sqm)	303.2	369.9	-18.0%

<sup>1</sup> Disregarding the ITM asset.

## ACHIEVEMENTS

### DIVIDENDS

In December, according to the Notice to Shareholders, the Board Meeting approved the distribution of R\$64.0 million in Dividends, corresponding to R\$0.41 per share of the Company. The amount was paid on December 19, 2025, based on the shareholding position of the Company's shares on December 12, 2025.

### SHOPPING D TRANSACTION

In November, according to a Notice to the Market, SYN concluded 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.

### CONCLUSION OF THE SALE OF BRASÍLIO MACHADO

In November, according to the Notice to the Market, the Company received the sixth and final installment related to the sale of the Brasília Machado Building, in the amount of R\$ 4.1 million. In all, SYN received R\$ 32.5 million for the transaction throughout the year.



### GREAT PLACE TO WORK INDEX– B3 **IGPTWB3**

SYN is now part of B3's Great Place to Work Index ("IGPTW") portfolio, which brings together listed companies certified by GPTW, recognized for people management practices, organizational culture and excellence in the work environment. This inclusion recognizes the Company's efforts to build a sustainable corporate environment, in line with the best governance practices.

### COMPLETION OF THE CLD WORKS

The works on the CLD logistics warehouse were completed in March 2026, with the delivery of the fourth and final phase of the project. The project consists of four phases, which add up to 129 thousand m<sup>2</sup> of leasable area. The three phases delivered by 2025 are 100% leased. See [page 12](#) for details.

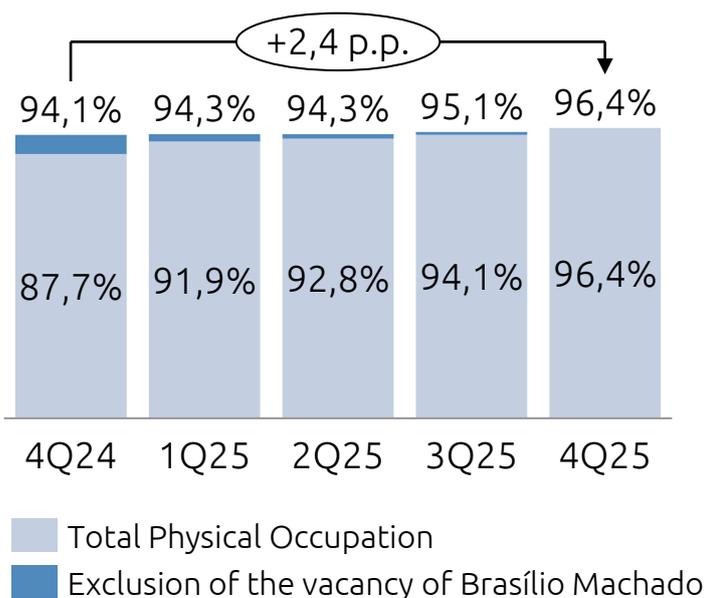


## 2. OPERATIONAL PERFORMANCE

### 2.1 OCCUPANCY RATES - SYN PORTFOLIO

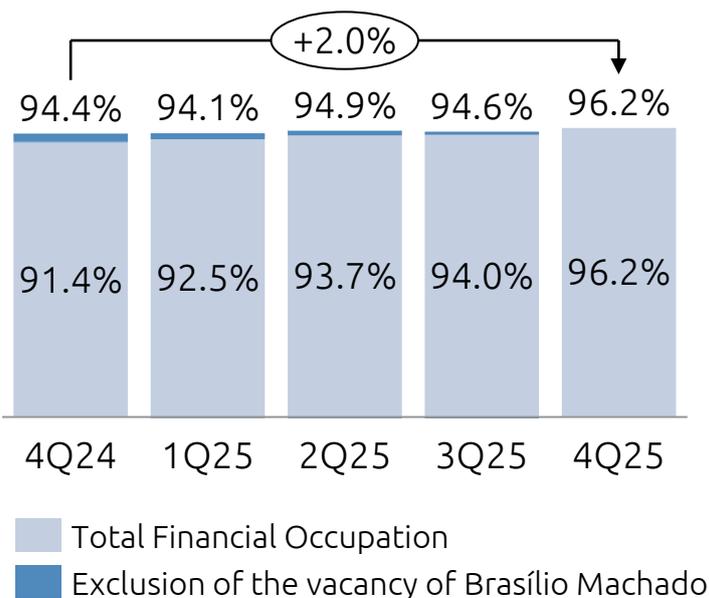
#### PHYSICAL OCCUPATION <sup>1</sup>

At the end of 4Q25, the physical occupancy of SYN's portfolio, calculated based on the leasable area occupied over the total available area, reached **96.4%**. The phases already delivered of the CLD shed are 100% leased, as detailed on page 12.



#### FINANCIAL OCCUPATION <sup>1</sup>

Financial occupancy, measured by the potential revenue of the occupied areas over the total potential revenue of the portfolio, ended the quarter at **96.2%**. As with physical occupancy, the financial vacancy of the CLD warehouse was incorporated into the consolidated indicator as of 1Q25.



<sup>1</sup> The analysis does not consider the ITM asset.

<sup>2</sup> The sale of the Brasília Machado Building was completed in November 2025.

The analyses presented in this section refer exclusively to management data, without considering accounting consolidation effects, when applicable.

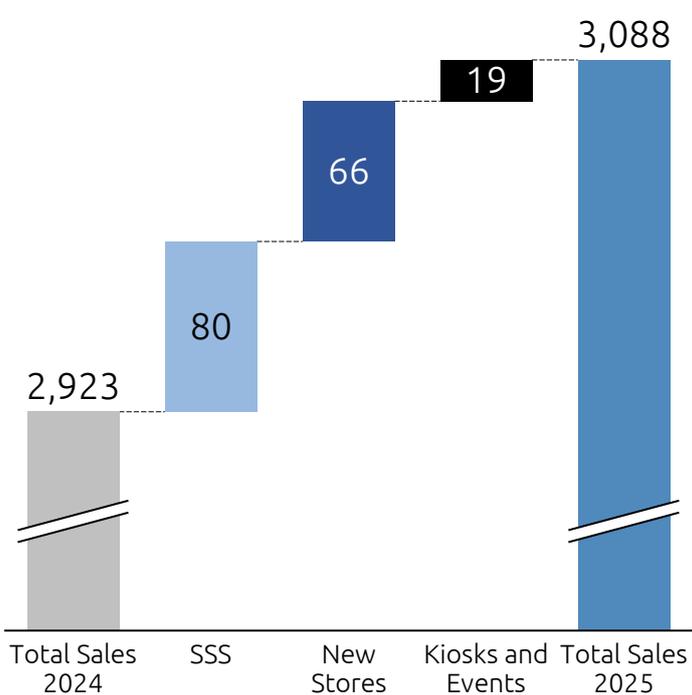
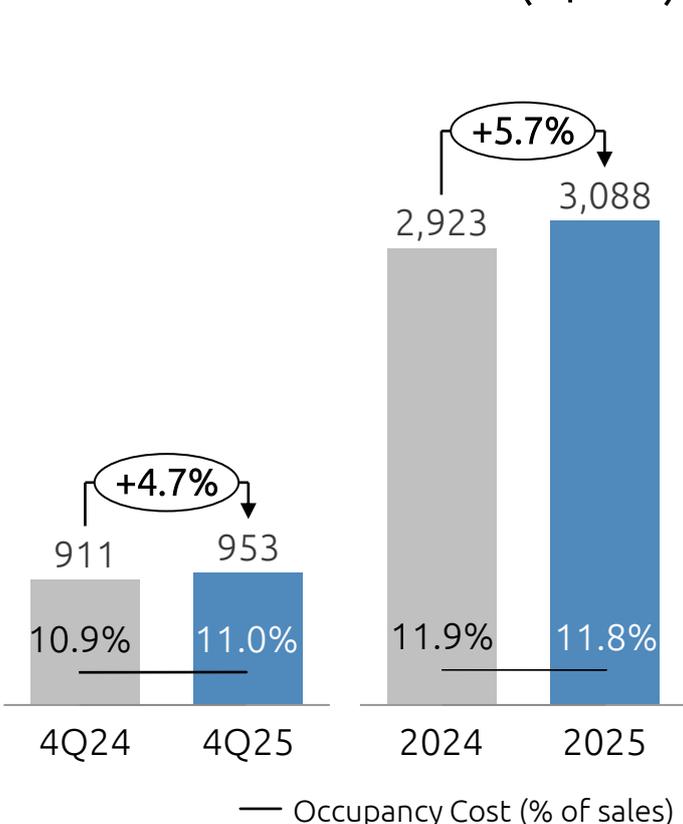
## 2. OPERATIONAL PERFORMANCE

### 2.2 SHOPPING MALLS

SYN ended the quarter with total sales of **R\$ 953 million**, representing a growth of **4.7%** compared to 4Q24. In the year, sales reached **R\$ 3.1 billion**, an increase of **5.7%** compared to 2024.

The evolution of sales between 4Q24 and 4Q25 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\$ 66 million** from new operations.

