SYN

RESULTADOS 2T26

AVISO GERAL

Esta apresentação inclui ou pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da SYN. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da SYN podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da SYN estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da SYN; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da SYN; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela SYN.

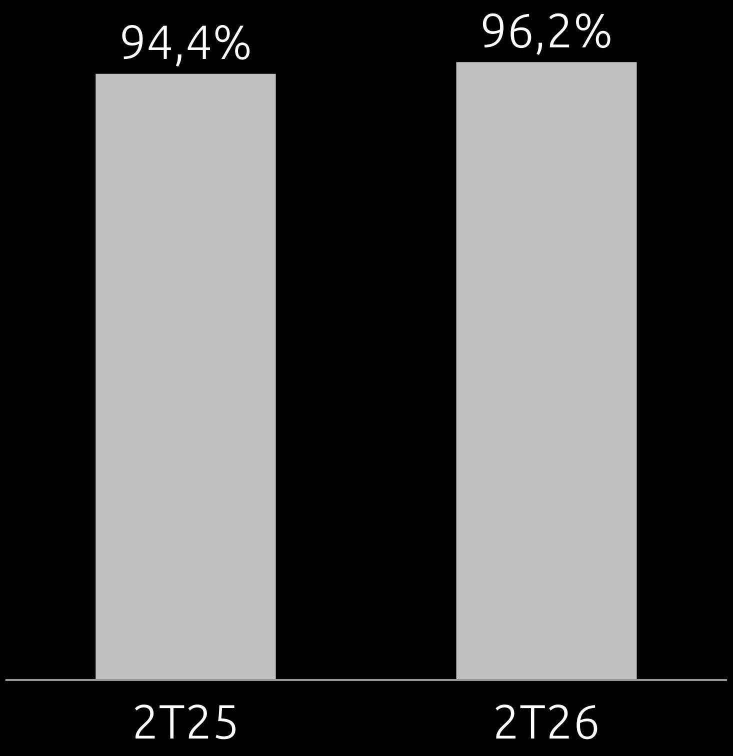
As informações e dados estatísticos relativos ao mercado de atuação e participação de mercado da SYN, inclusive previsões de mercado, foram obtidos por meio de levantamentos internos, pesquisas de mercado, informações públicas disponíveis, publicações setoriais, consultorias independentes e órgãos governamentais.

A SYN não é responsável por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas nesta apresentação. Esta apresentação não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da SYN. Ao decidir adquirir ações de emissão da SYN, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da SYN, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.

