



SYN

**RELATÓRIO DE RESULTADOS
2T26**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN prop e tech S.A. ("SYN" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2026. 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: 14/08/2026

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	04
Indicadores Financeiros e Operacionais	04
02. Desempenho Operacional	05
Índices de Ocupação	05
Shopping Centers	06
Edifícios	08
Galpões	09
03. Desempenho Financeiro (Proforma)	10
Receita Líquida	10
Custo	11
NOI	12
Resultado Financeiro	13
Lucro Líquido	14
FFO Ajustado	15
EBITDA Ajustado	16
04. Liquidez e Endividamento (Proforma)	17
05. Demonstrações Financeiras (Proforma)	20
06. Capital Social e Patrimônio Líquido	23
07. Sobre a SYN	24
08. Anexos	25

1. SUMÁRIO INDICADORES

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Receita Líquida Ajustada	58,2	55,8	4,2%	118,3	110,9	6,7%
NOI Same Properties	23,6	21,4	10,3%	48,3	43,7	10,5%
EBITDA Ajustado	25,0	19,6	27,2%	50,7	39,6	27,9%
Margem EBITDA ajustado (ex Park Place)	65,9%	49,7%	16,3 pp.	65,3%	53,1%	12,2 pp.
FFO Ajustado	10,1	15,1	-33,1%	22,1	25,6	-13,6%
Margem FFO Ajustado	17,4%	27,1%	-9,7 pp.	18,7%	23,1%	-4,4 pp.
Lucro Líquido Ajustado	6,5	9,9	-34,3%	14,9	16,7	-10,6%
Margem Líquida Ajustada	11,2%	17,8%	-6,6 pp.	12,6%	15,0%	-2,4 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	2T26	2T25	Var. %
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	94,1%	95,2%	-1,1 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	94,5%	95,2%	-0,7 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	106,4	100,9	5,5%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	303,2	369,8	-18,0%

¹ Excluindo o ITM.

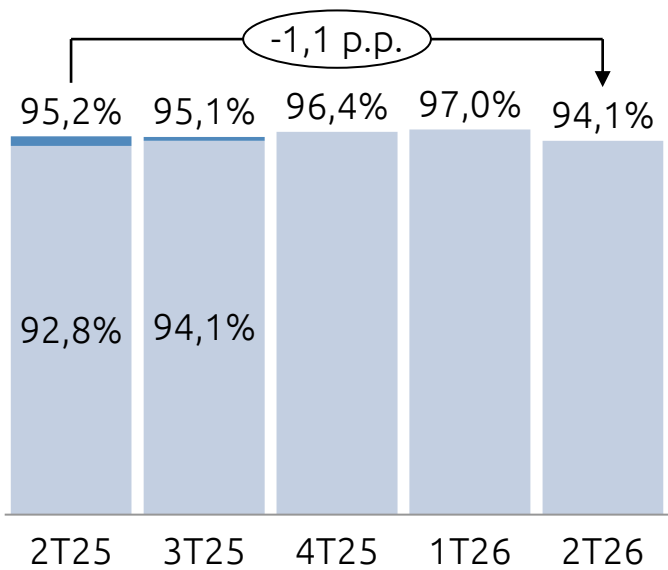
2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO - PORTFÓLIO SYN

OCUPAÇÃO FÍSICA ¹

Ao final do 2T26, a ocupação física do portfólio da SYN atingiu **94,1%**, representando uma redução de 1,1 p.p. em relação ao 2T25, principalmente em função da rescisão de um contrato no edifício Nova São Paulo.

Na comparação com o 1T26, a ocupação também foi impactada pela devolução de uma área no Shopping Cidade São Paulo em um movimento de qualificação do mix de lojas. Esse espaço foi novamente locado em julho/26.



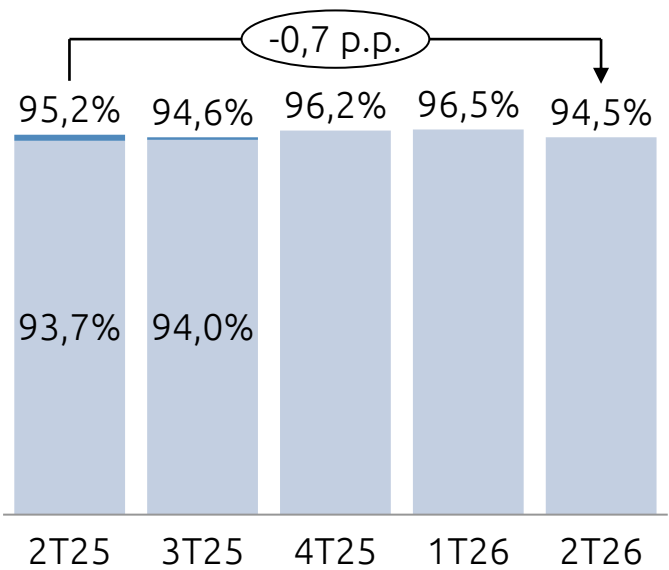
■ Ocupação Física Total
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado ²



OCUPAÇÃO FINANCEIRA ¹

A ocupação financeira, medida pela receita potencial das áreas ocupadas sobre a receita potencial total, encerrou o trimestre em **94,5%**, registrando uma redução de 0,7 p.p. em relação ao 2T25.

Esse indicador também foi impactado pela rescisão de contrato no Nova São Paulo e pela devolução do espaço no Shopping Cidade São Paulo. No entanto, a ocupação financeira apresentou maior resiliência que a ocupação física, indicando que a ocupação permanece concentrada em áreas de maior contribuição relativa à receita.



■ Ocupação Financeira Total
■ Exclusão da vacância do Brasília Machado ²



¹ A análise não considera o ativo ITM.
² A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

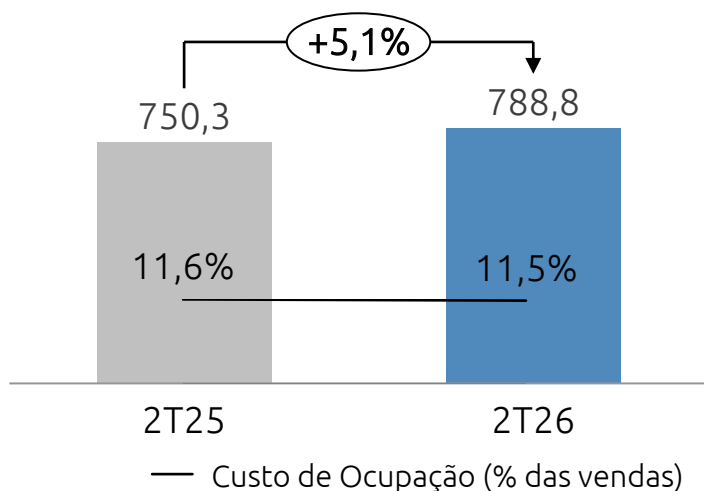
As análises apresentadas nesta seção referem-se exclusivamente a dados gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 SHOPPING CENTERS ¹

As vendas totais dos shoppings da SYN atingiram **R\$ 788,8 milhões**, no segundo trimestre de 2026, representando um crescimento de **5,1%** em relação ao 2T25.

VENDAS (R\$ MM)

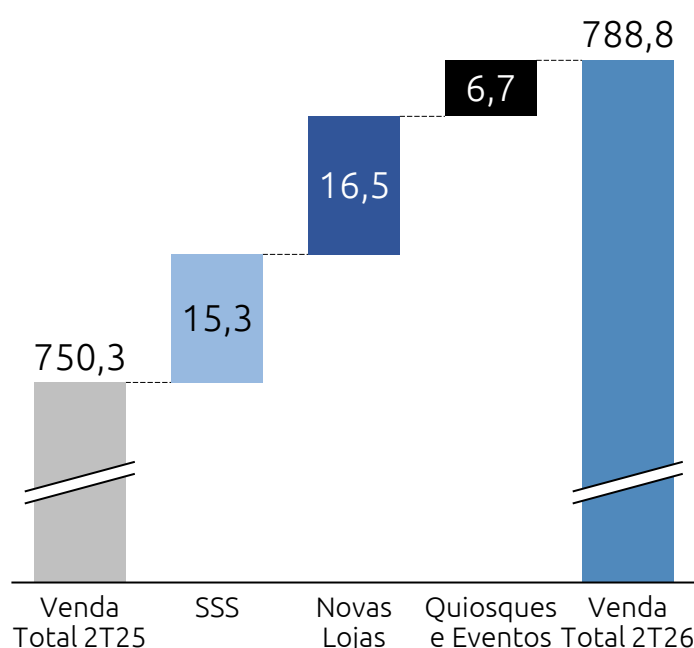


Mesmo com uma maior vacância em relação ao trimestre anterior, o Shopping Cidade São Paulo foi destaque no trimestre, representando **23% das vendas do portfólio** e apresentando **crescimento de 9,9% nas vendas** na comparação com o 2T25.

O custo de ocupação dos shoppings, medido pela relação entre o custo e as vendas totais, foi de **11,5%** no 2T26, em linha com o desempenho de 2025.

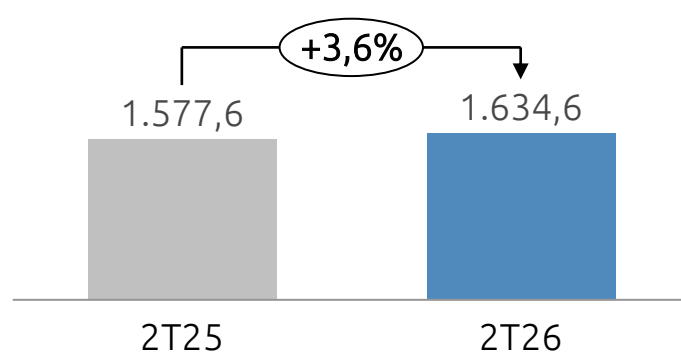


A evolução das vendas entre o 2T25 e o 2T26 reflete o aumento da ocupação e a qualificação do mix de lojas. Além do crescimento da venda das operações já existentes (SSS) em **R\$ 15,3 milhões**, houve acréscimo de **R\$ 16,5 milhões** oriundos de novas operações.



O fluxo de veículos nos shoppings totalizou **1,6 milhão** no 2T26, aumento de **3,6%** em comparação ao 2T25.

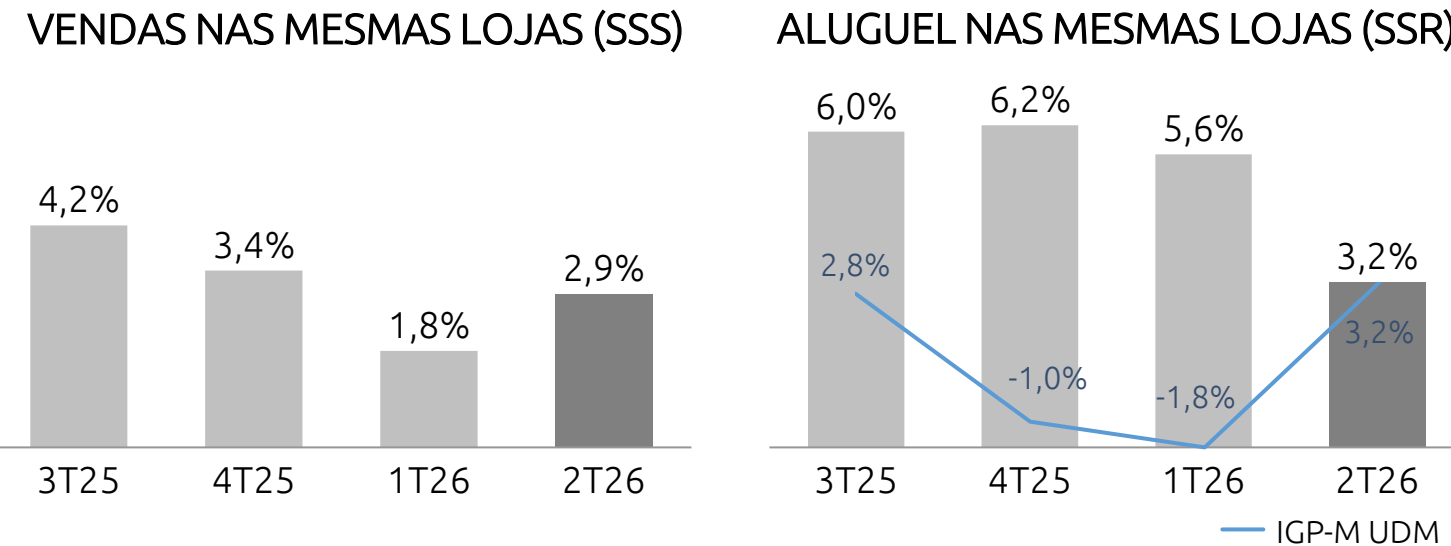
FLUXO VEÍCULOS (milhares de veículos)



2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 SHOPPING CENTERS

No 2T26, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 2,9% em relação ao 2T25, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 3,2% no mesmo período, valor em linha com o IGP-M no período.

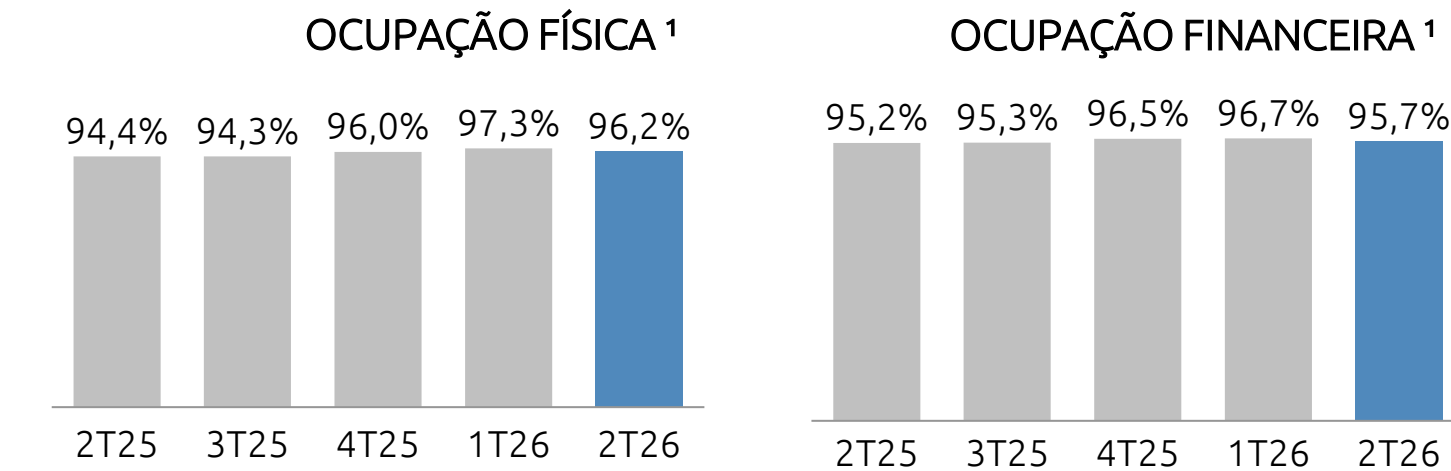


OCUPAÇÃO ¹

As taxas de ocupação dos shoppings mantiveram-se em patamares elevados ao final do 2T26, com ocupação física de 96,2% e ocupação financeira de 95,7%.

Em relação ao 2T25, a ocupação física avançou 1,8 p.p., refletindo principalmente os novos contratos de locação firmados no Shopping Cidade São Paulo ao longo dos últimos 12 meses.