SALES (R\$ MM)

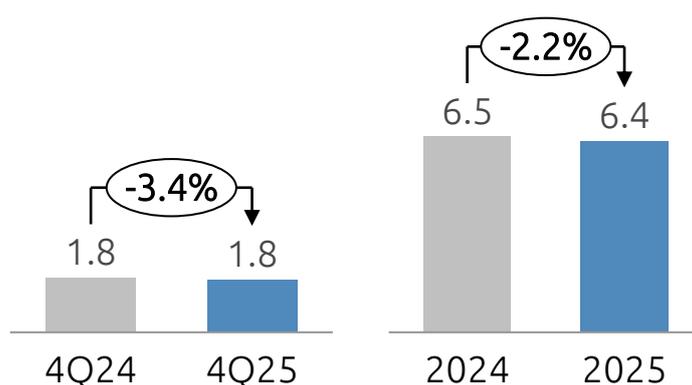


The flow of vehicles in the malls totaled **1.8 million** in 4Q25 and **6.4 million** during the year.

Tietê Plaza stood out in the quarter, representing **25%** of total sales in the portfolio and with a **6.1%** growth in sales in 4Q25 compared to 4Q24.

The occupancy cost of shopping malls, measured by the ratio between cost and total sales, was **11.8%** in 2025, in line with the performance of 2024.

VEHICLE FLOW (million vehicles)

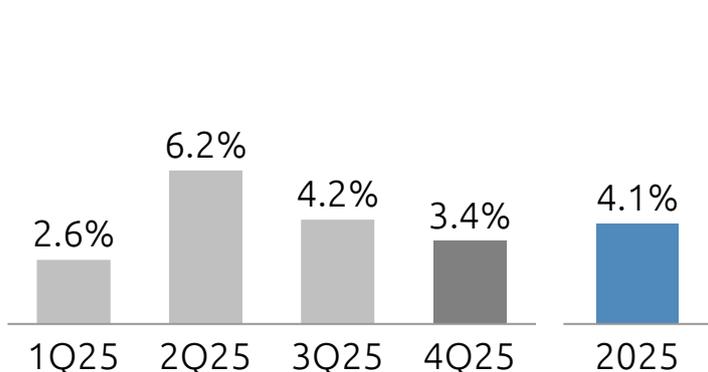


## 2. OPERATIONAL PERFORMANCE

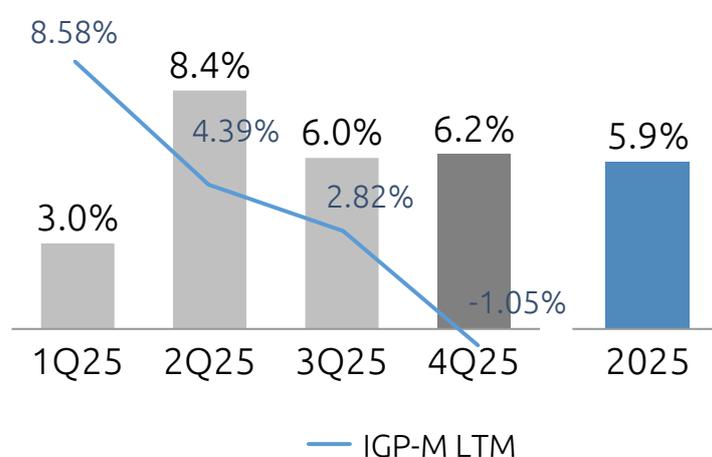
### 2.2 SHOPPING MALLS

In 4Q25, same-store sales (SSS) grew 3.4% compared to 4Q24, while same-store rent (SSR) advanced 6.2% in the same period. In the cumulative index for the year (2025), the SSS recorded an increase of 4.1% and the SSR grew 5.9% in relation to 2024, values higher than the IGP-M in the period, of negative 1.05%.

SAME STORE SALES (SSS)



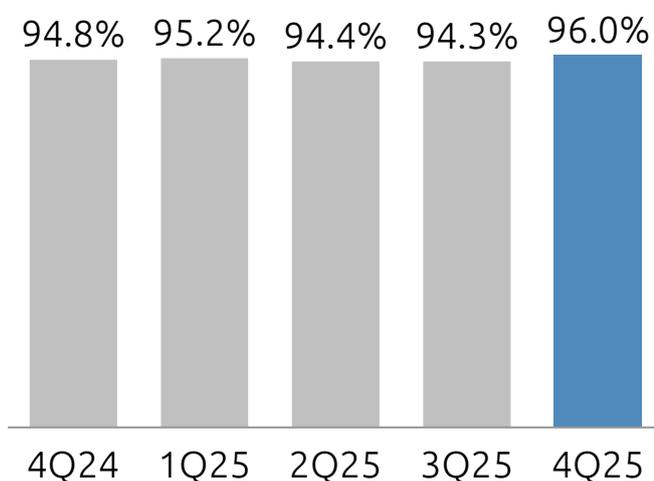
SAME STORE RENTAL (SSR)



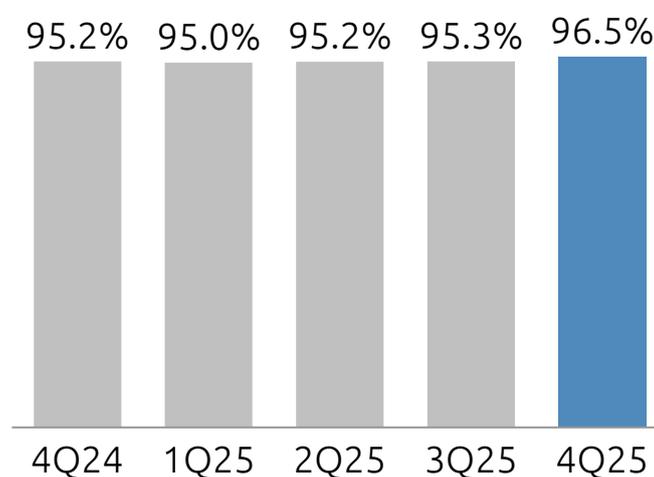
### OCCUPATION

Occupancy rates in malls remained at high levels at the end of 4Q25, with physical occupancy of 96.0% and financial occupancy of 96.5%.

PHYSICAL OCCUPATION



FINANCIAL OCCUPATION



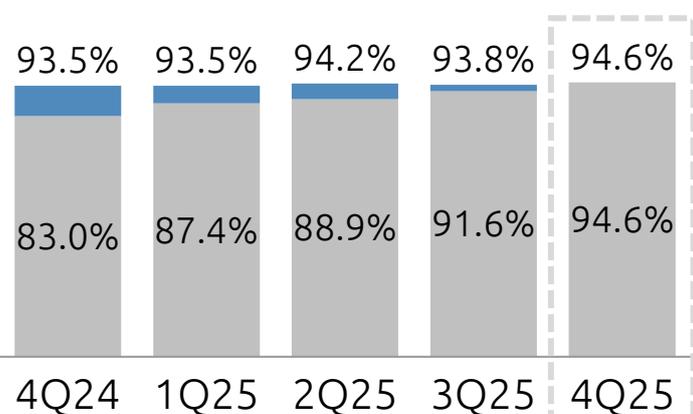
## 2. OPERATIONAL PERFORMANCE

### 2.3 CORPORATE BUILDINGS

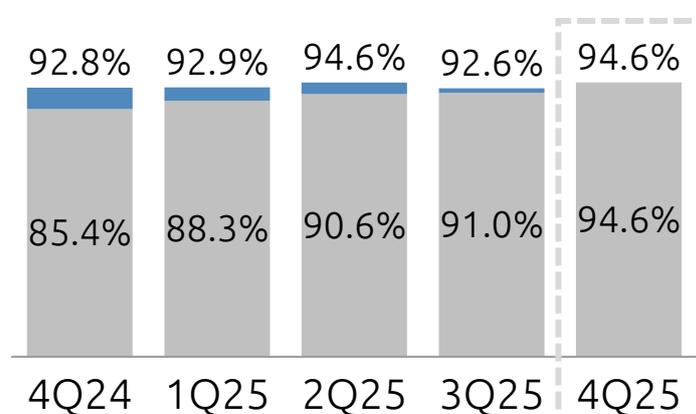
The physical and financial occupancy rates of SYN's corporate buildings at the end of 4Q25 were both **94.6%**.

In the buildings classified as **Triple A**, physical occupancy was **70.6%**, mainly impacted by the vacancy of the CEO Building, which improved by 20 p.p. compared to the beginning of the year. In **Class A** buildings, physical occupancy reached **100.0%**.