Durante o 2T26, o Shopping Cidade São Paulo registrou redução temporária da ocupação em função da devolução de uma área, em um movimento de **qualificação do mix de lojas**. O espaço foi novamente locado em julho/26 e, considerando essa nova ocupação, a taxa de ocupação física dos shoppings seria de 97,0%.



¹ A ocupação física e a ocupação financeira dos shoppings refletem a média do período trimestral.

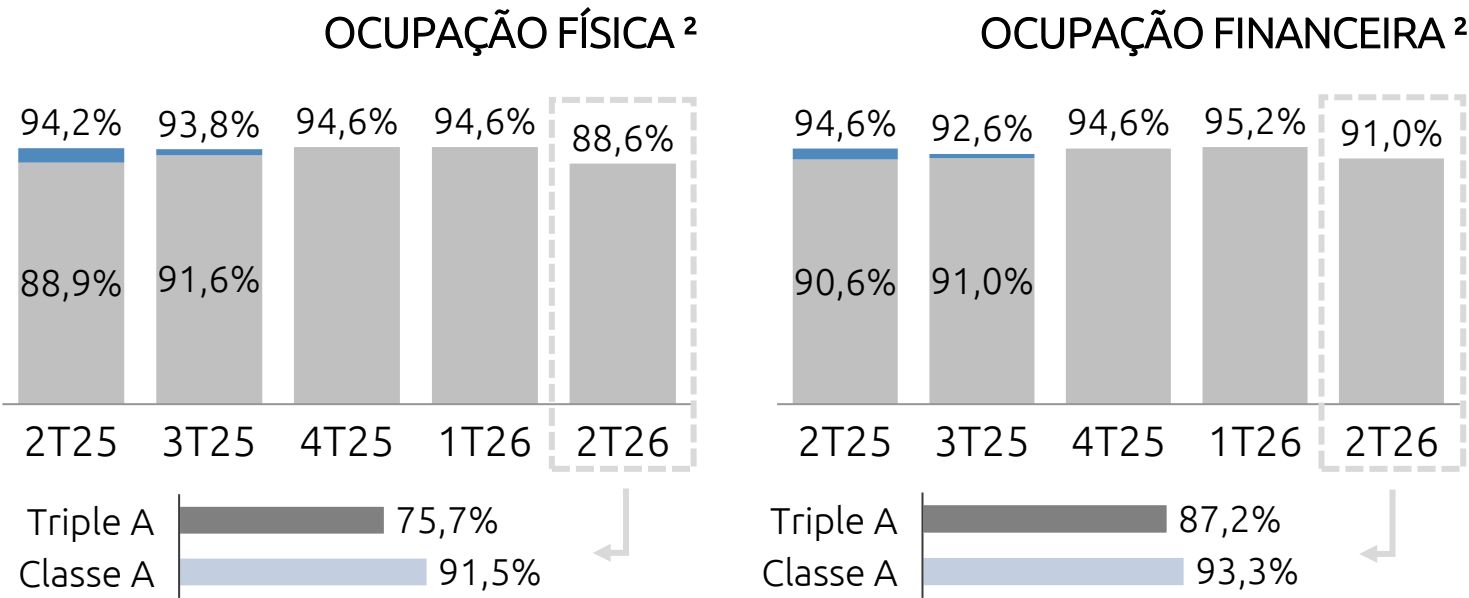
2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS ¹

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos da SYN ao final do 2T26 foram de **88,6%** e **91,0%**, respectivamente.

O desempenho do período foi impactado pela rescisão de um contrato no edifício Nova São Paulo, que resultou em redução de 5,6 p.p. na ocupação do portfólio total e de 8,5 p.p. na ocupação do portfólio de edifícios Classe A em relação ao 2T25.

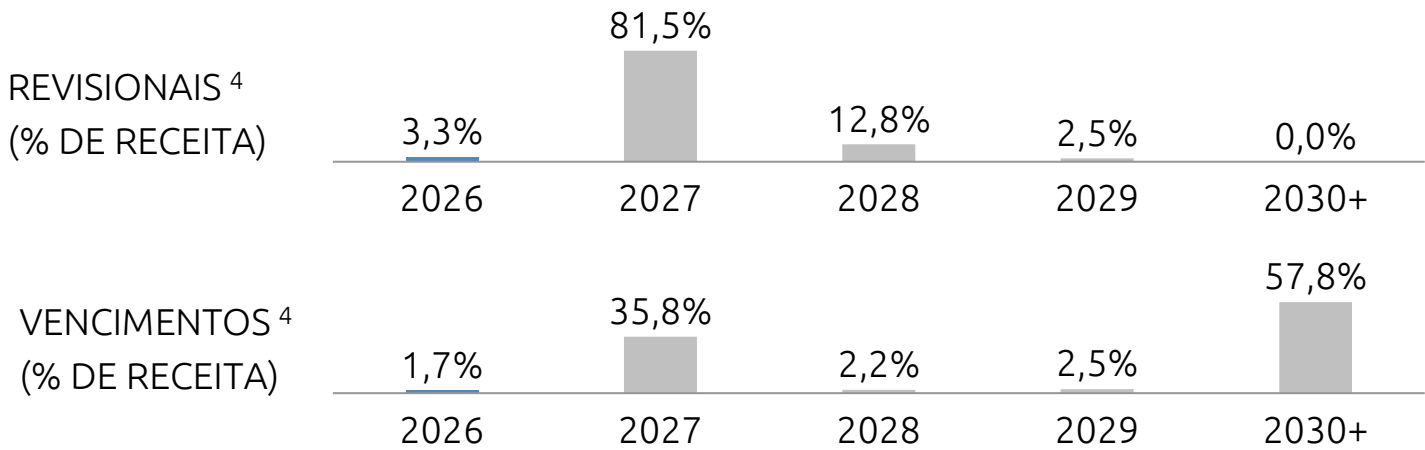
Nos edifícios **Triple A**, a ocupação física atingiu **75,7%**, refletindo a recuperação gradual do Edifício CEO, que avançou 20 p.p. em relação ao início de 2025. Esse processo de absorção manteve-se ao longo do período, impulsionado por novas locações realizadas no Edifício CEO durante o segundo trimestre de 2025 e também no segundo trimestre de 2026.



■ Exclusão da vacância do Brasília Machado ³

¹ A análise não considera o ativo ITM.
² A ocupação física e a ocupação financeira dos edifícios refletem a posição ao final do trimestre.
³ A venda do Edifício Brasília Machado foi concluída em novembro de 2025.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



⁴ Os valores de 2026 refletem apenas vencimentos e revisionais previstos para os meses subsequentes a junho/26.

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

2.4 GALPÕES

Com a entrega da quarta fase em março, o 2T26 foi o primeiro trimestre com as quatro naves do CLD gerando receita simultaneamente. O complexo logístico, localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, soma 128.516 m² de área locável e permaneceu 100% locado.

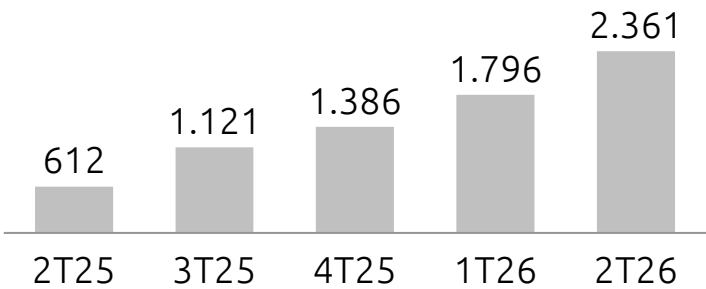
21.848 m²	11.758 m²	33.606 m²	128.516 m²	100%
ABL SYN (Direta) ¹	ABL SYN (Indireta) ²	ABL SYN (Total)	ABL Total	Ocupação Física

NOI ³

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Receita Líquida de Locação	2.474	934	165,0%	4.454	1.881	136,8%
Custos Diretos	-113	-322	-64,9%	-297	-368	-19,4%
NOI	2.361	612	286,1%	4.158	1.513	174,8%
Margem NOI	95,4%	65,5%	29,9 pp.	93,3%	80,4%	12,9 pp.

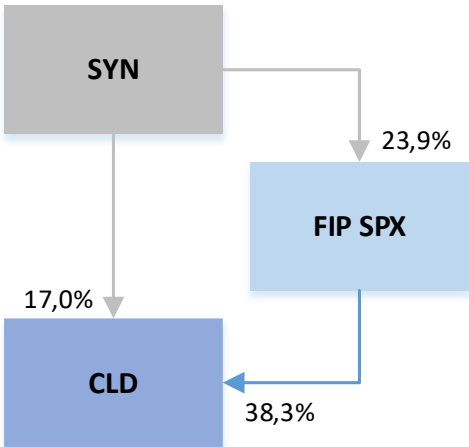
O desempenho operacional do CLD vem apresentando crescimento consistente desde o início das operações. No 2T26, o NOI do empreendimento foi 3,8 vezes superior ao registrado no 2T25, elevando sua participação no NOI total da Companhia de 2,7% para 8,9%, o que evidencia a crescente contribuição do ativo para a geração de resultados.

EVOLUÇÃO DO NOI (R\$ mil)



PARTICIPAÇÃO DA SYN ³

Via	% do ativo	ABL (m²)
Direta ¹	17,0%	21.848
Indireta ² (via FIP)	9,1%	11.758
Total	26,1%	33.606



¹ Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta).
² Participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta).
³ Para fins de consolidação, os resultados do CLD contemplam somente a participação direta da SYN, correspondente a 17,0%.

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

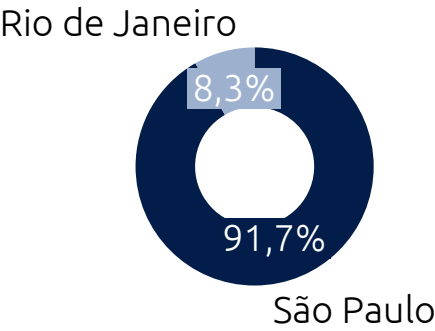
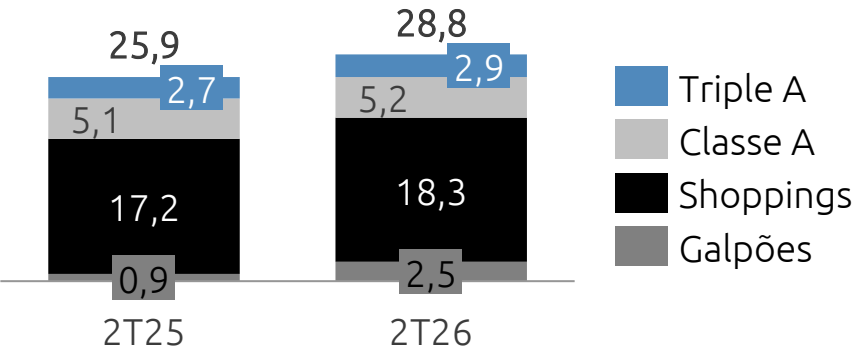
A Receita Recorrente da SYN somou R\$ 63,2 milhões no 2T26, crescimento de 4,0% em relação ao 2T25. O desempenho foi impulsionado principalmente pela maturação operacional do CLD, cuja receita de locação cresceu 165,0% após a conclusão das obras e ocupação integral do empreendimento.

Nos shopping centers, as receitas avançaram 6,6%, refletindo o crescimento das vendas, evolução dos aluguéis e qualificação do mix.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Receita Líquida Locação de Edifícios ¹	7.977	7.847	1,6%	16.153	15.035	7,4%
Receita Líquida Locação de Shoppings ¹	18.295	17.160	6,6%	36.779	33.240	10,6%
Receita Líquida Locação de Galpões	2.474	934	165,0%	4.454	1.881	136,8%
Subtotal Locação de Imóveis	28.746	25.941	10,8%	57.387	50.156	14,4%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	428	471	-9,1%	766	873	-12,3%
Locação de Imóveis + CDU	29.174	26.412	10,5%	58.152	51.029	14,0%
Prestação de Serviços	11.523	12.397	-7,0%	24.062	25.770	-6,6%
Estacionamento	22.543	21.992	2,5%	44.919	43.139	4,1%
Subtotal Receitas Recorrentes	63.239	60.800	4,0%	127.133	119.937	6,0%
Vendas e Incorporação	295	858	-65,7%	337	4.394	-92,3%
Dedução de impostos	-4.608	-5.362	-14,1%	-9.138	-10.318	-11,4%
Receita Líquida	58.926	56.296	4,7%	118.333	114.013	3,8%

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

RECEITA LÍQUIDA POR SEGMENTO (R\$ MM)



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no 2T26 somaram **R\$ 27,5 milhões**, representando uma redução de **8,4%** em relação ao 2T25.

Os segmentos de Edifícios e Shoppings foram impactados pelas vendas do Brasília Machado e do Shopping D, respectivamente. Já os custos de galpões refletiram o avanço na ocupação de todas as fases do CLD, que atingiu 100% já na conclusão das obras, em março/26.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Edifícios Corporativos	3.391	3.660	-7,4%	6.059	6.642	-8,8%
Shopping Centers	2.817	4.976	-43,4%	5.598	8.240	-32,1%
Galpões Logísticos	217	426	-49,1%	505	576	-12,4%
Subtotal Imóveis	6.424	9.062	-29,1%	12.161	15.457	-21,3%
Prestação de Serviços	2.252	2.739	-17,8%	4.516	5.797	-22,1%
Estacionamento	18.802	18.111	3,8%	39.460	37.657	4,8%
Subtotal Custos ex Vendas	27.478	29.912	-8,1%	56.138	58.912	-4,7%
Vendas de Propriedades	0	92	-100,0%	0	92	-100,0%
TOTAL	27.478	30.004	-8,4%	56.138	59.003	-4,9%



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.3 NOI

O NOI da SYN alcançou **R\$ 26,4 milhões** no 2T26, avanço de **18,2%** na comparação anual. O crescimento decorre da combinação entre o aumento de 10,8% das receitas de locação e a redução de 27,2% dos custos diretos dos empreendimentos, refletindo a maturação operacional do CLD e o sólido desempenho dos shopping centers.

Nos edifícios corporativos, o NOI apresentou crescimento de 7,0%.

A margem NOI ex-CDU atingiu 88,3%, expansão de 6,1 p.p. em relação ao 2T25.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Receita Líquida de Locação	28.746	25.941	10,8%	57.387	50.156	14,4%
Cessão de Direito de Uso	428	471	-9,1%	766	873	-12,3%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-2.805	-3.853	-27,2%	-4.944	-6.534	-24,3%
(+) Linearização dos descontos	211	373	-43,5%	337	1.150	-70,7%
(+) PDD	-172	-588	-70,7%	-284	-582	-51,2%
NOI	26.407	22.344	18,2%	53.261	45.062	18,2%
NOI Edifícios Corporativos	6.042	5.647	7,0%	13.005	11.319	14,9%
NOI Shoppings	17.576	15.615	12,6%	35.333	31.358	12,7%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	428	471	-9,1%	766	873	-12,3%
NOI Galpões Logísticos	2.361	612	286,1%	4.158	1.513	174,8%
Margem NOI ex CDU	88,3%	82,3%	6,1 pp.	89,7%	85,0%	4,7 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	75,7%	72,0%	3,8 pp.	80,5%	75,3%	5,2 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	95,0%	89,1%	5,9 pp.	95,2%	91,2%	4,0 pp.

NOI Same Properties ¹

O NOI Same Properties cresceu **10,3%** no 2T26, impulsionado principalmente pelo aumento de **12,0%** na performance dos shopping centers devido ao crescimento dos aluguéis e à qualificação do mix.