#### PHYSICAL OCCUPATION <sup>1</sup>



#### FINANCIAL OCCUPATION <sup>1</sup>

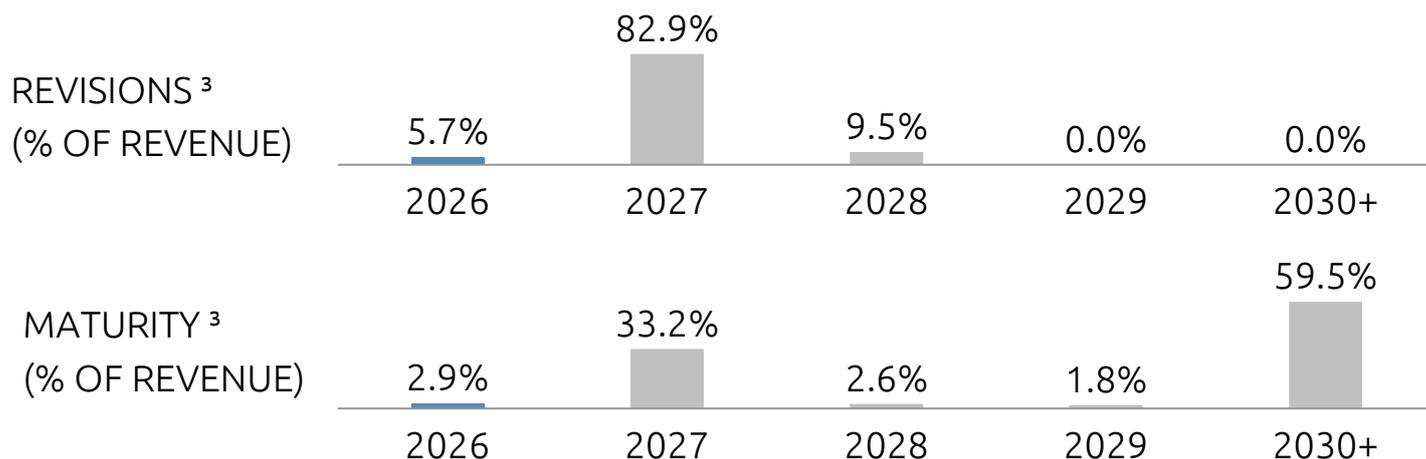


■ Exclusion of the vacancy of Brasília Machado <sup>2</sup>

<sup>1</sup> The analysis does not consider the ITM asset.

<sup>2</sup> The sale of the Brasília Machado Building was completed in November 2025.

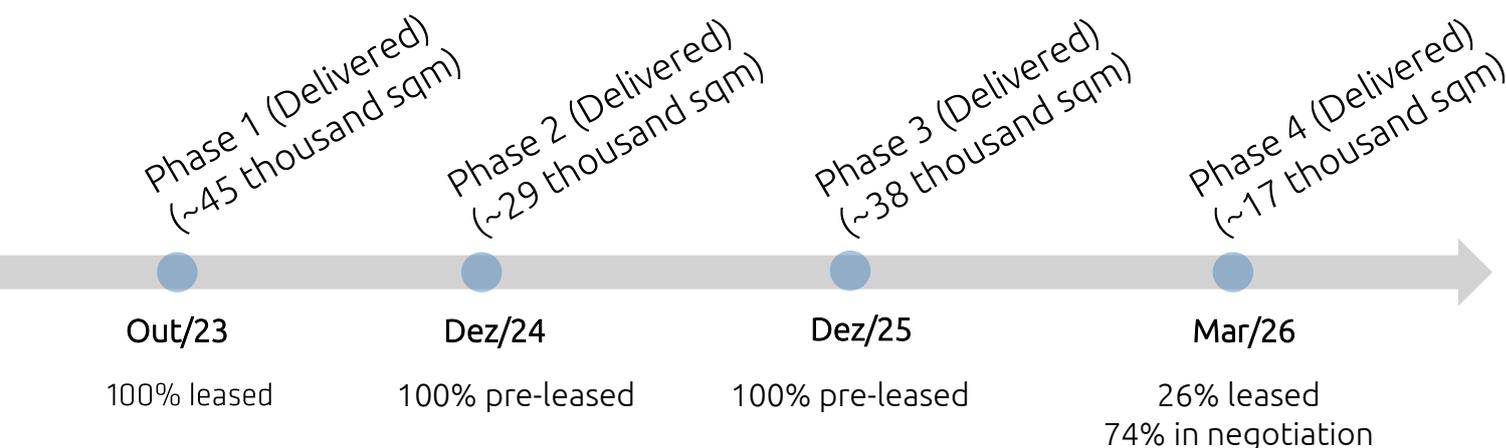
### LEASE AGREEMENTS



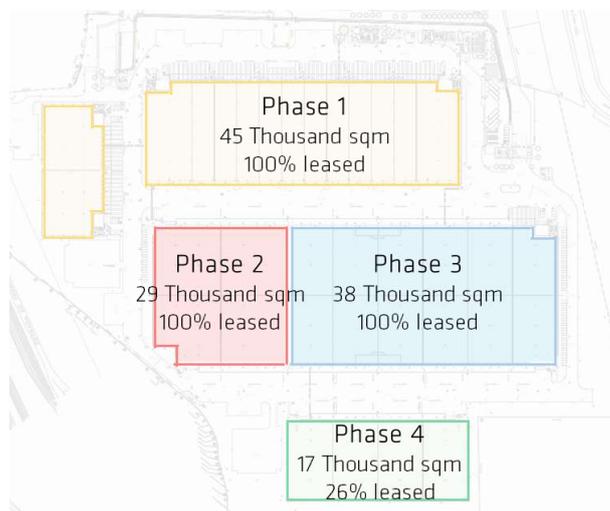
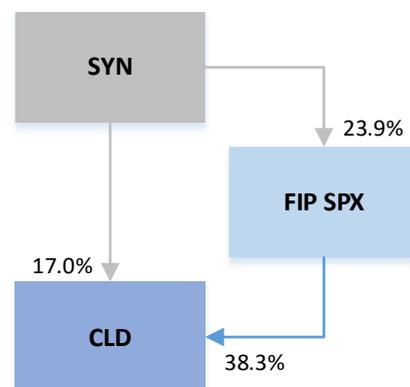
## 2. OPERATIONAL PERFORMANCE

### 2.4 WAREHOUSES

The CLD is a logistics warehouse strategically located at the junction of the Presidente Dutra Highway and the Fernão Dias Highway. The project is divided into four phases that add up to **129 thousand m<sup>2</sup>** of leasable area. By the end of 2025, Phases 1, 2 and 3 were delivered, which operate at 100% occupancy. Phase 4 was completed in March/26.



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 m<sup>2</sup> already delivered and 33,656 m<sup>2</sup> in total, considering the remaining phases.



#### SUMMARY PHASES 1 + 2 + 3

111,693 sqm  
Total GLA

$$19,021 \text{ sqm SYN GLA(Direct)}^1 + 10,224 \text{ sqm SYN GLA (Indirect)} = 29,245 \text{ sqm SYN GLA (Total)}^2$$

100%  
Physical Occupation

<sup>1</sup> Direct participation of 17% of SYN (net of exchange).

<sup>2</sup> Including indirect participation via FIP managed by SPX (net of exchange),

## 3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

### 3.1 NET REVENUE

SYN's Recurring Revenue totaled **R\$ 66.4 million** in 4Q25, representing a reduction of **1.7%** compared to the same period in 2024. Rental revenue increased by **1.9%**. The decrease in the result of the malls reflects exclusively accounting effects of comparison between periods, with no deterioration in operating performance, which showed a positive evolution in the quarter.

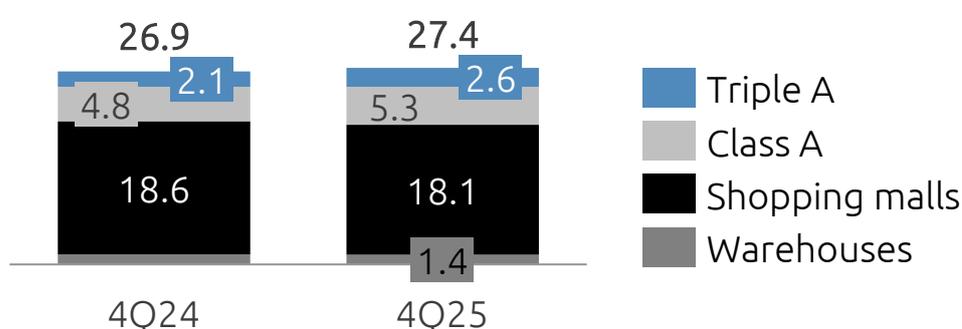
The accumulated indicators, on the other hand, reflect the changes in the shares of assets, resulting from transactions carried out in 2024.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Rent of Corporate Buildings Net Revenue <sup>1</sup>	7,930	6,912	14.7%	30,779	32,638	-5.7%
Rent of Shopping Malls Net Revenue <sup>1</sup>	18,135	18,585	-2.4%	68,853	113,920	-39.6%
Rent of Warehouse	1,373	1,426	-3.7%	4,187	2,748	52.3%
<b>Subtotal Property Rents</b>	<b>27,438</b>	<b>26,924</b>	<b>1.9%</b>	<b>103,819</b>	<b>149,306</b>	<b>-30.5%</b>
Assignment of Right of Use (ARU)	349	495	-29.5%	1,568	2,286	-31.4%
<b>Rent of Properties + ARU</b>	<b>27,787</b>	<b>27,419</b>	<b>1.3%</b>	<b>105,387</b>	<b>151,592</b>	<b>-30.5%</b>
Services	12,543	12,370	1.4%	50,951	49,552	2.8%
Parking Lot	26,049	27,764	-6.2%	91,288	93,248	-2.1%
<b>Subtotal Recurring Revenue</b>	<b>66,378</b>	<b>67,552</b>	<b>-1.7%</b>	<b>247,626</b>	<b>294,392</b>	<b>-15.9%</b>
Sales and Incorporation <sup>2</sup>	-760	5,687	-113.4%	3,710	751,017	-99.5%
Tax deduction	-5,894	-5,682	3.7%	-21,553	-49,067	-56.1%
<b>TOTAL</b>	<b>59,725</b>	<b>67,557</b>	<b>-11.6%</b>	<b>229,784</b>	<b>996,342</b>	<b>-76.9%</b>

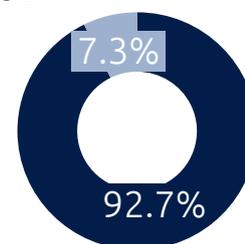
<sup>1</sup> The rental revenues of buildings and shopping malls are presented net of the discounts for the period and the linearization of the discounts granted in the COVID-19 pandemic.