Nos edifícios corporativos, o indicador avançou **5,7%**.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	5.997	5.672	5,7%	12.939	11.438	13,1%
NOI Shoppings (Same Properties)	17.576	15.690	12,0%	35.333	32.239	9,6%
Same Properties NOI	23.573	21.363	10,3%	48.272	43.677	10,5%

¹ Não inclui os resultados de galpões, uma vez que o CLD não estava 100% operacional ao longo de 2025, comprometendo a comparabilidade entre os períodos.

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

A **despesa financeira** da SYN totalizou R\$ 18,8 milhões no 2T26, **redução de 34,3%** em relação ao mesmo período de 2025, refletindo principalmente o pré-pagamento da 12ª debênture realizado em abril de 2025.

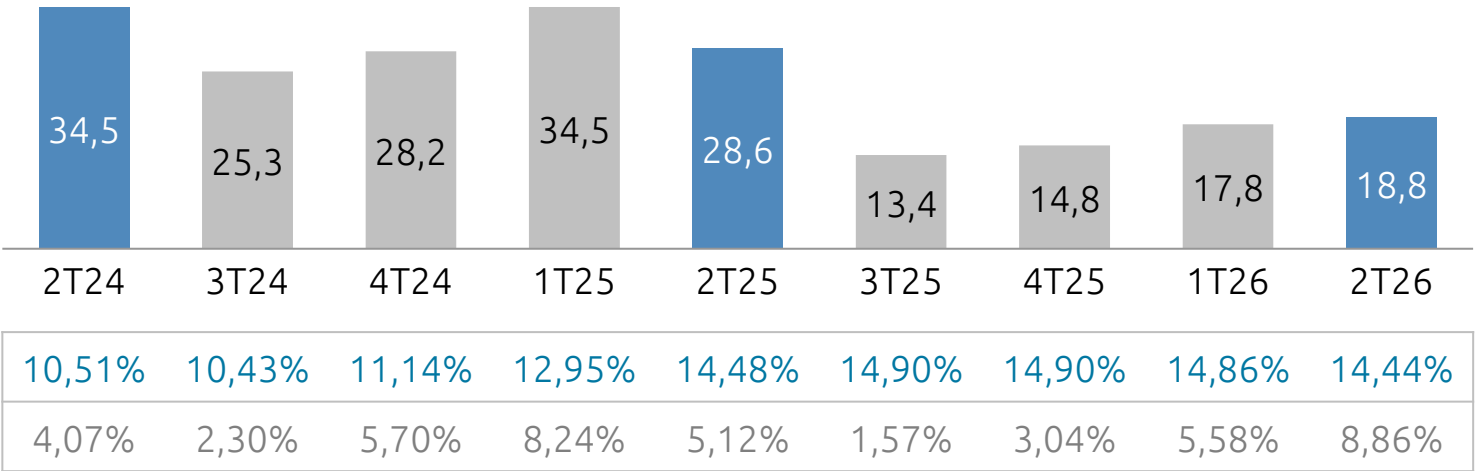
A **receita financeira** somou R\$ 7,2 milhões no trimestre, **redução de 66,2%** na comparação anual, em função da menor posição de caixa e aplicações financeiras após as distribuições de capital e desalavancagem realizadas ao longo dos últimos doze meses, além da leve redução da taxa média de juros do período. Por conta disso, o resultado financeiro ajustado ficou negativo em R\$ 11,9 milhões no trimestre.

Os movimentos acima são consistentes com a estratégia de desalavancagem e retorno de capital promovida pela Companhia ao longo dos últimos anos.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Despesas Financeiras	-18.816	-28.622	-34,3%	-36.601	-63.131	-42,0%
Receita Financeira	7.219	21.352	-66,2%	22.977	54.172	-57,6%
Resultado Financeiro	-11.597	-7.270	59,5%	-13.623	-8.959	52,1%
(-) Atualizações monetárias não recorrentes ¹	-295	205	-244,1%	-8.097	-1.404	476,6%
(-) Efeitos de antecipação de recebíveis ²	0	7.795	-100,0%	0	7.795	-100,0%
Resultado Financeiro Ajustado	-11.892	730	-1730,0%	-21.721	-2.569	745,5%

¹ Marcação a mercado de participação em fundo e atualizações monetárias não recorrentes.
² Despesas financeiras não recorrentes relacionadas à antecipação da parcela da transação de 2024 com o FII XP Malls.

Despesas Financeiras



CDI ¹ IPCA ¹ ¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro líquido de R\$ 5,4 milhões no 2T26. A redução de 67,2% em relação ao 2T25 decorre, principalmente, da menor contribuição de ganhos não recorrentes relacionados a vendas de ativos e eventos societários reconhecidos no período anterior, além da redução da receita financeira decorrente da menor posição de caixa média da Companhia.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	5.429	16.573	-67,2%	25.098	35.274	-28,8%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	0	N.A.	0	0	N.A.
Lucro / Prejuízo do período	5.429	16.573	-67,2%	25.098	35.274	-28,8%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	928	-11.584	-108,0%	-4.088	-22.748	-82,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-295	-1.683	-82,5%	578	-3.010	-119,2%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	665	665	0,0%
(-) Linearização dos descontos	211	373	-43,5%	337	1.150	-70,7%
(-) Efeitos de antecipação de recebíveis ²	0	4.019	-100,0%	0	4.019	-100,0%
(-) Outros ³	-70	1.912	-103,7%	-7.675	1.330	-677,1%
Lucro Líquido Ajustado	6.536	9.942	-34,3%	14.915	16.680	-10,6%
Receita Líquida Ajustada	58.202	55.844	4,2%	118.344	110.930	6,7%
Margem Líquida Ajustada	11,2%	17,8%	-6,6 pp.	12,6%	15,0%	-2,4 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,043	0,065	-34,3%	0,098	0,109	-10,6%

¹ Ajustes majoritariamente decorrentes de alienações.

² Ajuste patrimonial e despesas financeiras não recorrentes em 2025, ambos relacionados à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls de 2024.

³ Marcação a mercado de participação em fundo e atualizações monetárias não recorrentes.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da SYN totalizou **R\$ 9,0 milhões** no 2T26, representando redução de **58,6%** em relação ao 2T25. Nos últimos 12 meses, o **FFO Yield** foi de **9,9%** (calculado sobre o market cap médio do período).

O **FFO ajustado** alcançou **R\$ 10,1 milhões** no trimestre, queda de 33,1% na comparação anual, impactado principalmente pela redução da receita financeira em função do menor saldo médio de caixa da Companhia.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	5.429	16.573	-67,2%	25.098	35.274	-28,8%
(+) Depreciação e Amortização	3.597	5.207	-30,9%	7.196	8.908	-19,2%
FFO	9.026	21.780	-58,6%	32.293	44.182	-26,9%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	928	-11.584	-108,0%	-4.088	-22.748	-82,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-295	-1.683	-82,5%	578	-3.010	-119,2%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	665	665	0,0%
(-) Linearização dos descontos	211	373	-43,5%	337	1.150	-70,7%
(-) Efeitos de antecipação de recebíveis ²	0	4.019	-100,0%	0	4.019	-100,0%
(-) Outros ³	-70	1.912	-103,7%	-7.675	1.330	-677,1%
AFFO	10.133	15.149	-33,1%	22.111	25.587	-13,6%
Receita Líquida Ajustada	58.202	55.844	4,2%	118.344	110.930	6,7%
Margem FFO Ajustado	17,4%	27,1%	-9,7 pp.	18,7%	23,1%	-4,4 pp.

¹ Ajustes majoritariamente decorrentes de alienações.

² Ajuste patrimonial e despesas financeiras não recorrentes em 2025, ambos relacionados à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls de 2024.

³ Marcação a mercado de participação em fundo e atualizações monetárias não recorrentes.



3. DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.7 EBITDA AJUSTADO

O EBITDA da SYN totalizou R\$ 23,6 milhões no 2T26. O EBITDA Ajustado, que exclui os efeitos não recorrentes do período, atingiu R\$ 25,0 milhões, crescimento de 27,2% em relação ao 2T25. O desempenho reflete a evolução da geração operacional de caixa da Companhia, impulsionada pelo crescimento das receitas recorrentes, pela maturação operacional do CLD, combinados à redução dos custos operacionais dos empreendimentos. Como resultado, a margem EBITDA Ajustada atingiu 42,9%, aumento de 7,8 p.p. na comparação anual.

Desconsiderando o resultado da Park Place, a margem EBITDA Ajustada alcançou 65,9%, expansão de 16,3 p.p. em relação ao 2T25, evidenciando a elevada rentabilidade operacional dos ativos imobiliários da Companhia. Esse efeito decorre do repasse do resultado de estacionamento aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Lucro / Prejuízo do Período	5.429	16.573	-67,2%	25.098	35.274	-28,8%
(+) IRPJ e CSSL	2.934	5.087	-42,3%	7.807	12.967	-39,8%
(+) Resultado Financeiro	11.597	7.270	59,5%	13.623	8.959	52,1%
(+) Depreciação e Amortização	3.597	5.207	-30,9%	7.196	8.908	-19,2%
EBITDA	23.557	34.137	-31,0%	53.724	66.108	-18,7%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	928	-11.584	-108,0%	-4.088	-22.748	-82,0%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-295	-92	219,8%	-337	-3.010	-88,8%
(-) Juros Capitalizados	333	333	0,0%	665	665	0,0%
(-) Linearização dos descontos	211	373	-43,5%	337	1.150	-70,7%
(-) Efeitos de antecipação de recebíveis ²	0	-3.776	-100,0%	0	-3.776	-100,0%
(-) Outros	225	226	-0,6%	422	1.253	-66,3%
EBITDA Ajustado	24.959	19.616	27,2%	50.723	39.643	27,9%
Receita Líquida Ajustada	58.202	55.844	4,2%	118.344	110.930	6,7%
Margem EBITDA Ajustada	42,9%	35,1%	7,8 pp.	42,9%	35,7%	7,1 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	65,9%	49,7%	16,3 pp.	65,3%	53,1%	12,2 pp.

¹ Ajustes majoritariamente decorrentes de alienações.

² Ajuste patrimonial e despesas financeiras não recorrentes em 2025, ambos relacionados à antecipação da parcela da transação com o FII XP Malls de 2024.

4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E ENDIVIDAMENTO

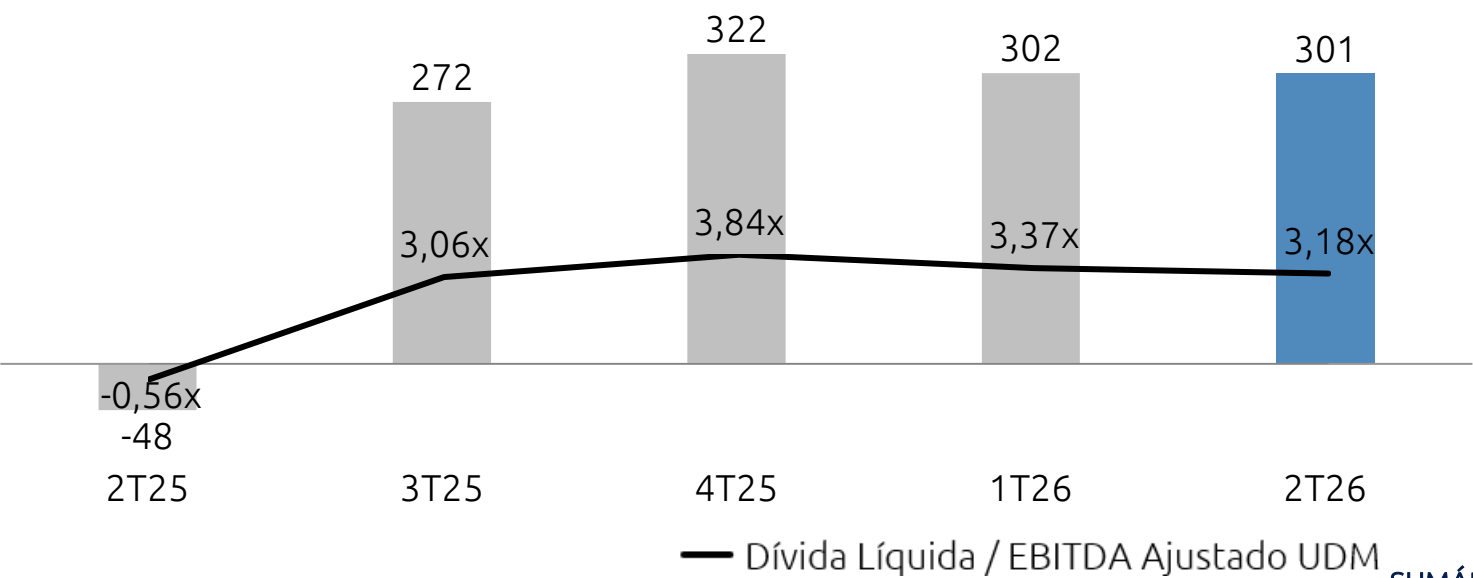
A SYN encerrou o 2T26 com uma dívida bruta de R\$ 500,0 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 198,3 milhões.

PROFORMA R\$ mil	2T26	1T26	2T25
Financiamentos e Empréstimos	26.431	26.448	39.649
Debêntures e Notas Promissórias	473.124	467.383	465.400
Endividamento	499.555	493.831	505.049
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários ¹	198.286	192.105	553.063
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	301.269	301.726	-48.014
EBITDA Ajustado UDM	94.753	89.411	86.132
Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM	3,18x	3,37x	-0,56x

¹ O Caixa não inclui o valor justo de R\$ 119,2 milhões referente à participação da SYN no FIP SPX SYN, classificado como Títulos e Valores Mobiliários. Considerando esse montante no caixa, a alavancagem no 2T26 seria de 1,92x.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)

A **alavancagem** da SYN, medida pela relação entre dívida líquida e EBITDA dos últimos 12 meses, encerrou o 2T26 em **3,18x**. A elevação desse indicador desde o 2T25 decorre principalmente da redução da posição de caixa após as distribuições de capital realizadas ao longo do período, e não do aumento do endividamento bruto.



4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 2T26, a SYN possuía duas dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de **R\$ 500,0 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	452.560	IPCA + 6,51% a.a. Mensal	out-28
Marfim	1ª Debênture	110.000	20.564	CDI + 1,13% a.a. Mensal	dez-27
TOTAL		410.000	473.124		

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	7.479	CDI + 1,30% a.a. Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	18.952	CDI + 1,30% a.a. Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	26.431		



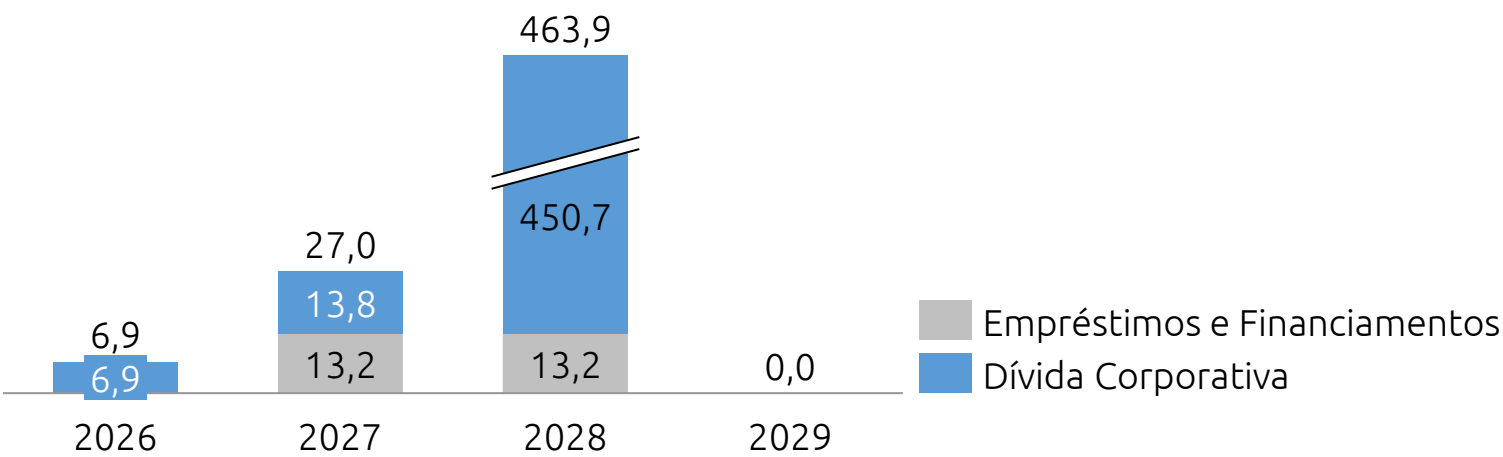
4. LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

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.