<sup>2</sup> 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 23, 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 4Q25 totaled R\$ 29.2 million, representing an increase of 5.4% compared to 4Q24.

The total cumulative cost for the year decreased by 80.7%. Recurring costs, excluding the effects of sales made in 2024, fell by 53.6% compared to the same period of the previous year.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Corporate Buildings	3,447	1,865	84.8%	13,620	13,264	2.7%
Shopping Malls	3,052	3,685	-17.2%	14,673	146,830	-90.0%
Warehouses	90	547	-83.5%	583	788	-26.0%
<b>Subtotal Properties</b>	<b>6,589</b>	<b>6,097</b>	<b>8.1%</b>	<b>28,876</b>	<b>160,882</b>	<b>-82.1%</b>
Services	2,680	2,588	3.5%	11,024	12,475	-11.6%
Parking Lot	20,125	20,191	-0.3%	76,708	77,813	-1.4%
<b>Subtotal Revenues ex sales</b>	<b>29,393</b>	<b>28,875</b>	<b>1.8%</b>	<b>116,609</b>	<b>251,170</b>	<b>-53.6%</b>
Real Estate Sales	-233	-1,220	-80.9%	-141	350,894	-100.0%
<b>TOTAL</b>	<b>29,160</b>	<b>27,655</b>	<b>5.4%</b>	<b>116,468</b>	<b>602,064</b>	<b>-80.7%</b>



### 3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

#### 3.3 NOI

SYN's NOI in 4Q25 was R\$ 24.8 million, 5.5% lower than in 4Q24. The NOI of shopping malls decreased by 3.5% compared to the same quarter of 2024. In the office segment, NOI decreased 10.5% compared to 4Q24.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Rent Net Revenue <sup>1</sup>	27,438	26,924	1.9%	103,819	149,306	-30.5%
Assignment of Right of Use	349	495	-29.5%	1,568	2,286	-31.4%
Direct Expenses with Developments	-3,060	-2,020	51.5%	-12,731	-17,713	-28.1%
(+) Linearization of discounts	131	808	-83.8%	1,468	8,213	-82.1%
(+) PDD	-40	44	-191.3%	-238	-3,198	-92.6%
<b>NOI <sup>2</sup></b>	<b>24,818</b>	<b>26,251</b>	<b>-5.5%</b>	<b>93,886</b>	<b>138,895</b>	<b>-32.4%</b>
NOI Corporate Buildings	5,811	6,496	-10.5%	22,883	26,762	-14.5%
NOI Shopping Malls <sup>2</sup>	17,271	17,895	-3.5%	65,415	107,402	-39.1%
Assignment of Right of Use (ARU)	349	495	-29.5%	1,568	2,286	-31.4%
NOI Warehouse	1,386	1,364	1.6%	4,020	2,445	64.4%
<b>NOI Margin ex CDU</b>	<b>87.7%</b>	<b>90.7%</b>	<b>-3.0 pp.</b>	<b>86.1%</b>	<b>83.8%</b>	<b>2.2 pp.</b>
NOI Corporate Buildings Margin	73.3%	94.0%	-20.7 pp.	74.3%	82.0%	-7.6 pp.
NOI Shopping Malls Margin (ex ARU)	94.6%	92.3%	2.3 pp.	93.0%	87.9%	5.1 pp.

<sup>1</sup> Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 13.

<sup>2</sup> A diminuição do NOI dos shoppings reflete efeitos exclusivamente contábeis de comparação entre períodos. Considerando apenas o efeito caixa, o NOI dos shoppings aumentou 7,0% no 4T25 em relação ao 4T24, e o NOI total aumentou 8,8%.

#### NOI Same Properties

The same properties NOI reflects the operating result of the projects in operation in the two periods compared, considering the Company's participation at the end of 4Q25. The indicator grew 8.9% in the quarter, compared to 4Q24, with an increase of 12.7% in buildings, driven by higher occupancy, and 7.6% in shopping malls. In the year, the NOI was 8.8% higher than in 2024.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
NOI Corporate Buildings (Same Properties)	5,874	5,213	12.7%	23,298	21,195	9.9%
NOI Shopping Malls (Same Properties)	17,286	16,061	7.6%	65,577	60,460	8.5%
<b>Same Properties NOI</b>	<b>23,159</b>	<b>21,275</b>	<b>8.9%</b>	<b>88,875</b>	<b>81,655</b>	<b>8.8%</b>

## 3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

### 3.4 FINANCIAL RESULT

SYN's financial expenses totaled R\$ 14.8 million in 4Q25, a reduction of 47.6% compared to the same period in 2024. The drop is mainly due to the prepayment of the 12th debenture, in April 2025

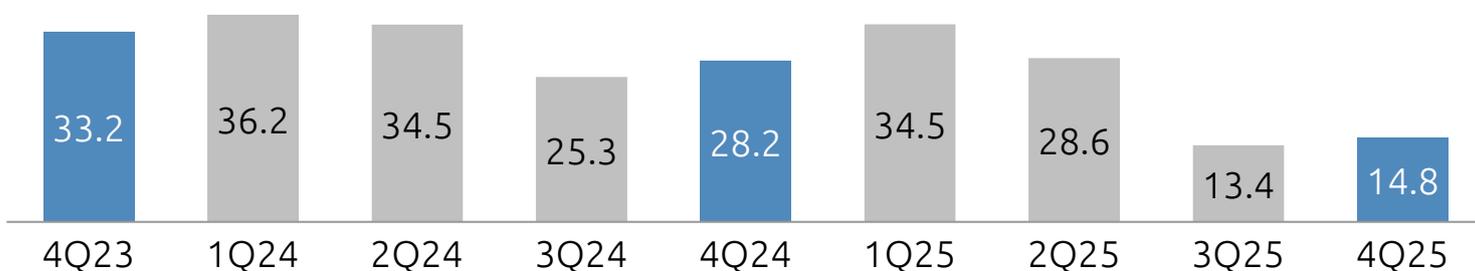
The financial expense of operations indexed to the CDI decreased by 80.7% in 4Q25 compared to 4Q24, and the expense related to the debt linked to the IPCA decreased by 17.3%.

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

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Financial Expenses	-14,754	-28,176	-47.6%	-91,271	-124,117	-26.5%
Financial Revenue	9,491	53,508	-82.3%	84,390	134,590	-37.3%
<b>Financial Result</b>	<b>-5,263</b>	<b>25,332</b>	<b>-120.8%</b>	<b>-6,881</b>	<b>10,472</b>	<b>-165.7%</b>
(-) Non-recurring monetary updates <sup>1</sup>	-1,763	-18,274	-90.4%	5,805	-17,682	-132.8%
<b>Adjusted Financial Result</b>	<b>-7,025</b>	<b>7,058</b>	<b>-199.5%</b>	<b>-1,077</b>	<b>-7,210</b>	<b>-85.1%</b>

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

### Financial Expenses



12.24%	11.24%	10.51%	10.43%	11.14%	12.95%	14.48%	14.90%	14.90%
3.17%	7.49%	4.07%	2.30%	5.70%	8.24%	5.12%	1.57%	3.04%

CDI <sup>1</sup>  
IPCA <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Annualized average quarter rate.

### 3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

#### 3.5 NET INCOME

SYN recorded net income of R\$ 6.3 million in 4Q25. Adjusted net income, excluding non-recurring effects, totaled R\$7.6 million, equivalent to R\$ 0.050 per share.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Profit before minority interest	6,256	59,239	-89.4%	64,634	544,437	-88.1%
(+) Minority interest	0	651	-100.0%	0	1,818	-100.0%
<b>Profit/Loss for the Period</b>	<b>6,256</b>	<b>59,890</b>	<b>-89.6%</b>	<b>64,634</b>	<b>546,255</b>	<b>-88.2%</b>
(-) Other net operating income (expenses) <sup>1</sup>	-1,455	-41,442	-96.5%	-35,651	-356,841	-90.0%
(-) Sales Result and Tax	760	3,357	-77.4%	-3,092	-265,472	-98.8%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	1,331	108,132	-98.8%
(-) Discounts Linearization	131	808	-83.8%	1,468	8,213	-82.1%
(-) Effects from asset sales <sup>2</sup>	414	-18,274	-102.3%	0	-20,436	-100.0%
(-) Others	1,196	11,842	-89.9%	11,903	37,964	-68.6%
<b>Adjusted Net Income</b>	<b>7,635</b>	<b>16,514</b>	<b>-53.8%</b>	<b>40,593</b>	<b>57,815</b>	<b>-29.8%</b>
Adjusted Net Revenue	60,486	62,762	-3.6%	227,532	281,038	-19.0%
Adjusted Net Margin	12.6%	26.3%	-13.7 pp.	17.8%	20.6%	-2.7 pp.
<b>Adjusted Net Income per Share (R\$)</b>	<b>0.050</b>	<b>0.108</b>	<b>-53.8%</b>	<b>0.266</b>	<b>0.379</b>	<b>-29.8%</b>

<sup>1</sup> Sale of Brasília Machado and effects of sales to XP Malls via SPE quotas.

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



## 3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

### 3.6 ADJUSTED FFO

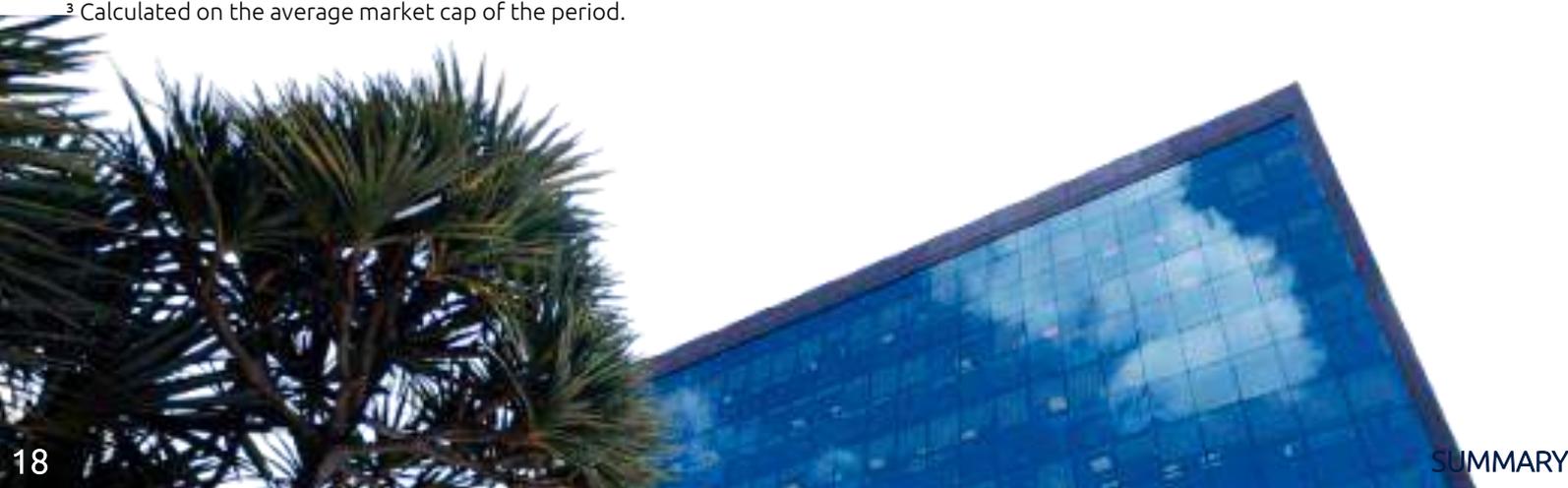
SYN's FFO totaled **R\$ 9.9 million** in 4Q25, representing a decrease of **84.5%** compared to 4Q24. Over the past 12 months, the **FFO Yield** was **10.0%**<sup>3</sup>. Adjusted FFO was **R\$ 11.3 million** in the quarter, a decrease of **47.0%** year-on-year. The adjustments mainly refer to the effects of equity resulting from corporate reorganizations carried out in the period.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Profit / Loss for the Period (Controlling Shareholders)	6,256	59,239	-89.4%	64,634	544,437	-88.1%
(+) Depreciation and Amortization	3,645	4,758	-23.4%	16,249	36,964	-56.0%
<b>FFO</b>	<b>9,900</b>	<b>63,997</b>	<b>-84.5%</b>	<b>80,884</b>	<b>581,401</b>	<b>-86.1%</b>
(-) Other net operating income (expenses) <sup>1</sup>	-1,455	-41,442	-96.5%	-35,651	-356,841	-90.0%
(-) Sales Result and Tax	760	3,357	-77.4%	-3,092	-265,472	-98.8%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	1,331	108,132	-98.8%
(-) Discounts Linearization	131	808	-83.8%	1,468	8,213	-82.1%
(-) Effects from asset sales <sup>2</sup>	414	-18,274	-102.3%	0	-20,436	-100.0%
(-) Others	1,196	12,492	-90.4%	11,903	26,472	-55.0%
<b>AFFO</b>	<b>11,280</b>	<b>21,272</b>	<b>-47.0%</b>	<b>56,843</b>	<b>81,470</b>	<b>-30.2%</b>
Adjusted Net Revenue	60,486	62,762	-3.6%	227,532	281,038	-19.0%
<b>Adjusted FFO Margin</b>	<b>18.6%</b>	<b>33.9%</b>	<b>-15.2 pp.</b>	<b>25.0%</b>	<b>29.0%</b>	<b>-4.0 pp.</b>

<sup>1</sup> Sale of Brasília Machado and effects of sales to XP Malls via SPE quotas.

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

<sup>3</sup> Calculated on the average market cap of the period.



### 3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

#### 3.7 ADJUSTED EBITDA

In 4Q25, SYN's EBITDA totaled R\$ 20.1 million. Adjusted EBITDA, which excludes non-recurring effects, was R\$ 23.2 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 **53.8%**, representing an increase of 15.4 p.p. compared to the quarter's Adjusted EBITDA margin. This effect stems from the transfer of parking revenue directly to the developments.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Profit/Loss for the Period (Controlling Shareholders)	6,256	59,239	-89.4%	64,634	544,437	-88.1%
(+) IRPJ and CSSL	4,936	24,412	-79.8%	27,235	142,562	-80.9%
(+) Financial Result	5,263	-25,332	-120.8%	6,881	-10,472	-165.7%
(+) Depreciation and Amortization	3,645	4,758	-23.4%	16,249	36,964	-56.0%
<b>EBITDA</b>	<b>20,099</b>	<b>63,077</b>	<b>-68.1%</b>	<b>114,999</b>	<b>713,491</b>	<b>-83.9%</b>
(-) Other net operating income (expenses) <sup>1</sup>	-1,455	-41,442	-96.5%	-35,651	-356,841	-90.0%
(-) Sales Result and Tax	760	-6,781	-111.2%	-3,092	-372,581	-99.2%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	1,331	108,132	-98.8%
(-) Discounts Linearization	131	808	-83.8%	1,468	8,213	-82.1%
(-) Others	3,373	12,492	-73.0%	4,618	23,718	-80.5%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>23,241</b>	<b>28,487</b>	<b>-18.4%</b>	<b>83,673</b>	<b>124,132</b>	<b>-32.6%</b>
Adjusted Net Revenue	60,486	62,762	-3.6%	227,532	281,038	-19.0%
Adjusted EBITDA Margin	38.4%	45.4%	-7.0 pp.	36.8%	44.2%	-7.4 pp.
<b>EBITDA Margin Ex Park Place</b>	<b>53.8%</b>	<b>62.9%</b>	<b>-9.0 pp.</b>	<b>53.7%</b>	<b>59.9%</b>	<b>-6.2 pp.</b>

<sup>1</sup> Sale of Brasília Machado and effects of sales to XP Malls via SPE quotas.

## 4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

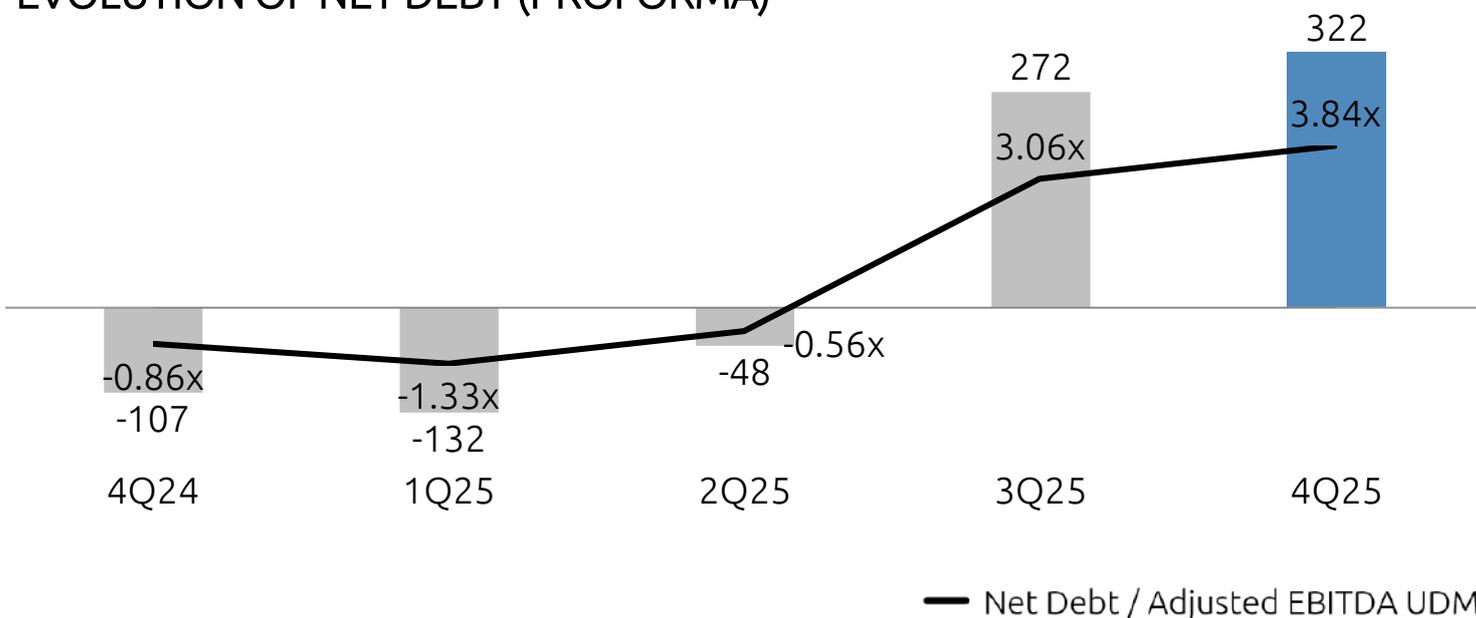
### 4.1 CASH AND INDEBTEDNESS

SYN ended 4Q25 with gross debt of R\$ 503.3 million and cash (cash equivalents, financial investments and receivables) of R\$ 181.7 million.