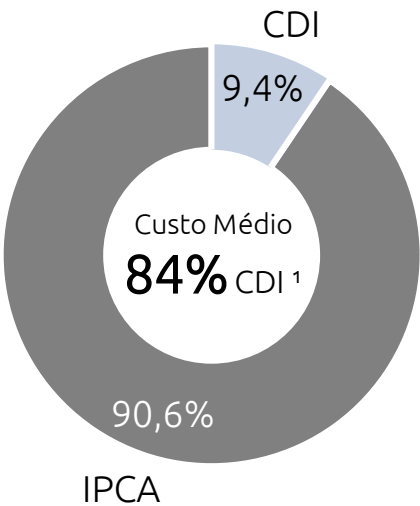
A Companhia segue atenta às condições de mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, considerando o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES

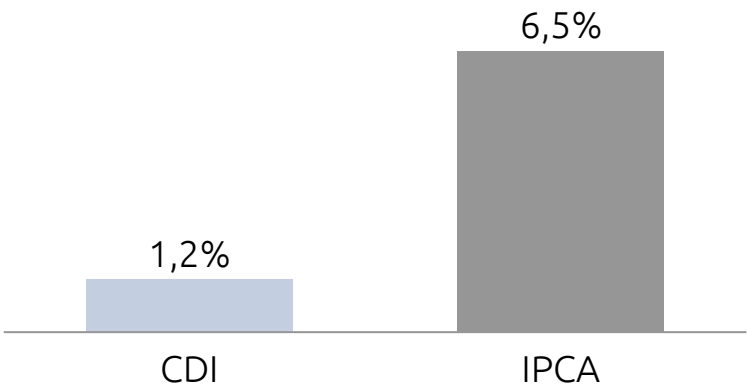


INDEXADORES ¹

90,6% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados ao IPCA, enquanto os **9,4%** restantes estão atrelados ao CDI. O cálculo do spread médio considera o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



¹ Considerando o CDI spot e o IPCA UDM no fechamento do 2T26.

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	2T26	2T25	Var. %	1S26	1S25	Var. %
Edifícios Corporativos	8.052	7.890	2,1%	16.305	15.114	7,9%
Shopping Centers	19.313	18.238	5,9%	38.540	35.846	7,5%
Galpões Logísticos	2.474	934	165,0%	4.454	1.881	136,8%
Prestação de Serviços	34.066	34.388	-0,9%	68.981	68.909	0,1%
Vendas de Propriedades	295	858	-65,7%	337	4.394	-92,3%
Receita Bruta	64.200	62.309	3,0%	128.617	126.144	2,0%
Deduções da Receita Bruta	-5.273	-6.012	-12,3%	-10.284	-12.131	-15,2%
Receita Líquida	58.926	56.296	4,7%	118.333	114.013	3,8%
Custo Imóveis vendidos	0	-92	-100,0%	0	-92	-100,0%
Custo Imóveis locados	-6.424	-9.062	-29,1%	-12.161	-15.457	-21,3%
Custo Prestação de serviços	-21.054	-20.850	1,0%	-43.976	-43.454	1,2%
Custo de locação, vendas e serviços	-27.478	-30.004	-8,4%	-56.138	-59.003	-4,9%
Lucro Bruto	31.449	26.292	19,6%	62.195	55.010	13,1%
Margem Bruta	53,4%	46,7%	6,7 pp.	52,6%	48,2%	4,3 pp.
Despesas Comerciais	-1.882	-2.075	-9,3%	-3.721	-3.223	15,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-5.812	-5.869	-1,0%	-12.487	-13.089	-4,6%
Remuneração da administração	-2.201	-3.077	-28,5%	-3.439	-4.405	-21,9%
Participação de empregados e administradores	-423	-464	-8,8%	-2.784	-2.572	8,2%
Despesas de Equivalência patrimonial	-242	-3.547	-93,2%	-821	-4.018	-79,6%
Outras receitas (despesas)	-928	17.669	-105,3%	7.584	29.498	-74,3%
Despesas/Receitas Operacionais	-11.488	2.638	-535,5%	-15.667	2.191	-815,2%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	19.961	28.930	-31,0%	46.528	57.200	-18,7%
Despesas financeiras	-18.816	-28.622	-34,3%	-36.601	-63.131	-42,0%
Receitas financeiras	7.219	21.352	-66,2%	22.977	54.172	-57,6%
Resultado Financeiro	-11.597	-7.270	59,5%	-13.623	-8.959	52,1%
Lucro Antes de IR e CS	8.364	21.660	-61,4%	32.904	48.241	-31,8%
Diferidos	-10	2	-586,3%	-224	-117	92,1%
Correntes	-2.924	-5.090	-42,5%	-7.582	-12.851	-41,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-2.934	-5.087	-42,3%	-7.807	-12.967	-39,8%
Lucro antes dos minoritários	5.429	16.573	-67,2%	25.098	35.274	-28,8%
(+) Participação dos sócios minoritários	0	0	N.A.	0	0	N.A.
Lucro/Prejuízo do Período	5.429	16.573	-67,2%	25.098	35.274	-28,8%
Margem Líquida	9,2%	29,4%	-20,2 pp.	21,2%	30,9%	-9,7 pp.
Lucro Líquido por ação	0,036	0,109	-67,2%	0,164	0,231	-28,8%

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2026	30/06/2025	Análise Vertical (%)	2026 x 2025
Caixa e equivalentes de caixa	140.305	443.002	11,2%	-68,3%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	62.921	147.837	5,0%	-57,4%
Contas a receber	27.663	30.268	2,2%	-8,6%
Estoques	8.252	7.985	0,7%	3,3%
Impostos a compensar	11.166	11.007	0,9%	1,4%
Adiantamento a fornecedores	175	7	0,0%	2400,0%
Dividendos a receber	0	1.256	0,0%	-100,0%
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	3.917	20.612	0,3%	-81,0%
Ativo Circulante	254.399	661.974	20,2%	-61,6%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	119.205	82.419	9,5%	44,6%
Contas a receber	873	1.012	0,1%	-13,7%
Estoques	47.966	47.302	3,8%	1,4%
Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.568	16.557	1,3%	0,1%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.414	2.392	0,2%	0,9%
Impostos a compensar	7.995	12.747	0,6%	-37,3%
Depósitos judiciais	312	3.442	0,0%	-90,9%
Demais contas a receber	5.905	5.661	0,5%	4,3%
Investimentos	28.604	35.699	2,3%	-19,9%
Propriedades para investimento	770.156	764.928	61,3%	0,7%
Imobilizado	776	877	0,1%	-11,5%
Intangíveis	1.256	7.512	0,1%	-83,3%
Ativo Não Circulante	1.002.030	980.548	79,8%	2,2%
Total de Ativos	1.256.429	1.642.522	100,0%	-23,5%

5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL - PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2026	30/06/2025	Análise Vertical (%)	2026 x 2025
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	13.009	12.639	1,04%	2,9%
Fornecedores	12.532	15.214	1,00%	-17,6%
Obrigações por aquisição de imóvel	13.238	0	1,05%	N.A.
Impostos e contribuições a recolher	6.141	12.937	0,49%	-52,5%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	462	191	0,04%	141,9%
Impostos e contribuições diferidos	340	177	0,03%	92,1%
Adiantamentos de clientes	892	185	0,07%	382,2%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	0	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	255	18.364	0,02%	-98,6%
Receita res-sperata a apropriar	1.001	1.321	0,08%	-24,2%
Dividendos a pagar	20	298	0,00%	-93,3%
Demais contas a pagar	26.400	35.596	2,10%	-25,8%
Passivo de arrendamento	809	858	0,06%	-5,7%
Passivo Circulante	75.099	97.780	5,98%	-23,2%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	460.115	452.761	36,62%	1,6%
Obrigações por aquisição de imóvel	13.193	39.649	1,05%	-66,7%
Impostos e contribuições diferidos	553	598	0,04%	-7,5%
Receita res-sperata a apropriar	7.924	8.790	0,63%	-9,9%
Demais contas a pagar	0	0	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.207	3.800	0,10%	-68,2%
Passivo de arrendamento	162	971	0,01%	-83,3%
Passivo Não Circulante	483.154	506.569	38,45%	-4,6%
Patrimônio Líquido	698.176	1.038.173	55,57%	-32,7%
Participação de não controladores	0	0	0,00%	N.A.
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	1.256.429	1.642.522	100,00%	-23,5%

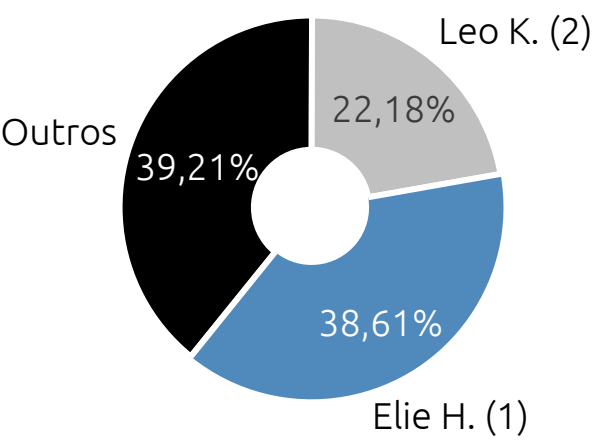
6. CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2026, 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\$ 698,2 milhões.

SYNE3	2T26
Valor da Ação (R\$)*	4,23
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R\$ milhões)	645,7
Free Float	38,90%

	2T26	2T25	Var. %
SYNE3*	4,23	4,11	2,9%
IBOVESPA	172.024	138.855	23,9%
IMOB	1.366	1.110	23,0%
SMLL	2.200	2.230	-1,3%
IFIX	3.831	3.484	10,0%



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

SYNE3*



*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 (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping Center						
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.815	7.268	7.268	2,6%	5,0%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	6,7%	6,9%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,8%	4,9%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	3,9%	3,9%
Total Shoppings		167.669	56.330	25.506	3,8%	4,3%
Edifícios						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	43,9%	43,9%
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%
Triple A		46.623	42.541	5.887	24,3%	12,8%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	28,1%	28,1%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	26.849	100,0%	100,0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.866	846	563	0,0%	0,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
Classe A		83.209	67.738	53.137	54,8%	43,2%
Classe A (ex ITM)		37.401	33.381	26.288	8,5%	6,7%
Total Edifícios		129.832	110.278	59.024	51,7%	35,1%
Total Edifícios (ex ITM)		84.024	75.922	32.175	11,4%	9,0%
Galpão						
CLD	SP - São Paulo	128.516	109.239	21.848	0,0%	0,0%
Total Portfólio SYN		426.018	275.848	106.377	29,6%	17,1%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		380.209	241.491	79.528	5,9%	5,5%

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

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS

	Localização	Área Privativa SYN (m²)	Administração Condominial (m²)	Administração Comercial (m²)
Shopping Center				
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.268	69.815	69.815
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
Total Shoppings		25.506	167.669	167.669
Edifícios				
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	2.721	14.968	10.886
CEO – Torre Sul	RJ - Barra da Tijuca	0	14.960	10.878
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	1.224	12.237	12.237
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
Triple A		5.887	117.991	118.827
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	26.849	0	34.356
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	0	846
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162
Classe A		53.137	32.535	67.738
Total Edifícios		59.024	150.526	186.564
Galpão				
CLD	SP - São Paulo	21.848	0	0
Total Portfólio SYN		106.377	318.196	354.234

8. ANEXOS

PORTFÓLIO DE ATIVOS

SHOPPINGS



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



GRAND PLAZA ✓✓
São Paulo / 1997
69.815 m² (10,41% SYN)



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



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

EDIFÍCIOS TRIPLE A



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



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



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



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



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



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



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

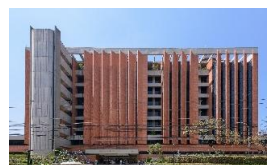
EDIFÍCIOS CLASSE A



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



ITM ✓
São Paulo / 1996
45.809 m² (58,61% SYN)



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



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



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

GALPÃO



CLD
São Paulo / 2023
128.516 m² total (17,0% 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.

NOI *same properties*: NOI dos empreendimentos que estiveram em operação nos dois períodos comparados, considerando a participação da Companhia no período atual.

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

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

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

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

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

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

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

SYN

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI

Equipe de RI
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), quando aplicável. Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, FFO e FFO Ajustado e Lucro Líquido Ajustado não foram alvo de auditoria por parte dos auditores independentes.

Este Relatório inclui ou pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da SYN. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da SYN podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da SYN estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da SYN; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da SYN; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela SYN. A SYN não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Este Relatório não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra de ações de emissão da SYN. Ao decidir adquirir ações de emissão da SYN, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da SYN, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.

SYN



SYN

EARNINGS RELEASE

2Q26

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 second quarter of 2026. 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: August 14th, 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	04
Financial and Operational Indicators	04
02. Operational Performance	05
Occupancy Rates	05
Shopping Malls	06
Corporate Buildings	08
Warehouses	09
03. Financial Performance (Proforma)	10
Net Revenue	10
Costs	11
NOI	12
Financial Result	13
Net Income	14
Adjusted FFO	15
Adjusted EBITDA	16
04. Liquidity and Indebtedness (Proforma)	17
05. Financial Statements (Proforma)	20
06. Capital Stock and Shareholders' Equity	23
07. About SYN	24
08. Appendices	25

1. SUMMARY INDICATORS

FINANCIAL INDICATORS

PROFORMA R\$ million	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Adjusted Net Revenue	58.2	55.8	4.2%	118.3	110.9	6.7%
Same Properties NOI	23.6	21.4	10.3%	48.3	43.7	10.5%
Adjusted EBITDA	25.0	19.6	27.2%	50.7	39.6	27.9%
Adjusted EBITDA Margin (ex Park Place)	65.9%	49.7%	16.3 pp.	65.3%	53.1%	12.2 pp.
Adjusted FFO	10.1	15.1	-33.1%	22.1	25.6	-13.6%
Adjusted FFO Margin	17.4%	27.1%	-9.7 pp.	18.7%	23.1%	-4.4 pp.
Adjusted Net Income	6.5	9.9	-34.3%	14.9	16.7	-10.6%
Adjusted Net Margin	11.2%	17.8%	-6.6 pp.	12.6%	15.0%	-2.4 pp.