PROFORMA R\$ '000	4Q25	3Q25	4Q24
Loans and Financing	39,649	39,649	39,638
Debentures and Promissory Notes	463,650	463,173	819,317
<b>Indebtedness</b>	<b>503,299</b>	<b>502,822</b>	<b>858,955</b>
Cash, Investment and Securities	181,708	230,913	386,236
Transaction Receivables <sup>1</sup>	0	0	579,811
<b>Cash + Receivables</b>	<b>181,708</b>	<b>230,913</b>	<b>966,047</b>
<b>Net Debt (Net Cash)</b>	<b>321,591</b>	<b>271,909</b>	<b>-107,092</b>
Adjusted EBITDA LTM	83,673	88,919	124,132
<b>Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM</b>	<b>3.84x</b>	<b>3.06x</b>	<b>-0.86x</b>

<sup>1</sup> Receivables related to the transaction with XP Malls, in the amount of R\$ 550.0 of the Dec/25 installment corrected by the CDI.

### EVOLUTION OF NET DEBT (PROFORMA)



## 4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

### 4.2 INDEBTEDNESS

At the end of 4Q25, SYN had two corporate debts and two acquisition obligations contracted, totaling a balance of R\$ 503.3 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	436,236	IPCA + 6.51% p.y.	Monthly	oct/28
Marfim	1st Debenture	110,000	27,414	CDI + 1.13% p.y.	Monthly	dec/27
<b>TOTAL</b>		<b>410,000</b>	<b>463,650</b>			

#### 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
<b>TOTAL</b>		<b>36,391</b>	<b>39,649</b>			



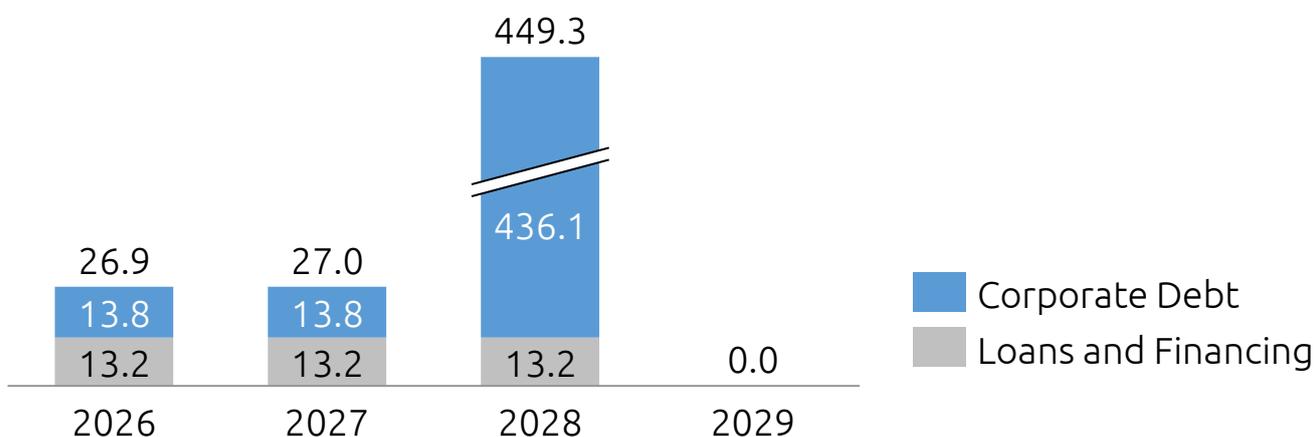
## 4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

### 4.2 INDEBTEDNESS

The Company's indebtedness is mostly **long-term**, representing **94.6%** of the total balance, while **5.4%** corresponds to short-term obligations. The next relevant amortization is only scheduled for 2028, which reinforces the strength of SYN's capital structure.

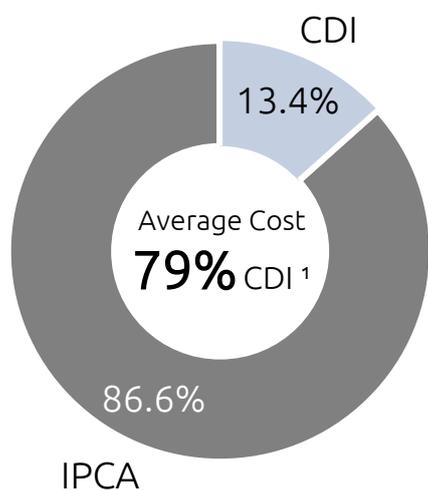
The Company remains attentive to market conditions for potential anticipation of payment or renegotiation of debts, considering the current scenario of interest rates and inflation in Brazil.

### AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)

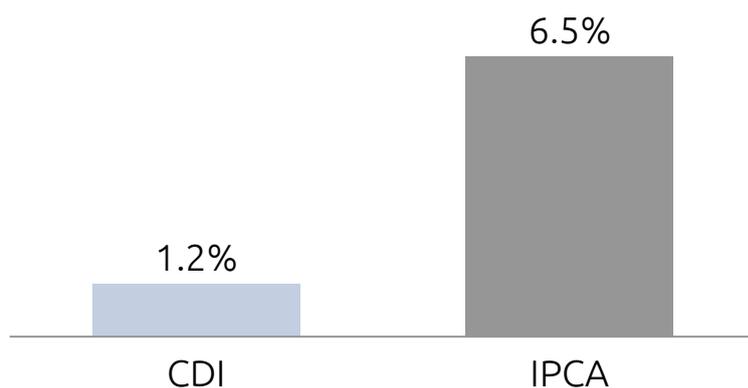


### INDEXERS <sup>1</sup>

Approximately **86.6%** of SYN's debt instruments are indexed to IPCA, while the remaining **13.4%** are indexed to the CDI. The calculation of the average spread takes into account the financial balance of the operations.