OPERATIONAL INDICATORS

	2Q26	2Q25	Var. %
Physical Occupancy (SYN portfolio) ¹	94.1%	95.2%	-1.1 pp.
Financial Occupancy (SYN portfolio) ¹	94.5%	95.2%	-0.7 pp.
Own Portfolio ('000 sqm)	106.4	100.9	5.5%
Portfolio Under Management ('000 sqm)	303.2	369.8	-18.0%

¹ Disregarding the ITM asset.

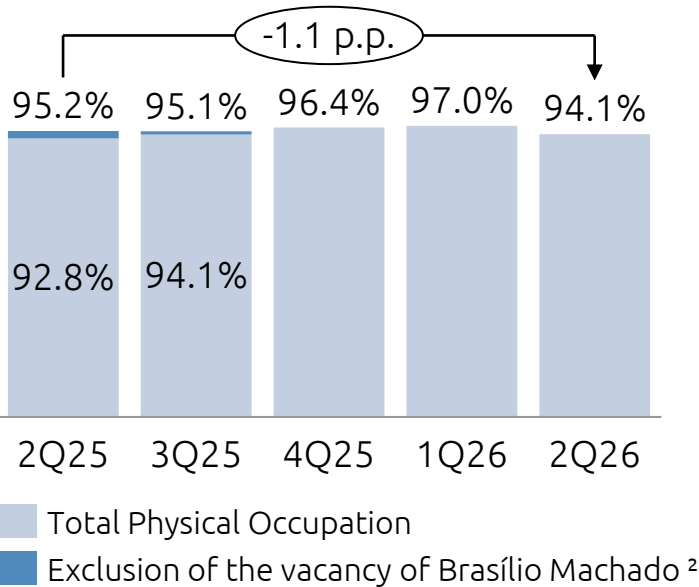
2. OPERATIONAL PERFORMANCE

2.1 OCCUPANCY RATES - SYN PORTFOLIO

PHYSICAL OCCUPATION ¹

At the end of 2Q26, the physical occupancy of SYN's portfolio reached **94.1%**, representing a reduction of 1.1 p.p. compared to 2Q25, mainly due to the termination of a contract in the Nova São Paulo building.

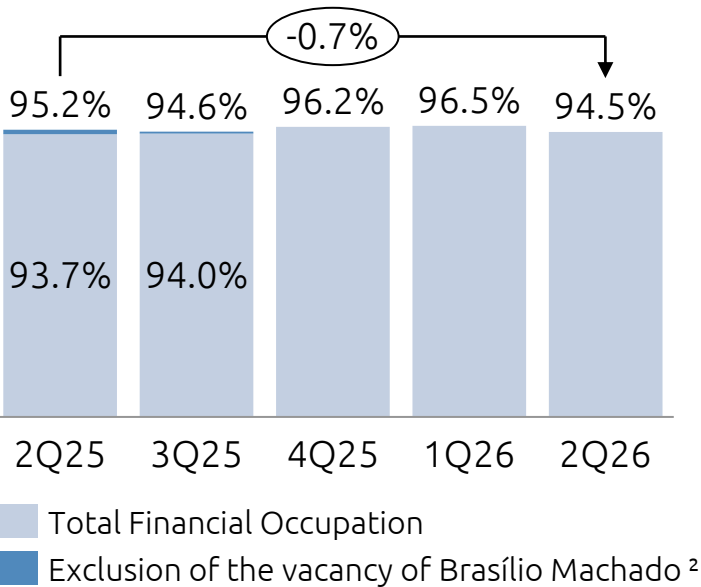
Compared to 1Q26, occupancy was also impacted by the return of an area at Shopping Cidade São Paulo in a movement to qualify the store mix. This space was leased again in July/26.



FINANCIAL OCCUPATION ¹

Financial occupancy, measured by the potential revenue of the occupied areas over total potential revenue, ended the quarter at **94.5%**, registering a reduction of 0.7 p.p. compared to 2Q25.

This indicator was also impacted by the termination of the contract at Nova São Paulo and the return of the space at Shopping Cidade São Paulo. However, financial occupancy showed greater resilience than physical occupancy, indicating that employment remains concentrated in areas with a higher relative contribution to revenue.

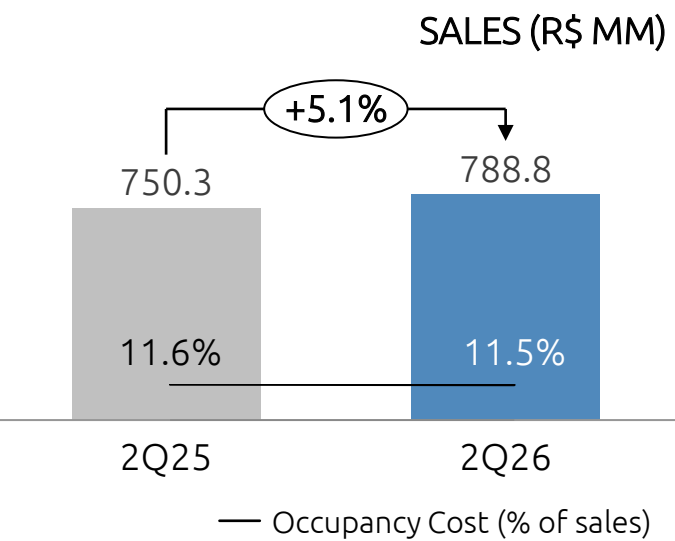


¹ The analysis does not consider the ITM asset.
² The sale of the Brasília Machado Building was completed in November 2025.

2. OPERATIONAL PERFORMANCE

2.2 SHOPPING MALLS ¹

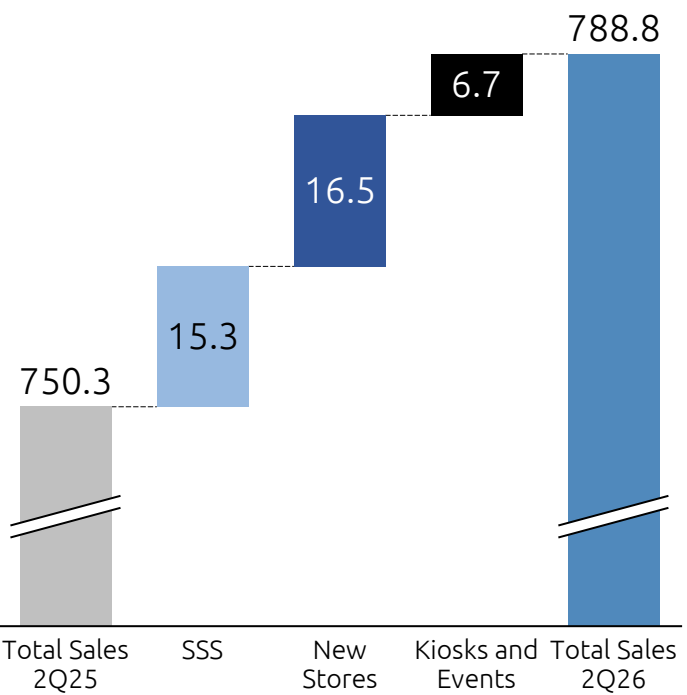
Total sales of SYN's malls reached **R\$ 788.8 million** in the second quarter of 2026, representing a growth of **5.1%** compared to 2Q25.



Even with a higher vacancy compared to the previous quarter, Shopping Cidade São Paulo stood out in the quarter, representing **23% of the portfolio's sales** and showing a **9.9% growth in sales** compared to 2Q25.

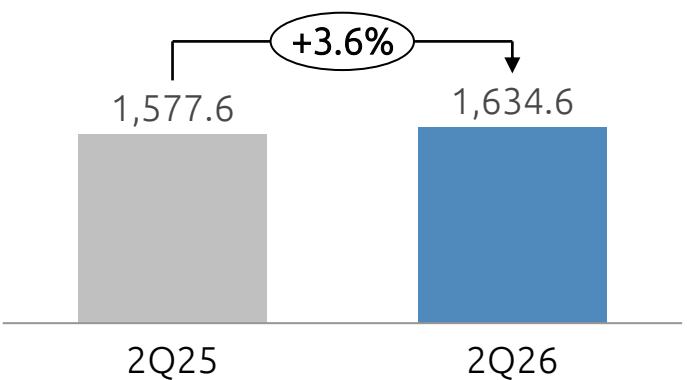
The occupancy cost of the malls, measured by the ratio between cost and total sales, was 11.5% in 2Q26, in line with the performance of 2025.

The evolution of sales between 2Q25 and 2Q26 reflects the increase in occupancy and the qualification of the store mix. In addition to the growth in the sale of existing operations (SSS) by **R\$15.3 million**, there was an increase of **R\$16.5 million** from new operations.



The flow of vehicles in the malls totaled 1.6 million in 2Q26, an increase of 3.6% compared to 2Q25.

VEHICLE FLOW (thousands of vehicles)



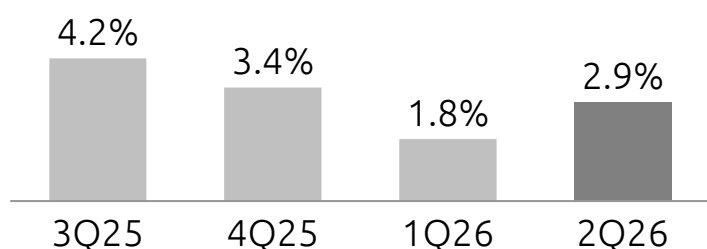
¹ The analyses carried out in this section consider the data of the 4 malls in SYN's current portfolio for the years 2024 and 2025.

2. OPERATIONAL PERFORMANCE

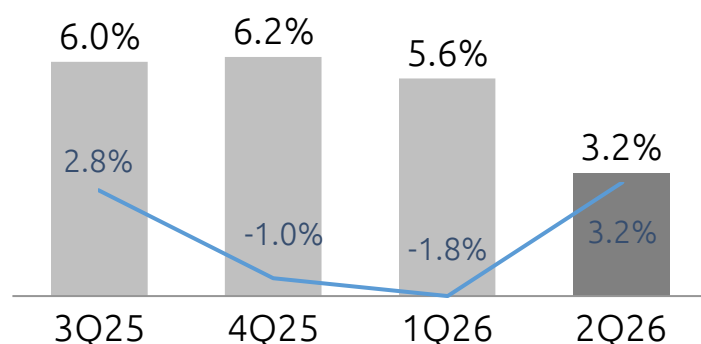
2.2 SHOPPING MALLS

In 2Q26, same-store sales (SSS) grew 2.9% compared to 2Q25, while same-store rent (SSR) advanced 3.2% in the same period, in line with the IGP-M in the period.

SAME STORE SALES (SSS)



SAME STORE RENTAL (SSR)



— IGP-M UDM

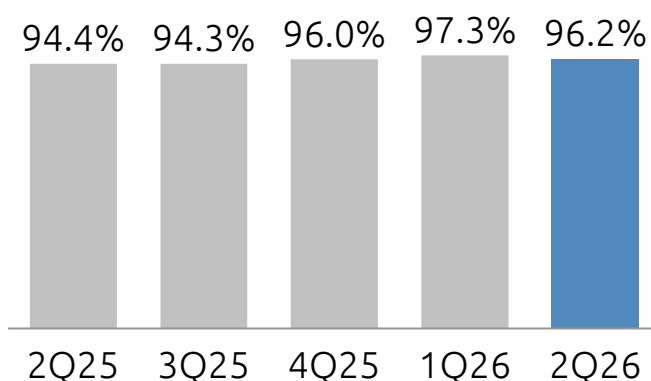
OCCUPATION

Occupancy rates in malls remained at high levels at the end of 2Q26, with **physical occupancy of 96.2%** and **financial occupancy of 95.7%**.

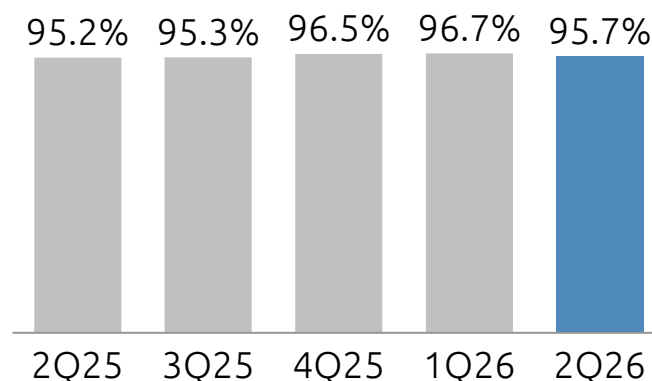
Compared to 2Q25, physical occupancy increased 1.8 p.p., mainly reflecting the new lease agreements signed at Shopping Cidade São Paulo over the last 12 months.

During 2Q26, Shopping Cidade São Paulo recorded a temporary reduction in occupancy due to the return of an area, in a movement to **qualify the store mix**. The space was leased again in July/26 and, considering this new occupation, the physical occupancy rate of the malls would be **97.0%**.

PHYSICAL OCCUPATION



FINANCIAL OCCUPATION



¹ The physical occupancy and financial occupancy of the malls reflect the average of the quarterly period.

2. OPERATIONAL PERFORMANCE

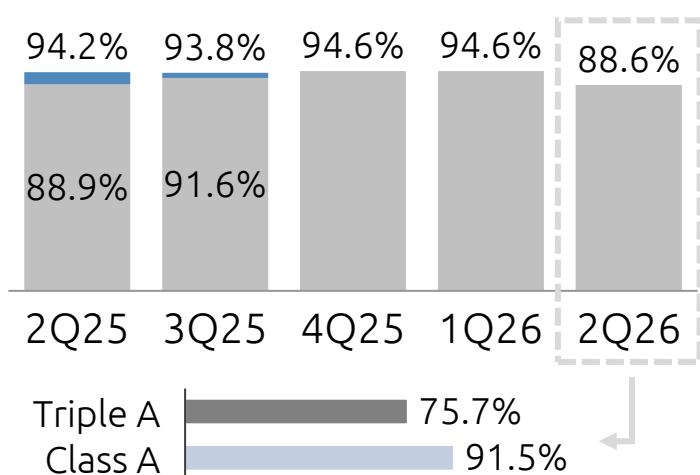
2.3 CORPORATE BUILDINGS ¹

The physical and financial occupancy rates of SYN's corporate buildings at the end of 2Q26 were **88.6%** and **91.0%**, respectively.

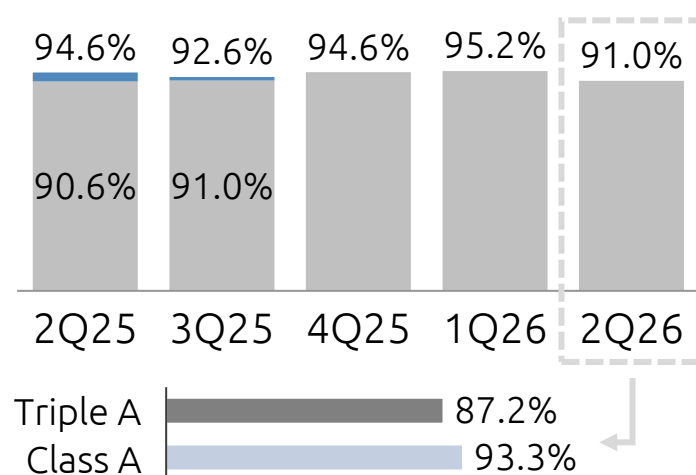
The performance of the period was impacted by the termination of a contract in the Nova São Paulo building, which resulted in a reduction of 5.6 p.p. in the occupancy of the total portfolio and of 8.5 p.p. in the occupancy of the Class A building portfolio compared to 2Q25.

In the **Triple A** buildings, physical occupancy reached **75.7%**, reflecting the gradual recovery of the CEO Building, which advanced 20 p.p. compared to the beginning of 2025. This absorption process continued throughout the period, driven by new leases made in the CEO Building during the second quarter of 2025 and also in the second quarter of 2026.

PHYSICAL OCCUPATION ²



FINANCIAL OCCUPATION ²



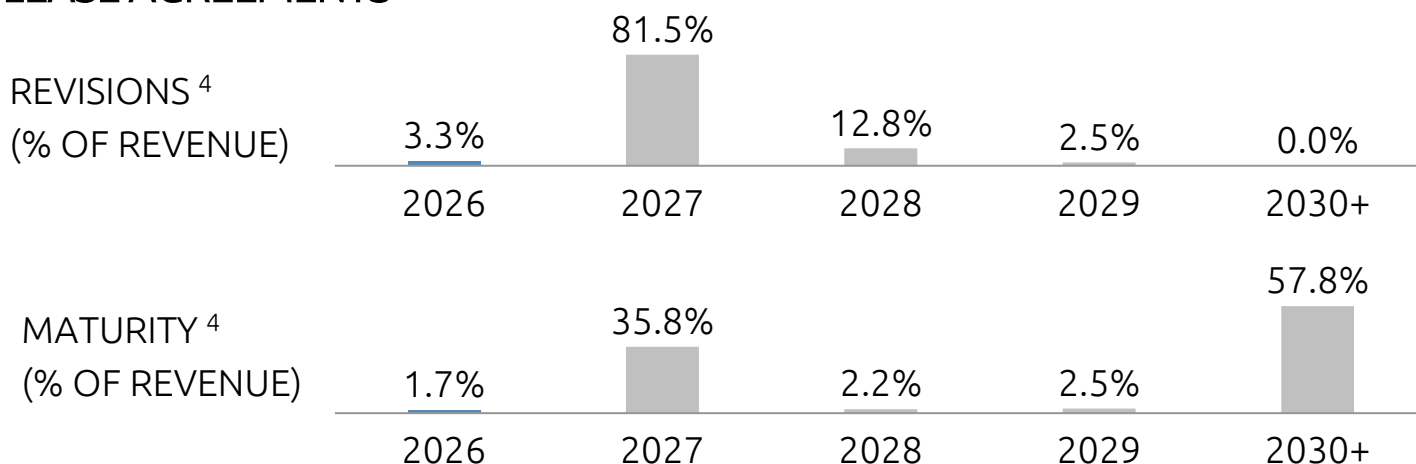
■ Exclusion of the vacancy of Brasília Machado ³

¹ The analysis does not consider the ITM asset.

² Physical occupancy and financial occupancy of buildings reflect the position at the end of the quarter.

³ The sale of the Brasília Machado Building was completed in November 2025.

LEASE AGREEMENTS



⁴ The 2026 values reflect only maturities and revisions expected for the months following June/26.

2. OPERATIONAL PERFORMANCE

2.4 WAREHOUSES

With the delivery of the fourth phase in March, 2Q26 was the **first quarter with the four CLD ships generating revenue simultaneously**. The logistics complex, located at the junction of the Presidente Dutra Highway and the Fernão Dias Highway, totals **128,516 sqm of leasable area** and remained 100% leased.

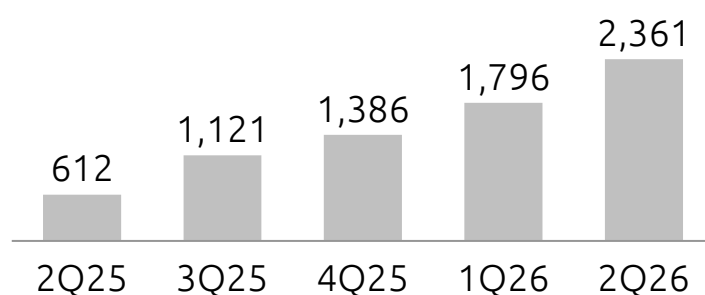
21,848 sqm	11,758 sqm	33,606 sqm	128,516 sqm	100%
SYN GLA (Direct) ¹	SYN GLA (Indirect) ²	SYN GLA (Total)	Total GLA	Physical Occupation

NOI ³

PROFORMA R\$ million	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Rent Net Revenue	2,474	934	165.0%	4,454	1,881	136.8%
Direct Costs	-113	-322	-64.9%	-297	-368	-19.4%
NOI	2,361	612	286.1%	4,158	1,513	174.8%
NOI Margin	95.4%	65.5%	29.9 pp.	93.3%	80.4%	12.9 pp.

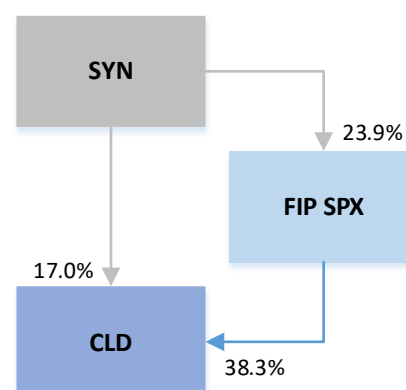
CLD's operational performance has been showing consistent growth since the start of operations. In 2Q26, the project's NOI was 3.8 times higher than in 2Q25, increasing its share in the Company's total NOI from 2.7% to 8.9%, which highlights the growing contribution of the asset to the generation of results.

EVOLUTION OF NOI (R\$ thousand)



SYN STAKE ³

Through	% of the Asset	GLA (sqm)
Direct ¹	17.0%	21,848
Indirect ² (through FIP)	9.1%	11,758
Total	26.1%	33,606



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

² Indirect participation via FIP managed by SPX (net of exchange).

³ For consolidation purposes, the results of the CLD include only the direct participation of SYN, corresponding to 17.0%.

3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.1 NET REVENUE

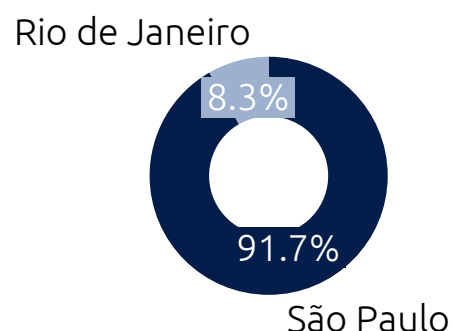
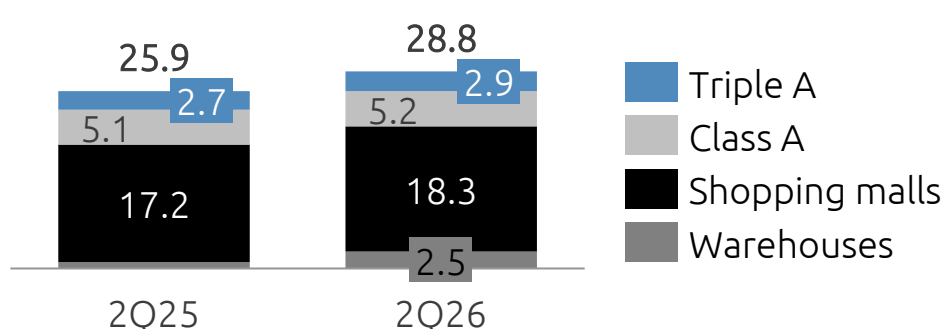
SYN's Recurring Revenue totaled **R\$ 63.2 million** in 2Q26, an increase of **4.0%** compared to 2Q25. The performance was mainly driven by the operational maturation of CLD, whose rental revenue grew 165.0% after the completion of the works and full occupancy of the project.

In **shopping malls**, revenues advanced **6.6%**, reflecting sales growth, rent growth and mix qualification.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Rent of Corporate Buildings Net Revenue ¹	7,977	7,847	1.6%	16,153	15,035	7.4%
Rent of Shopping Malls Net Revenue ¹	18,295	17,160	6.6%	36,779	33,240	10.6%
Rent of Warehouse	2,474	934	165.0%	4,454	1,881	136.8%
Subtotal Property Rents	28,746	25,941	10.8%	57,387	50,156	14.4%
Assignment of Right of Use (ARU)	428	471	-9.1%	766	873	-12.3%
Rent of Properties + ARU	29,174	26,412	10.5%	58,152	51,029	14.0%
Services	11,523	12,397	-7.0%	24,062	25,770	-6.6%
Parking Lot	22,543	21,992	2.5%	44,919	43,139	4.1%
Subtotal Recurring Revenue	63,239	60,800	4.0%	127,133	119,937	6.0%
Sales and Incorporation	295	858	-65.7%	337	4,394	-92.3%
Tax deduction	-4,608	-5,362	-14.1%	-9,138	-10,318	-11.4%
Net Revenue	58,926	56,296	4.7%	118,333	114,013	3.8%

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

NET REVENUE BY SEGMENT (R\$ MM)



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.2 COSTS

SYN's total costs in 2Q26 totaled R\$ 27.5 million, representing a reduction of 8.4% compared to 2Q25.

The Buildings and Shopping Malls segments were impacted by the sales of Brasília Machado and Shopping D, respectively. The costs of warehouses, on the other hand, reflected the progress in the occupation of all phases of the CLD, which reached 100% at the conclusion of the works, in March/26.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Corporate Buildings	3,391	3,660	-7.4%	6,059	6,642	-8.8%
Shopping Malls	2,817	4,976	-43.4%	5,598	8,240	-32.1%
Warehouses	217	426	-49.1%	505	576	-12.4%
Subtotal Properties	6,424	9,062	-29.1%	12,161	15,457	-21.3%
Services	2,252	2,739	-17.8%	4,516	5,797	-22.1%
Parking Lot	18,802	18,111	3.8%	39,460	37,657	4.8%
Subtotal Costs ex sales	27,478	29,912	-8.1%	56,138	58,912	-4.7%
Real Estate Sales	0	92	-100.0%	0	92	-100.0%
TOTAL	27,478	30,004	-8.4%	56,138	59,003	-4.9%



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.3 NOI

SYN's NOI reached R\$26.4 million in 2Q26, an increase of 18.2% year-on-year. The growth is due to the combination of a 10.8% increase in rental revenues and a 27.2% reduction in the direct costs of the projects, reflecting the operational maturity of the CLD and the solid performance of the shopping centers.

In corporate buildings, NOI grew by 7.0%.

The ex-CDU NOI margin reached 88.3%, an increase of 6.1 p.p. compared to 2Q25.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Rent Net Revenue ¹	28,746	25,941	10.8%	57,387	50,156	14.4%
Assignment of Right of Use	428	471	-9.1%	766	873	-12.3%
Direct Expenses with Developments	-2,805	-3,853	-27.2%	-4,944	-6,534	-24.3%
(+) Linearization of discounts	211	373	-43.5%	337	1,150	-70.7%
(+) PDD	-172	-588	-70.7%	-284	-582	-51.2%
NOI	26,407	22,344	18.2%	53,261	45,062	18.2%
NOI Corporate Buildings	6,042	5,647	7.0%	13,005	11,319	14.9%
NOI Shopping Malls	17,576	15,615	12.6%	35,333	31,358	12.7%
Assignment of Right of Use (ARU)	428	471	-9.1%	766	873	-12.3%
NOI Warehouse	2,361	612	286.1%	4,158	1,513	174.8%
NOI Margin ex CDU	88.3%	82.3%	6.1 pp.	89.7%	85.0%	4.7 pp.
NOI Corporate Buildings Margin	75.7%	72.0%	3.8 pp.	80.5%	75.3%	5.2 pp.
NOI Shopping Malls Margin (ex ARU)	95.0%	89.1%	5.9 pp.	95.2%	91.2%	4.0 pp.

Same Properties NOI ¹

NOI Same Properties grew **10.3%** in 2Q26, mainly driven by the **12.0%** increase in shopping center performance due to rent growth and mix qualification.

In corporate buildings, the indicator advanced **5.7%**.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
NOI Corporate Buildings (Same Properties)	5,997	5,672	5.7%	12,939	11,438	13.1%
NOI Shopping Malls (Same Properties)	17,576	15,690	12.0%	35,333	32,239	9.6%
Same Properties NOI	23,573	21,363	10.3%	48,272	43,677	10.5%

¹ Does not include the results of warehouses, since the CLD was not 100% operational throughout 2025, compromising comparability between the periods.

3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.4 FINANCIAL RESULT

SYN's **financial expenses** totaled R\$18.8 million in 2Q26, a **reduction of 34.3%** compared to the same period in 2025, mainly reflecting the prepayment of the 12th debenture made in April 2025.

Financial income totaled R\$7.2 million in the quarter, a **reduction of 66.2%** year-on-year, due to the lower cash position and financial investments after capital distributions and deleveraging carried out over the last twelve months, in addition to the slight reduction in the average interest rate in the period. As a result, the adjusted financial result was negative R\$11.9 million in the quarter.

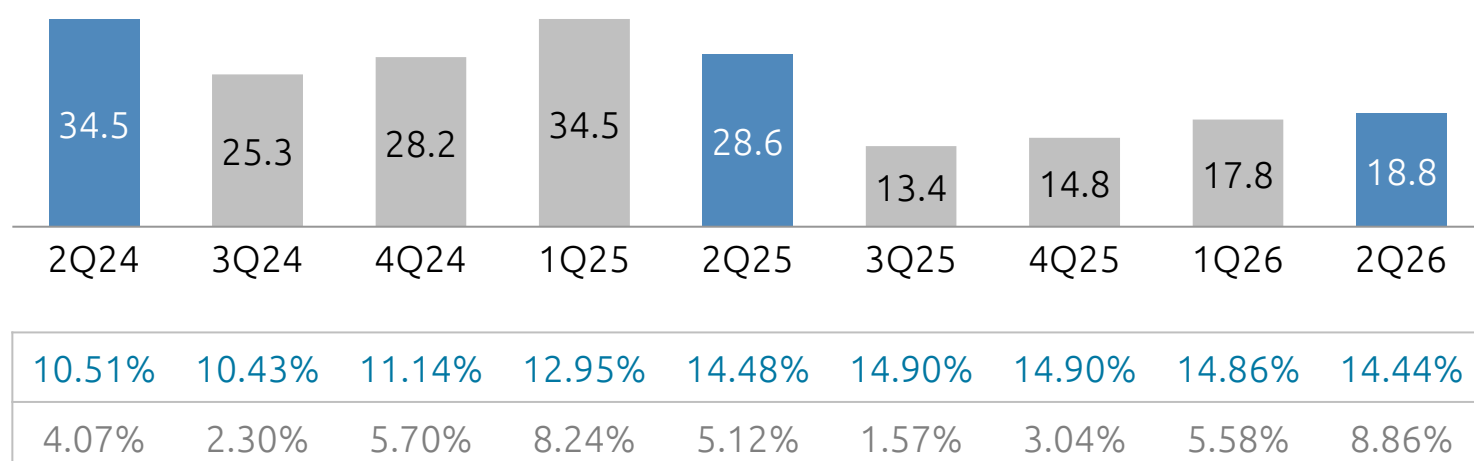
The above moves are consistent with the deleveraging and capital return strategy promoted by the Company over the past few years.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Financial Expenses	-18,816	-28,622	-34.3%	-36,601	-63,131	-42.0%
Financial Revenue	7,219	21,352	-66.2%	22,977	54,172	-57.6%
Financial Result	-11,597	-7,270	59.5%	-13,623	-8,959	52.1%
(-) Non-recurring monetary updates ¹	-295	205	-244.1%	-8,097	-1,404	476.6%
(-) Effects of anticipation of receivables ²	0	7,795	-100.0%	0	7,795	-100.0%
Adjusted Financial Result	-11,892	730	-1730.0%	-21,721	-2,569	745.5%

¹ Mark-to-market of fund participation and non-recurring monetary updates.