### AVERAGE SPREAD



## 5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

## 5.1 DEMONSTRATION OF RESULTS

PROFORMA R\$ '000	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Leases from Corporate Buildings	7,995	6,946	15.1%	30,995	32,751	-5.4%
Leases from Shopping Centers	18,880	20,527	-8.0%	73,648	129,707	-43.2%
Leases from Warehouse	1,373	1,426	-3.7%	4,187	2,748	52.3%
Services Revenues	38,592	40,134	-3.8%	142,239	142,800	-0.4%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	-760	5,687	-113.4%	3,710	751,017	-99.5%
<b>Gross Revenues</b>	<b>66,080</b>	<b>74,720</b>	<b>-11.6%</b>	<b>254,780</b>	<b>1,059,023</b>	<b>-75.9%</b>
Deductions	-6,355	-7,163	-11.3%	-24,996	-62,681	-60.1%
<b>Net Operating Revenues</b>	<b>59,725</b>	<b>67,557</b>	<b>-11.6%</b>	<b>229,784</b>	<b>996,342</b>	<b>-76.9%</b>
Cost of Sold units	233	1,220	-80.9%	141	-350,894	-100.0%
Cost of Leased Units	-6,589	-6,097	8.1%	-28,876	-160,882	-82.1%
Cost of Services	-22,804	-22,778	0.1%	-87,732	-90,287	-2.8%
<b>Costs of Leases, Sales and Services</b>	<b>-29,160</b>	<b>-27,655</b>	<b>5.4%</b>	<b>-116,468</b>	<b>-602,064</b>	<b>-80.7%</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>30,565</b>	<b>39,902</b>	<b>-23.4%</b>	<b>113,316</b>	<b>394,278</b>	<b>-71.3%</b>
<b>Gross Margin</b>	<b>51.2%</b>	<b>59.1%</b>	<b>-7.9 pp.</b>	<b>49.3%</b>	<b>39.6%</b>	<b>9.7 pp.</b>
Commercial Expenses	-1,469	-1,113	32.0%	-6,050	-13,240	-54.3%
General and Administrative Expenses	-8,809	-17,187	-48.7%	-27,285	-43,286	-37.0%
Management Compensation Expenses	-1,237	-1,040	19.0%	-6,879	-7,260	-5.2%
Participation of employees and administrators Expenses	-3,049	-3,315	-8.0%	-7,731	-14,777	-47.7%
Equity Expenses	-3,464	1,379	-351.1%	-1,951	-1,066	83.0%
Other net operating revenues (expenses)	4,927	39,692	-87.6%	36,339	361,877	-90.0%
<b>Operating Expenses/Revenues</b>	<b>-13,101</b>	<b>18,417</b>	<b>-171.1%</b>	<b>-13,557</b>	<b>282,248</b>	<b>-104.8%</b>
<b>Profit Before Financial Results</b>	<b>17,463</b>	<b>58,319</b>	<b>-70.1%</b>	<b>99,759</b>	<b>676,526</b>	<b>-85.3%</b>
Financial Expenses	-14,754	-28,176	-47.6%	-91,271	-124,117	-26.5%
Financial Revenues	9,491	53,508	-82.3%	84,390	134,590	-37.3%
<b>Financial Results</b>	<b>-5,263</b>	<b>25,332</b>	<b>-120.8%</b>	<b>-6,881</b>	<b>10,472</b>	<b>-165.7%</b>
<b>Pre Tax Profit</b>	<b>12,201</b>	<b>83,651</b>	<b>-85.4%</b>	<b>92,878</b>	<b>686,999</b>	<b>-86.5%</b>
Deferred	-286	-173	65.0%	-518	-354	46.4%
Current	-4,650	-24,239	-80.8%	-26,717	-142,208	-81.2%
<b>Income Tax and Social Contribution</b>	<b>-4,936</b>	<b>-24,412</b>	<b>-79.8%</b>	<b>-27,235</b>	<b>-142,562</b>	<b>-80.9%</b>
Profit before minority interest	6,256	59,239	-89.4%	64,634	544,437	-88.1%
(+) Minority interest	0	651	-100.0%	0	1,818	-100.0%
<b>Profit/Loss for the Period</b>	<b>6,256</b>	<b>59,890</b>	<b>-89.6%</b>	<b>64,634</b>	<b>546,255</b>	<b>-88.2%</b>
<b>Net Margin</b>	<b>10.5%</b>	<b>88.7%</b>	<b>-7817.7%</b>	<b>28.1%</b>	<b>54.8%</b>	<b>-2669.8%</b>
Profit per share	0.041	0.392	-89.6%	0.423	3.579	-88.2%

## 5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

## 5.2 BALANCE SHEET - ASSETS

PROFORMA R\$ '000	12/31/2025	12/31/2024	Vertical Analysis (%)	2025 x 2024
Cash and Cash Equivalents	41,543	231,176	3.3%	-82.0%
Securities	149,005	148,007	11.8%	0.7%
Accounts Receivable	30,758	480,483	2.4%	-93.6%
Inventories	8,218	8,076	0.7%	1.8%
Taxes to Offset	10,928	18,780	0.9%	-41.8%
Prepayment to Suppliers	39	83	0.0%	-53.0%
Dividends Receivable	197	172	0.0%	14.5%
Asset available for sale	0	0	0.0%	0.0%
Other accounts receivable	4,050	130,168	0.3%	-96.9%
<b>Current Assets</b>	<b>244,738</b>	<b>1,016,945</b>	<b>19.4%</b>	<b>-75.9%</b>
Securities	108,673	72,423	8.6%	50.1%
Accounts Receivable	930	36,179	0.1%	-97.4%
Inventories	47,682	46,988	3.8%	1.5%
Receivables with Other Related Parties	16,592	215	1.3%	7617.2%
Current Account with Partners in Ventures	2,167	1,561	0.2%	38.8%
Taxes to Offset	26,632	2,314	2.1%	1050.9%
Court Deposits	316	3,513	0.0%	-91.0%
Other Accounts Receivable	5,593	40,228	0.4%	-86.1%
Investments	32,483	37,297	2.6%	-12.9%
Properties for Investment	764,480	769,969	60.7%	-0.7%
Property and Equipment	762	695	0.1%	9.6%
Intangible Assets	8,131	7,753	0.6%	4.9%
<b>Non-Current Assets</b>	<b>1,014,441</b>	<b>1,019,135</b>	<b>80.6%</b>	<b>-0.5%</b>
<b>Total Assets</b>	<b>1,259,179</b>	<b>2,036,080</b>	<b>100.0%</b>	<b>-38.2%</b>

## 5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

## 5.2 BALANCE SHEET - LIABILITIES

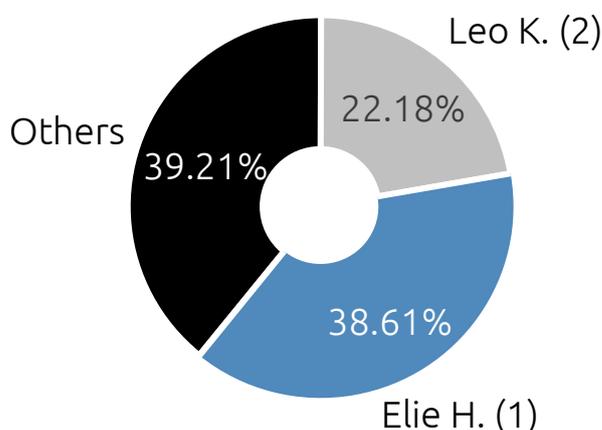
PROFORMA R\$ '000	12/31/2025	12/31/2024	Vertical Analysis (%)	2025 x 2024
Loans and Financing	0	0	0.00%	N.A.
Debentures	12,940	134,487	1.03%	-90.4%
Suppliers	16,358	14,489	1.30%	12.9%
Obligations for property acquisition	13,264	0	1.05%	N.A.
Taxes and Contributions Payable	21,236	28,805	1.69%	-26.3%
Debts with related parties in projects	0	202	0.00%	N.A.
Deferred Taxes and Contributions	158	141	0.01%	12.1%
Advances from Clients	262	22	0.02%	1090.9%
Advances from customers - barter	0	0	0.00%	N.A.
Related parts	34	33	0.00%	3.0%
Expected Revenue to be Recognized	1,118	1,181	0.09%	-5.3%
Dividends Payable	234	295	0.02%	-20.7%
Other Accounts Payable	29,534	36,578	2.35%	-19.3%
Lease Liability	833	884	0.07%	-5.8%
<b>Current Liabilities</b>	<b>95,971</b>	<b>217,117</b>	<b>7.62%</b>	<b>-55.8%</b>
Loans and Financing	0	0	0.00%	N.A.
Debentures	450,710	684,830	35.79%	-34.2%
Obligations from Property Acquisition	26,385	39,638	2.10%	-33.4%
Deferred Taxes and Contributions	590	594	0.05%	-0.7%
Expected Revenue to be Recognized	10,249	11,571	0.81%	-11.4%
Other Accounts Payable	0	0	0.00%	N.A.
Provisions for Labor, Tax, and Civil Risks	1,096	3,895	0.09%	-71.9%
Lease Liability	561	1,394	0.04%	-59.8%
<b>Non-Current Liabilities</b>	<b>489,591</b>	<b>741,922</b>	<b>38.88%</b>	<b>-34.0%</b>
Shareholders' Equity	673,617	1,076,390	53.50%	-37.4%
Non-Controlling Shareholders	0	651	0.00%	-100.0%
<b>Total Liabilities and Shareholders' Equity</b>	<b>1,259,179</b>	<b>2,036,080</b>	<b>100.00%</b>	<b>-38.2%</b>

## 6. SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

On December 31, 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\$ 673.6 million.

SYNE3	4Q25		4Q25	4Q24	Var. %
Share Price (R\$)*	5.05	SYNE3*	5.05	3.22	56.8%
Number of Shares (million)	152.6	IBOVESPA	161,125	120,283	34.0%
Market Cap (R\$)	770.9	IMOB	1,315.92	758.45	73.5%
Free Float	38.90%	SMLL	2,306	1,764	30.7%
		IFIX	3,775	3,116	21.1%



(1) Elie Horn and companies linked to the controlling shareholder  
(2) Leo Krakowiak

SYNE3\*

R\$ 5.05  
4Q25

R\$ 3.48  
4Q24



\*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

## OCCUPATION

Location	Total Private Area (sqm)	SPE Private Area (sqm) <sup>1</sup>	SYN Private Area (sqm)	Physical Vacancy <sup>2</sup>	Financial Vacancy <sup>2</sup>	
<b>Shopping Mall</b>						
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69,812	7,267	7,267	1.3%	3.2%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44,035	35,228	4,404	7.6%	8.1%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36,914	3,691	3,691	2.8%	4.8%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16,906	10,143	10,143	5.0%	3.0%
<b>Total Shopping Malls</b>		<b>167,667</b>	<b>56,330</b>	<b>25,506</b>	<b>4.0%</b>	<b>3.5%</b>
<b>Offices</b>						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14,968	10,886	2,721	55.1%	55.1%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12,237	12,237	1,224	19.0%	19.0%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19,418	19,418	1,942	0.0%	0.0%
<b>Triple A</b>		<b>46,623</b>	<b>42,541</b>	<b>5,887</b>	<b>29.4%</b>	<b>15.4%</b>
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%
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%
<b>Class A</b>		<b>83,209</b>	<b>67,738</b>	<b>52,366</b>	<b>49.8%</b>	<b>38.9%</b>
<b>Class A (ex ITM)</b>		<b>37,401</b>	<b>33,381</b>	<b>26,288</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>
<b>Total Offices</b>		<b>129,832</b>	<b>110,278</b>	<b>58,253</b>	<b>47.7%</b>	<b>33.0%</b>
<b>Total Offices (ex ITM)</b>		<b>84,024</b>	<b>75,922</b>	<b>32,175</b>	<b>5.4%</b>	<b>5.4%</b>
<b>Warehouse</b>						
CLD Phases 1, 2 and 3	SP - São Paulo	111,693	95,107	19,021	0.0%	0.0%
<b>Total SYN Portfolio</b>		<b>409,192</b>	<b>261,715</b>	<b>102,780</b>	<b>28.1%</b>	<b>14.4%</b>
<b>Total SYN Portfolio (ex ITM)</b>		<b>363,384</b>	<b>227,359</b>	<b>76,702</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.8%</b>

<sup>1</sup> Referring to the consolidation area.