² Non-recurring financial expenses related to the anticipation of the 2024 transaction installment with FII XP Malls.

Financial Expenses



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Annualized average quarter rate.

3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.5 NET INCOME

SYN recorded net income of R\$ 5.4 million in 2Q26. The 67.2% reduction compared to 2Q25 is mainly due to the lower contribution of non-recurring gains related to asset sales and corporate events recognized in the previous period, in addition to the reduction in financial income resulting from the Company's lower average cash position.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Profit before minority interest	5,429	16,573	-67.2%	25,098	35,274	-28.8%
(+) Minority interest	0	0	N.A.	0	0	N.A.
Profit/Loss for the Period	5,429	16,573	-67.2%	25,098	35,274	-28.8%
(-) Other net operating income (expenses) ¹	928	-11,584	-108.0%	-4,088	-22,748	-82.0%
(-) Sales Result and Tax	-295	-1,683	-82.5%	578	-3,010	-119.2%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	665	665	0.0%
(-) Discounts Linearization	211	373	-43.5%	337	1,150	-70.7%
(-) Effects from asset sales ²	0	4,019	-100.0%	0	4,019	-100.0%
(-) Others ³	-70	1,912	-103.7%	-7,675	1,330	-677.1%
Adjusted Net Income	6,536	9,942	-34.3%	14,915	16,680	-10.6%
Adjusted Net Revenue	58,202	55,844	4.2%	118,344	110,930	6.7%
Adjusted Net Margin	11.2%	17.8%	-6.6 pp.	12.6%	15.0%	-2.4 pp.
Adjusted Net Income per Share (R\$)	0.043	0.065	-34.3%	0.098	0.109	-10.6%

¹ Adjustments mostly resulting from disposals.

² Equity adjustment and non-recurring financial expenses in 2025, both related to the anticipation of the 2024 portion of the transaction with FII XP Malls.

³ Mark-to-market of fund participation and non-recurring monetary updates.



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.6 ADJUSTED FFO

SYN's FFO totaled R\$ 9.0 million in 2Q26, representing a reduction of 58.6% compared to 2Q25. In the last 12 months, the FFO Yield was 9.9% (calculated on the average market cap of the period).

Adjusted FFO reached R\$10.1 million in the quarter, down 33.1% year-on-year, mainly impacted by the reduction in financial revenue due to the Company's lower average cash balance.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Profit / Loss for the Period (Controlling Shareholders)	5,429	16,573	-67.2%	25,098	35,274	-28.8%
(+) Depreciation and Amortization	3,597	5,207	-30.9%	7,196	8,908	-19.2%
FFO	9,026	21,780	-58.6%	32,293	44,182	-26.9%
(-) Other net operating income (expenses) ¹	928	-11,584	-108.0%	-4,088	-22,748	-82.0%
(-) Sales Result and Tax	-295	-1,683	-82.5%	578	-3,010	-119.2%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	665	665	0.0%
(-) Discounts Linearization	211	373	-43.5%	337	1,150	-70.7%
(-) Effects from asset sales ²	0	4,019	-100.0%	0	4,019	-100.0%
(-) Others ³	-70	1,912	-103.7%	-7,675	1,330	-677.1%
AFFO	10,133	15,149	-33.1%	22,111	25,587	-13.6%
Adjusted Net Revenue	58,202	55,844	4.2%	118,344	110,930	6.7%
Adjusted FFO Margin	17.4%	27.1%	-9.7 pp.	18.7%	23.1%	-4.4 pp.

¹ Adjustments mostly resulting from disposals.

² Equity adjustment and non-recurring financial expenses in 2025, both related to the anticipation of the 2024 portion of the transaction with FII XP Malls.

³ Mark-to-market of fund participation and non-recurring monetary updates.



3. FINANCIAL PERFORMANCE (PROFORMA)

3.7 ADJUSTED EBITDA

SYN's EBITDA totaled R\$ 23.6 million in 2Q26. Adjusted EBITDA, which excludes the non-recurring effects of the period, reached R\$ 25.0 million, an increase of 27.2% compared to 2Q25. The performance reflects the evolution of the Company's operating cash generation, driven by the growth in recurring revenues, the operational maturation of the CLD, combined with the reduction of the operating costs of the projects. As a result, the Adjusted EBITDA margin reached 42.9%, an increase of 7.8 p.p. year-on-year.

Excluding Park Place's result, the Adjusted EBITDA margin reached 65.9%, an increase of 16.3 p.p. compared to 2Q25, evidencing the high operating profitability of the Company's real estate assets. This effect results from the transfer of the parking result to the developments.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Profit/Loss for the Period (Controlling Shareholders)	5,429	16,573	-67.2%	25,098	35,274	-28.8%
(+) IRPJ and CSSL	2,934	5,087	-42.3%	7,807	12,967	-39.8%
(+) Financial Result	11,597	7,270	59.5%	13,623	8,959	52.1%
(+) Depreciation and Amortization	3,597	5,207	-30.9%	7,196	8,908	-19.2%
EBITDA	23,557	34,137	-31.0%	53,724	66,108	-18.7%
(-) Other net operating income (expenses) ¹	928	-11,584	-108.0%	-4,088	-22,748	-82.0%
(-) Sales Result and Tax	-295	-92	219.8%	-337	-3,010	-88.8%
(-) Capitalized Interest	333	333	0.0%	665	665	0.0%
(-) Discounts Linearization	211	373	-43.5%	337	1,150	-70.7%
(-) Effects of anticipation of receivables ²	0	-3,776	-100.0%	0	-3,776	-100.0%
(-) Others	225	226	-0.6%	422	1,253	-66.3%
Adjusted EBITDA	24,959	19,616	27.2%	50,723	39,643	27.9%
Adjusted Net Revenue	58,202	55,844	4.2%	118,344	110,930	6.7%
Adjusted EBITDA Margin	42.9%	35.1%	7.8 pp.	42.9%	35.7%	7.1 pp.
Adjusted EBITDA Margin Ex Park Place	65.9%	49.7%	16.3 pp.	65.3%	53.1%	12.2 pp.

¹ Adjustments mostly resulting from disposals.

² Equity adjustment and non-recurring financial expenses in 2025, both related to the anticipation of the 2024 portion of the transaction with FII XP Malls.

4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

4.1 CASH AND INDEBTEDNESS

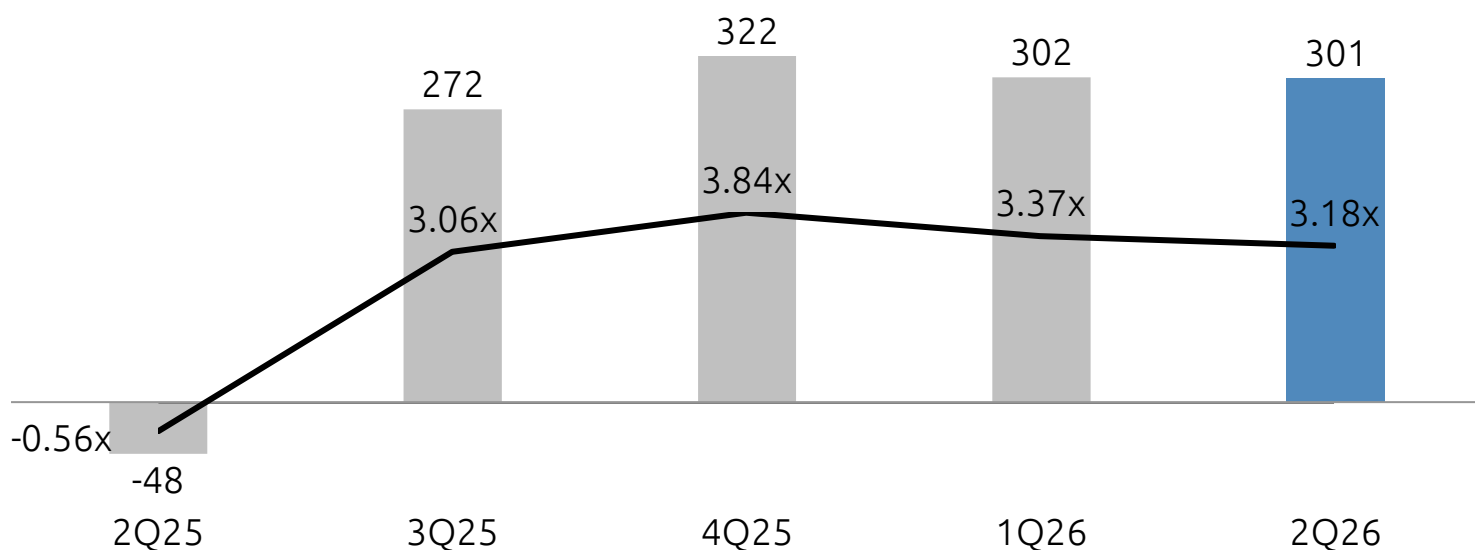
SYN ended 2Q26 with gross debt of R\$ 500.0 million and cash (cash equivalents, financial investments and receivables) of R\$ 198.3 million.

PROFORMA R\$ '000	2Q26	1Q26	2Q25
Loans and Financing	26,431	26,448	39,649
Debentures and Promissory Notes	473,124	467,383	465,400
Indebtedness	499,555	493,831	505,049
Cash, Investment and Securities ¹	198,286	192,105	553,063
Net Debt (Net Cash)	301,269	301,726	-48,014
Adjusted EBITDA LTM	94,753	89,411	86,132
Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM	3.18x	3.37x	-0.56x

¹ Cash does not include the fair value of R\$119.2 million related to SYN's interest in the FIP SPX SYN, classified as Securities. Considering this amount in cash, leverage in 2Q26 would be 1.92x.

EVOLUTION OF NET DEBT (PROFORMA)

SYN's **leverage**, measured by the ratio between net debt and EBITDA in the last 12 months, ended 2Q26 at **3.18x**. The increase in this indicator since 2Q25 is mainly due to the reduction in the cash position after the capital distributions made over the period, and not to the increase in gross debt.



4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

4.2 INDEBTEDNESS

At the end of 2Q26, SYN had two corporate debts and two acquisition obligations contracted, totaling a balance of R\$500.0 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	452,560	IPCA + 6.51% p.y.	Monthly	oct/28
Marfim	1st Debênture	110,000	20,564	CDI + 1.13% p.y.	Monthly	dec/27
TOTAL		410,000	473,124			

LOANS AND FINANCING

Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
JK TORRE D	Obligation due to Acquisition	10,226	7,479	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
JK TORRE E	Obligation due to Acquisition	26,165	18,952	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
TOTAL		36,391	26,431			



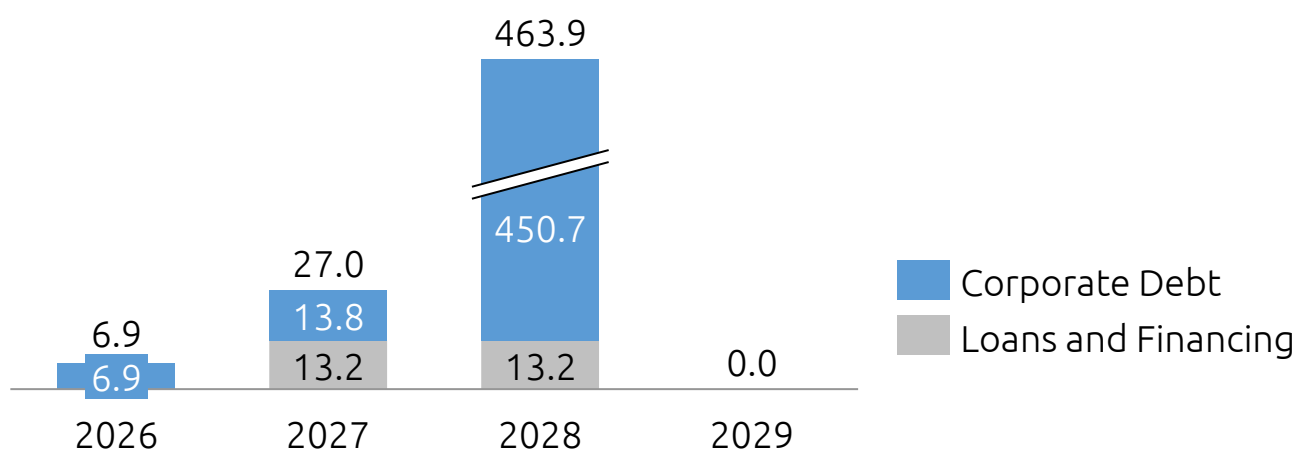
4. LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

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.

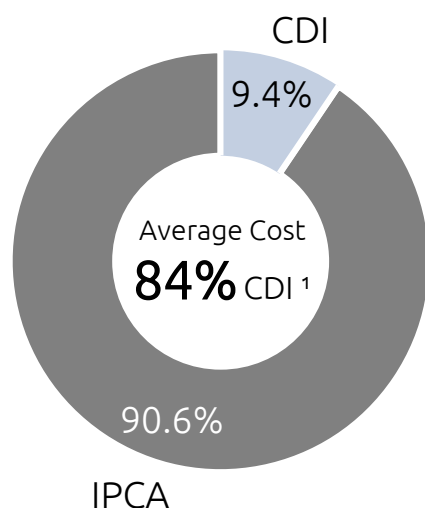
The Company remains attentive to market conditions for potential anticipation of payment or renegotiation of debts, considering the current scenario of interest rates and inflation in Brazil.

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)

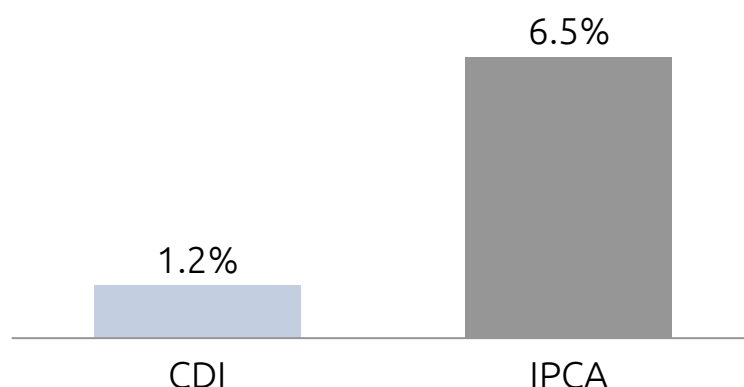


INDEXERS ¹

90.6% of SYN's debt instruments are indexed to the IPCA, while the remaining **9.4%** are linked to the CDI. The calculation of the average spread considers the financial balance of the operations.



AVERAGE SPREAD



5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATION OF RESULTS

PROFORMA R\$ '000	2Q26	2Q25	Var. %	1H26	1H25	Var. %
Leases from Corporate Buildings	8,052	7,890	2.1%	16,305	15,114	7.9%
Leases from Shopping Centers	19,313	18,238	5.9%	38,540	35,846	7.5%
Leases from Warehouse	2,474	934	165.0%	4,454	1,881	136.8%
Services Revenues	34,066	34,388	-0.9%	68,981	68,909	0.1%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	295	858	-65.7%	337	4,394	-92.3%
Gross Revenues	64,200	62,309	3.0%	128,617	126,144	2.0%
Deductions	-5,273	-6,012	-12.3%	-10,284	-12,131	-15.2%
Net Operating Revenues	58,926	56,296	4.7%	118,333	114,013	3.8%
Cost of Sold units	0	-92	-100.0%	0	-92	-100.0%
Cost of Leased Units	-6,424	-9,062	-29.1%	-12,161	-15,457	-21.3%
Cost of Services	-21,054	-20,850	1.0%	-43,976	-43,454	1.2%
Costs of Leases, Sales and Services	-27,478	-30,004	-8.4%	-56,138	-59,003	-4.9%
Gross Profit	31,449	26,292	19.6%	62,195	55,010	13.1%
Gross Margin	53.4%	46.7%	6.7 pp.	52.6%	48.2%	4.3 pp.
Commercial Expenses	-1,882	-2,075	-9.3%	-3,721	-3,223	15.5%
General and Administrative Expenses	-5,812	-5,869	-1.0%	-12,487	-13,089	-4.6%
Management Compensation Expenses	-2,201	-3,077	-28.5%	-3,439	-4,405	-21.9%
Participation of employees and administrators Expenses	-423	-464	-8.8%	-2,784	-2,572	8.2%
Equity Expenses	-242	-3,547	-93.2%	-821	-4,018	-79.6%
Other net operating revenues (expenses)	-928	17,669	-105.3%	7,584	29,498	-74.3%
Operating Expenses/Revenues	-11,488	2,638	-535.5%	-15,667	2,191	-815.2%
Profit Before Financial Results	19,961	28,930	-31.0%	46,528	57,200	-18.7%
Financial Expenses	-18,816	-28,622	-34.3%	-36,601	-63,131	-42.0%
Financial Revenues	7,219	21,352	-66.2%	22,977	54,172	-57.6%
Financial Results	-11,597	-7,270	59.5%	-13,623	-8,959	52.1%
Pre Tax Profit	8,364	21,660	-61.4%	32,904	48,241	-31.8%
Deferred	-10	2	-586.3%	-224	-117	92.1%
Current	-2,924	-5,090	-42.5%	-7,582	-12,851	-41.0%
Income Tax and Social Contribution	-2,934	-5,087	-42.3%	-7,807	-12,967	-39.8%
Profit before minority interest	5,429	16,573	-67.2%	25,098	35,274	-28.8%
(+) Minority interest	0	0	N.A.	0	0	N.A.
Profit/Loss for the Period	5,429	16,573	-67.2%	25,098	35,274	-28.8%
Net Margin	9.2%	29.4%	-20.2 pp.	21.2%	30.9%	-9.7 pp.
Profit per share	0.036	0.109	-67.2%	0.164	0.231	-28.8%

5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.2 BALANCE SHEET - ASSETS

PROFORMA R\$ '000	30/06/2026	30/06/2025	Vertical Analysis (%)	2026 x 2025
Cash and Cash Equivalents	140,305	443,002	11.2%	-68.3%
Securities	62,921	147,837	5.0%	-57.4%
Accounts Receivable	27,663	30,268	2.2%	-8.6%
Inventories	8,252	7,985	0.7%	3.3%
Taxes to Offset	11,166	11,007	0.9%	1.4%
Prepayment to Suppliers	175	7	0.0%	2400.0%
Dividends Receivable	0	1,256	0.0%	-100.0%
Asset available for sale	0	0	0.0%	0.0%
Other accounts receivable	3,917	20,612	0.3%	-81.0%
Current Assets	254,399	661,974	20.2%	-61.6%
Securities	119,205	82,419	9.5%	44.6%
Accounts Receivable	873	1,012	0.1%	-13.7%
Inventories	47,966	47,302	3.8%	1.4%
Receivables with Other Related Parties	16,568	16,557	1.3%	0.1%
Current Account with Partners in Ventures	2,414	2,392	0.2%	0.9%
Taxes to Offset	7,995	12,747	0.6%	-37.3%
Court Deposits	312	3,442	0.0%	-90.9%
Other Accounts Receivable	5,905	5,661	0.5%	4.3%
Investments	28,604	35,699	2.3%	-19.9%
Properties for Investment	770,156	764,928	61.3%	0.7%
Property and Equipment	776	877	0.1%	-11.5%
Intangible Assets	1,256	7,512	0.1%	-83.3%
Non-Current Assets	1,002,030	980,548	79.8%	2.2%
Total Assets	1,256,429	1,642,522	100.0%	-23.5%

5. FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.2 BALANCE SHEET - LIABILITIES

PROFORMA R\$ '000	30/06/2026	30/06/2025	Vertical Analysis (%)	2026 x 2025
Loans and Financing	0	0	0.00%	N.A.
Debentures	13,009	12,639	1.04%	2.9%
Suppliers	12,532	15,214	1.00%	-17.6%
Obligations for property acquisition	13,238	0	1.05%	N.A.
Taxes and Contributions Payable	6,141	12,937	0.49%	-52.5%
Debts with related parties in projects	462	191	0.04%	141.9%
Deferred Taxes and Contributions	340	177	0.03%	92.1%
Advances from Clients	892	185	0.07%	382.2%
Advances from customers - barter	0	0	0.00%	N.A.
Related parts	255	18,364	0.02%	-98.6%
Unearned Res Sperata Revenue	1,001	1,321	0.08%	-24.2%
Dividends Payable	20	298	0.00%	-93.3%
Other Accounts Payable	26,400	35,596	2.10%	-25.8%
Lease Liability	809	858	0.06%	-5.7%
Current Liabilities	75,099	97,780	5.98%	-23.2%
Loans and Financing	0	0	0.00%	N.A.
Debentures	460,115	452,761	36.62%	1.6%
Obligations from Property Acquisition	13,193	39,649	1.05%	-66.7%
Deferred Taxes and Contributions	553	598	0.04%	-7.5%
Unearned Res Sperata Revenue	7,924	8,790	0.63%	-9.9%
Other Accounts Payable	0	0	0.00%	N.A.
Provisions for Labor, Tax, and Civil Risks	1,207	3,800	0.10%	-68.2%
Lease Liability	162	971	0.01%	-83.3%
Non-Current Liabilities	483,154	506,569	38.45%	-4.6%
Shareholders' Equity	698,176	1,038,173	55.57%	-32.7%
Non-Controlling Shareholders	0	0	0.00%	N.A.
Total Liabilities and Shareholders' Equity	1,256,429	1,642,522	100.00%	-23.5%

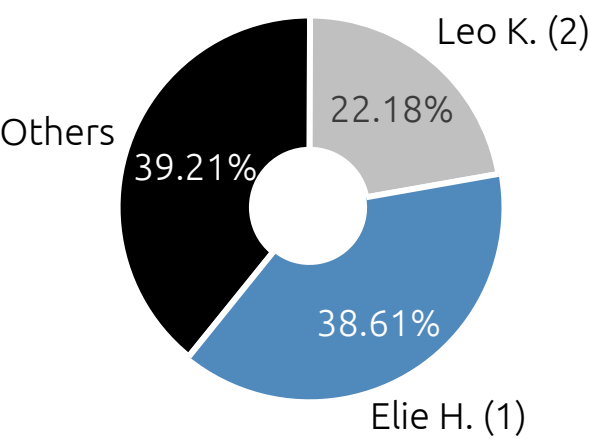
6. SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

On June 30, 2026, 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\$ 698.2 million.

SYNE3	2Q26
Share Price (R\$)*	4.23
Number of Shares (million)	152.6
Market Cap (R\$ million)	645.7
Free Float	38.90%

	2Q26	2Q25	Var. %
SYNE3*	4.23	4.11	2.9%
IBOVESPA	172,024	138,855	23.9%
IMOB	1,366	1,110	23.0%
SMLL	2,200	2,230	-1.3%
IFIX	3,831	3,484	10.0%



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

SYNE3*



*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) ¹	SYN Private Area (sqm)	Physical Vacancy ²	Financial Vacancy ²
Shopping Mall						
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69,815	7,268	7,268	2.6%	5.0%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44,035	35,228	4,404	6.7%	6.9%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36,914	3,691	3,691	2.8%	4.9%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16,906	10,143	10,143	3.9%	3.9%
Total Shopping Malls		167,669	56,330	25,506	3.8%	4.3%
Offices						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14,968	10,886	2,721	43.9%	43.9%
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%
Triple A		46,623	42,541	5,887	24.3%	12.8%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11,987	11,987	7,980	28.1%	28.1%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8,386	8,386	5,582	0.0%	0.0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45,809	34,356	26,849	100.0%	100.0%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4,866	846	563	0.0%	0.0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162	12,162	12,162	0.0%	0.0%
Class A		83,209	67,738	53,137	54.8%	43.2%
Class A (ex ITM)		37,401	33,381	26,288	8.5%	6.7%
Total Offices		129,832	110,278	59,024	51.7%	35.1%
Total Offices (ex ITM)		84,024	75,922	32,175	11.4%	9.0%
Warehouse						
CLD Phases 1, 2 and 3	SP - São Paulo	128,516	109,239	21,848	0.0%	0.0%
Total SYN Portfolio		426,018	275,848	106,377	29.6%	17.1%
Total SYN Portfolio (ex ITM)		380,209	241,491	79,528	5.9%	5.5%

¹ Referring to the consolidation area.

² Referring to the SYN area.

8. EXHIBITS

PORTFOLIO

	Location	SYN Private Area (sqm)	Condominium Management (sqm)	Comercial Management (sqm)
Shopping Center				
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7,268	69,815	69,815
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
Total Shoppings		25,506	167,669	167,669
Edifícios				
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	2,721	14,968	10,886
CEO – Torre Sul	RJ - Barra da Tijuca	0	14,960	10,878
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	1,224	12,237	12,237
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
Triple A		5,887	117,991	118,827
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	26,849	0	34,356
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563	0	846
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162	12,162	12,162
Classe A		53,137	32,535	67,738
Total Edifícios		59,024	150,526	186,564
Galpão				
CLD	SP - São Paulo	21,848	0	0
Total SYN Portfolio		106,377	318,196	354,234

8. APPENDICES

ASSET PORTFOLIO

SHOPPING MALLS



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



GRAND PLAZA ✓✓
São Paulo / 1997
69,815 sqm (10.41% SYN)



METROPOLITANO BARRA ✓✓
Rio de Janeiro / 2013
44.035 sqm (10% SYN)



TIETÊ PLAZA ✓✓
São Paulo / 2013
36.914 sqm (10% SYN)

TRIPLE A OFFICES



CEO ✓✓
Rio de Janeiro / 2013
14.968 sqm (18.18% SYN)



JK TORRE D ✓✓
São Paulo / 2013
12.237 sqm (10% SYN)



JK TORRE E ✓✓
São Paulo / 2013
19.418 sqm (10% SYN)



FARIA LIMA SQUARE ✓✓
São Paulo / 2006
17.972 sqm (0% SYN)



F.L. FINANCIAL CENTER ✓
São Paulo / 2003
26.513 sqm (0% SYN)



JK 1455 ✓✓
São Paulo / 2008
22.148 sqm (0% SYN)



MISS SILVIA MORIZONO ✓✓
São Paulo / 2017
16.289 sqm (0% SYN)

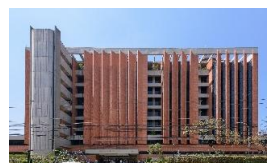
CLASS A OFFICES



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



ITM ✓
São Paulo / 1996
45.809 sqm (58.61% SYN)



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



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



LEBLON CORPORATE ✓
Rio de Janeiro / 2016
4,866 sqm (13.41% SYN)

WAREHOUSE



CLD
São Paulo / 2023
128,516 sqm total (17.0% SYN)

SYN Condominium Administration ✓

SYN Commercial Administration ✓

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.

Same Properties NOI: NOI of the projects that were in operation in the two periods compared, considering the Company's participation in the current period.

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

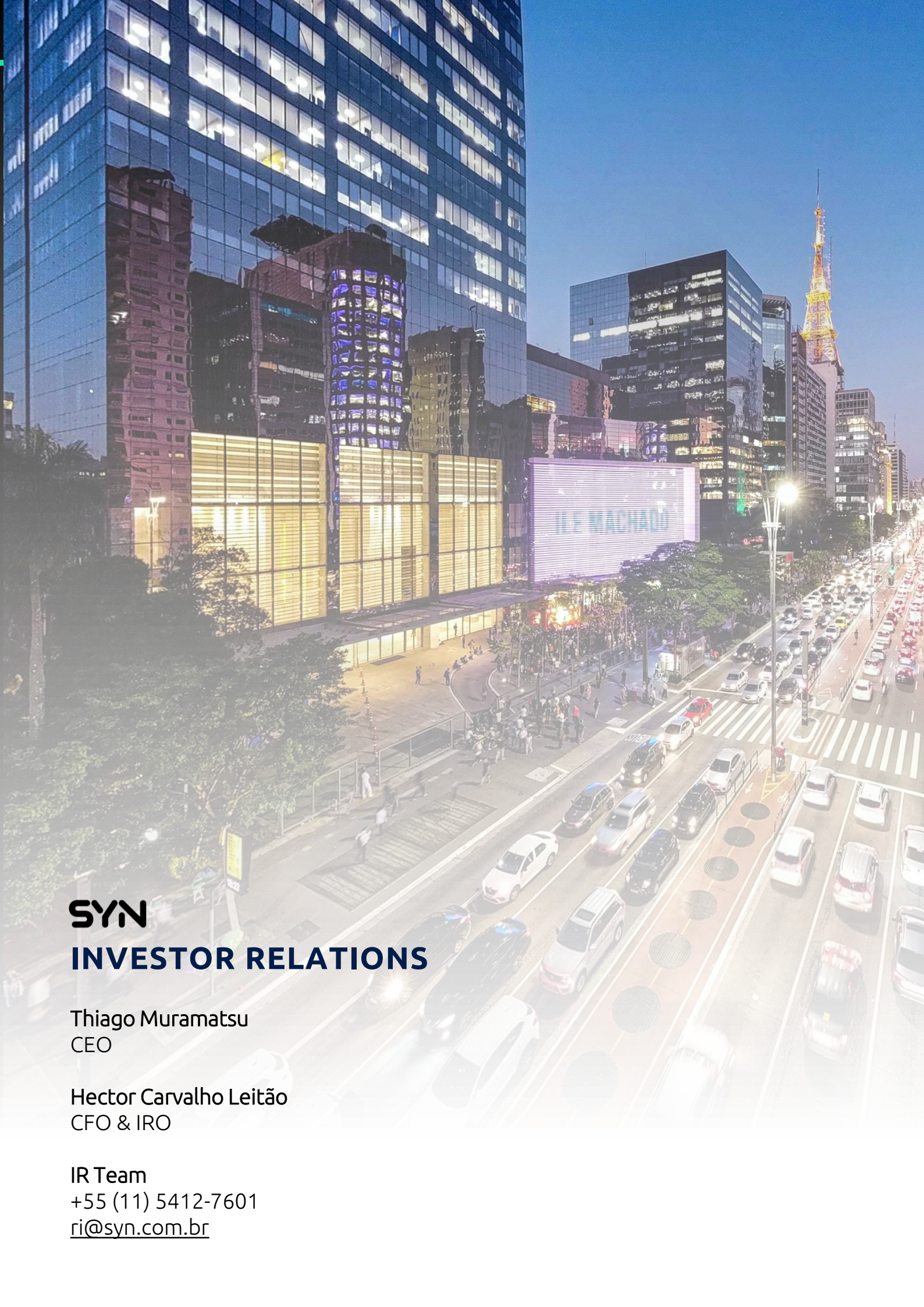
SSR (Same Store Rent): Variations in billed rents of shopping malls and measured only for stores in which there was no change in operator or rented areas between the compared periods.

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

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

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

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

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

SYN

INVESTOR RELATIONS

Thiago Muramatsu
CEO

Hector Carvalho Leitão
CFO & IRO

IR Team
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

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

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

SYN