<sup>2</sup> Referring to the SYN area.

## 8. EXHIBITS

## PORTFOLIO

	Location	SYN Private Area (sqm)	Condominium Management (sqm)	Comercial Management (sqm)
<b>Shopping Center</b>				
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.267	69.812	69.812
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	4.404	44.035	44.035
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	3.691	36.914	36.914
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	10.143	16.906	16.906
<b>Total Shoppings</b>		<b>25.506</b>	<b>167.667</b>	<b>167.667</b>
<b>Edifícios</b>				
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	2.721	14.968	9.508
CEO – Torre Sul	RJ - Barra da Tijuca	0	0	10.878
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	1.224	12.237	12.758
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	1.942	19.418	19.418
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	0	0	23.866
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	0	17.972	13.248
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	0	16.289	16.289
JK 1455	SP - J. Kubitschek	0	22.148	12.005
<b>Triple A</b>		<b>5.887</b>	<b>103.031</b>	<b>117.970</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980	11.987	11.987
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582	8.386	8.386
ITM	SP - Vila Leopoldina	26.079	0	45.872
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	0	846
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.129
<b>Classe A</b>		<b>52.366</b>	<b>32.535</b>	<b>79.221</b>
<b>Total Edifícios</b>		<b>58.253</b>	<b>135.567</b>	<b>197.191</b>
<b>Galpão</b>				
CLD – Fases 1, 2 e 3	SP - São Paulo	19.021	0	0
<b>Total Portfólio SYN</b>		<b>102.780</b>	<b>303.233</b>	<b>364.858</b>

## 8. ANEXOS

## ASSET PORTFOLIO

## SHOPPING MALLS



**CIDADE SÃO PAULO** ✓✓  
São Paulo / 2015  
16,906 m<sup>2</sup> (60% SYN)



**GRAND PLAZA** ✓✓  
São Paulo / 1997  
69,812 m<sup>2</sup> (10,41% SYN)



**METROPOLITANO BARRA** ✓✓  
Rio de Janeiro / 2013  
44,035 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**TIETÊ PLAZA** ✓✓  
São Paulo / 2013  
36,914 m<sup>2</sup> (10% SYN)

## TRIPLE A OFFICES



**CEO** ✓✓  
Rio de Janeiro / 2013  
14,968 m<sup>2</sup> (18,18% SYN)



**JK TORRE D** ✓✓  
São Paulo / 2013  
12,237 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**JK TORRE E** ✓✓  
São Paulo / 2013  
19,418 m<sup>2</sup> (10% SYN)



**FARIA LIMA SQUARE** ✓✓  
São Paulo / 2006  
17,972 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**F.L. FINANCIAL CENTER** ✓  
São Paulo / 2003  
26,513 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**JK 1455** ✓✓  
São Paulo / 2008  
22,148 m<sup>2</sup> (0% SYN)



**MISS SILVIA MORIZONO** ✓✓  
São Paulo / 2017  
16,289 m<sup>2</sup> (0% SYN)

## CLASS A OFFICES



**BIRMANN 10** ✓✓  
São Paulo / 1992  
12,162 m<sup>2</sup> (100% SYN)



**ITM** ✓  
São Paulo / 1996  
45,809 m<sup>2</sup> (50,43% SYN)



**NOVA SÃO PAULO** ✓✓  
São Paulo / 1985  
11,987 m<sup>2</sup> (66,57% SYN)



**VERBO DIVINO** ✓✓  
São Paulo / 1985  
8,386 m<sup>2</sup> (66,57% SYN)



**LEBLON CORPORATE** ✓  
Rio de Janeiro / 2016  
4,866 m<sup>2</sup> (13,41% SYN)

## WAREHOUSE



**CLD**  
São Paulo / 2023  
128,516 m<sup>2</sup> total (17,03% SYN)

Administração condominial SYN ✓

Administração comercial 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.

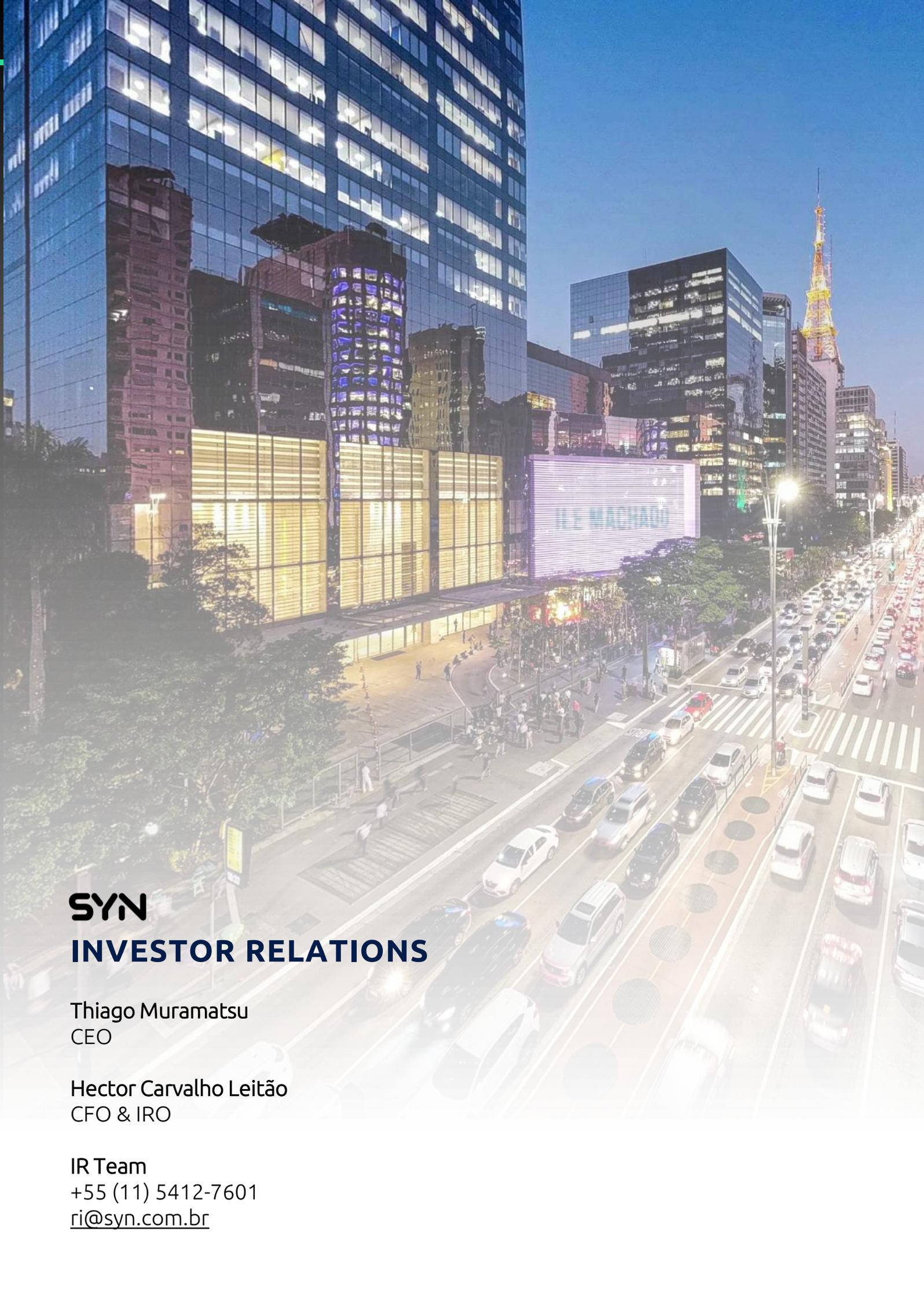
**SSR** (Same Store Rent): Variations in billed rents of shopping malls and measured only for stores in which there was no change in operator or rented areas between the compared periods.

**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.

A nighttime photograph of a city street scene. In the foreground, a multi-lane road is filled with cars, some with their headlights on. Pedestrians are visible on the sidewalks. In the background, several modern skyscrapers are illuminated, with their windows glowing. A prominent building on the left has a large, brightly lit facade. In the distance, a tall, illuminated tower is visible against the dark sky.

**SYN**  
**INVESTOR RELATIONS**

Thiago Muramatsu  
CEO

Hector Carvalho Leitão  
CFO & IRO

IR Team  
+55 (11) 5412-7601  
[ri@syn.com.br](mailto: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**