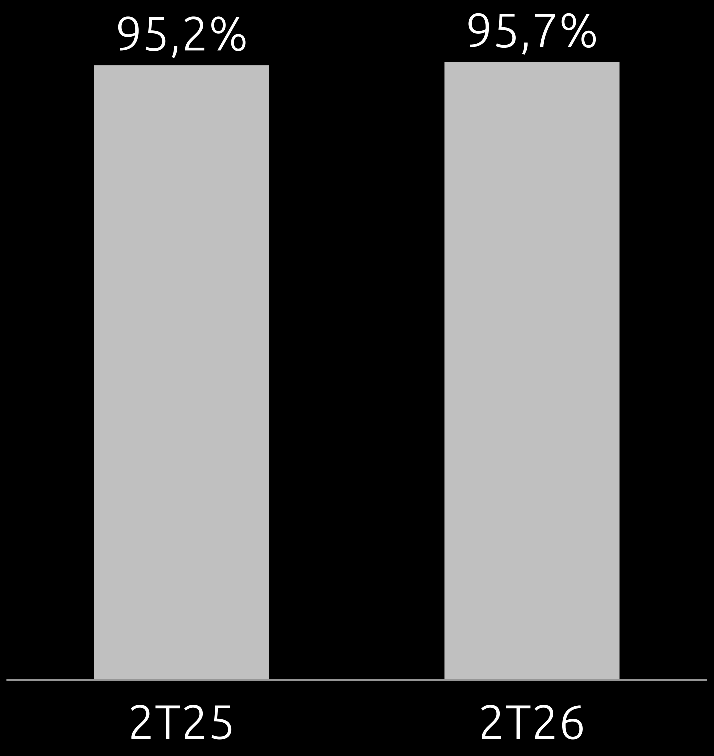
1. DESEMPENHO OPERACIONAL

SHOPPINGS

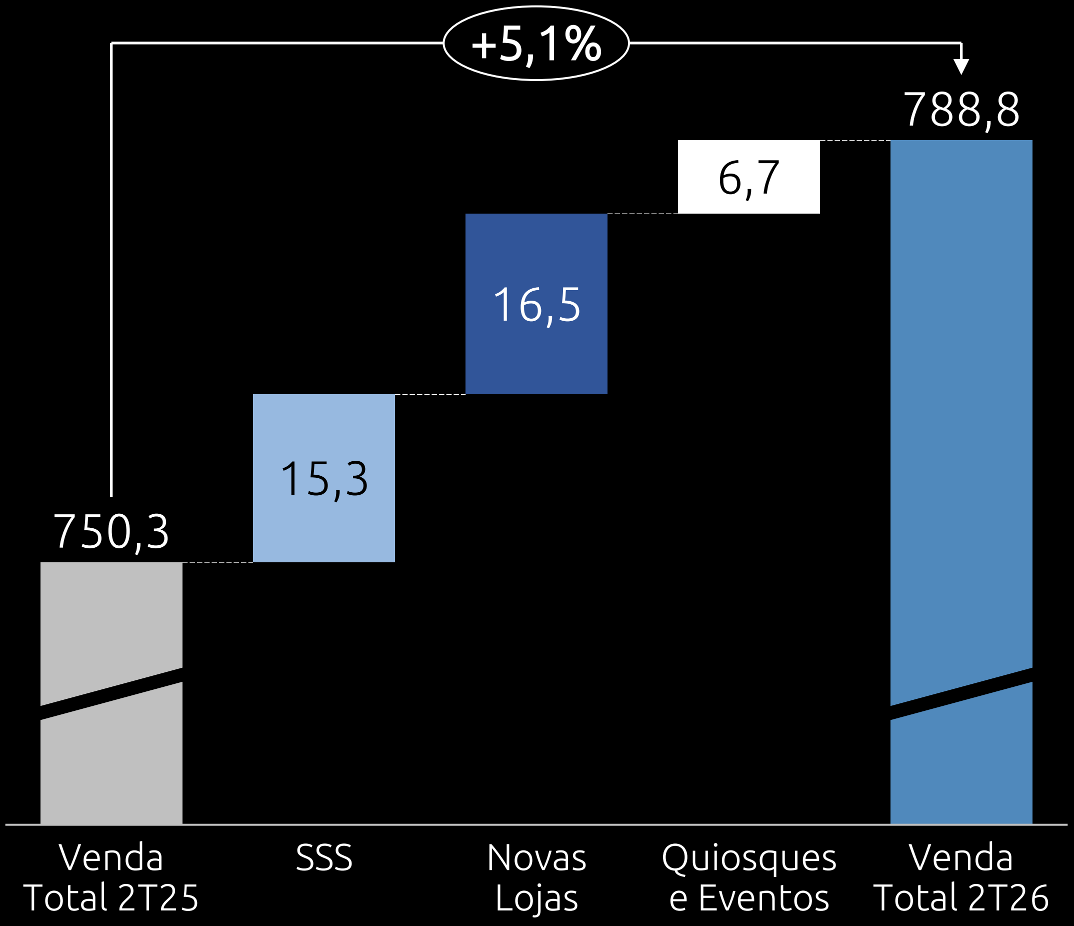
OCUPAÇÃO FÍSICA



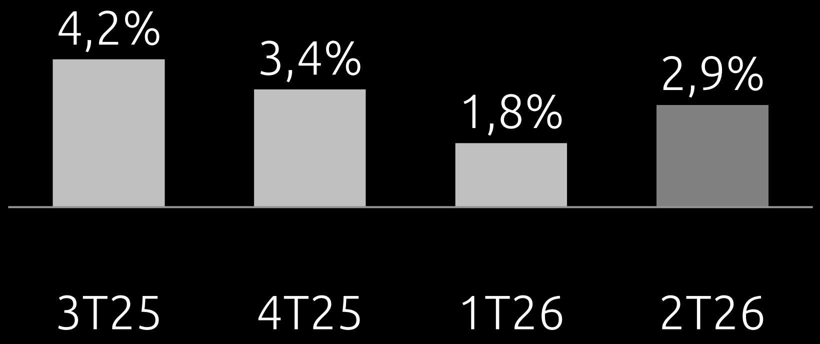
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



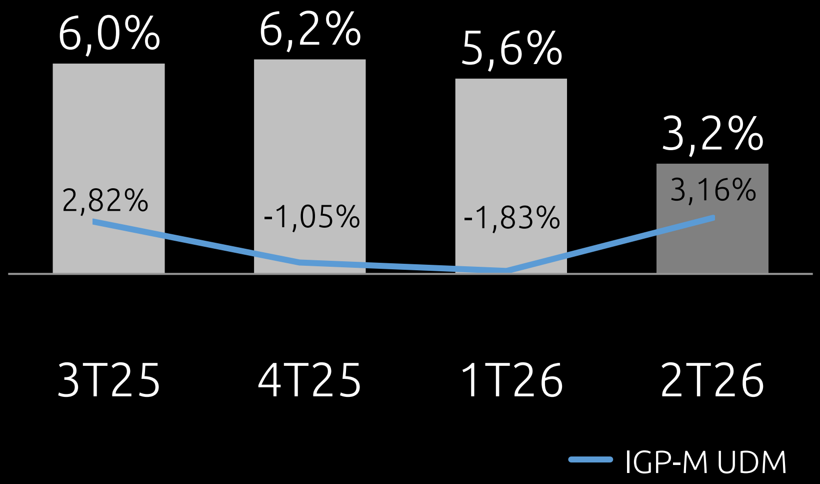
EVOLUÇÃO DAS VENDAS (R$ MM)



VENDAS MESMAS LOJAS (SSS)

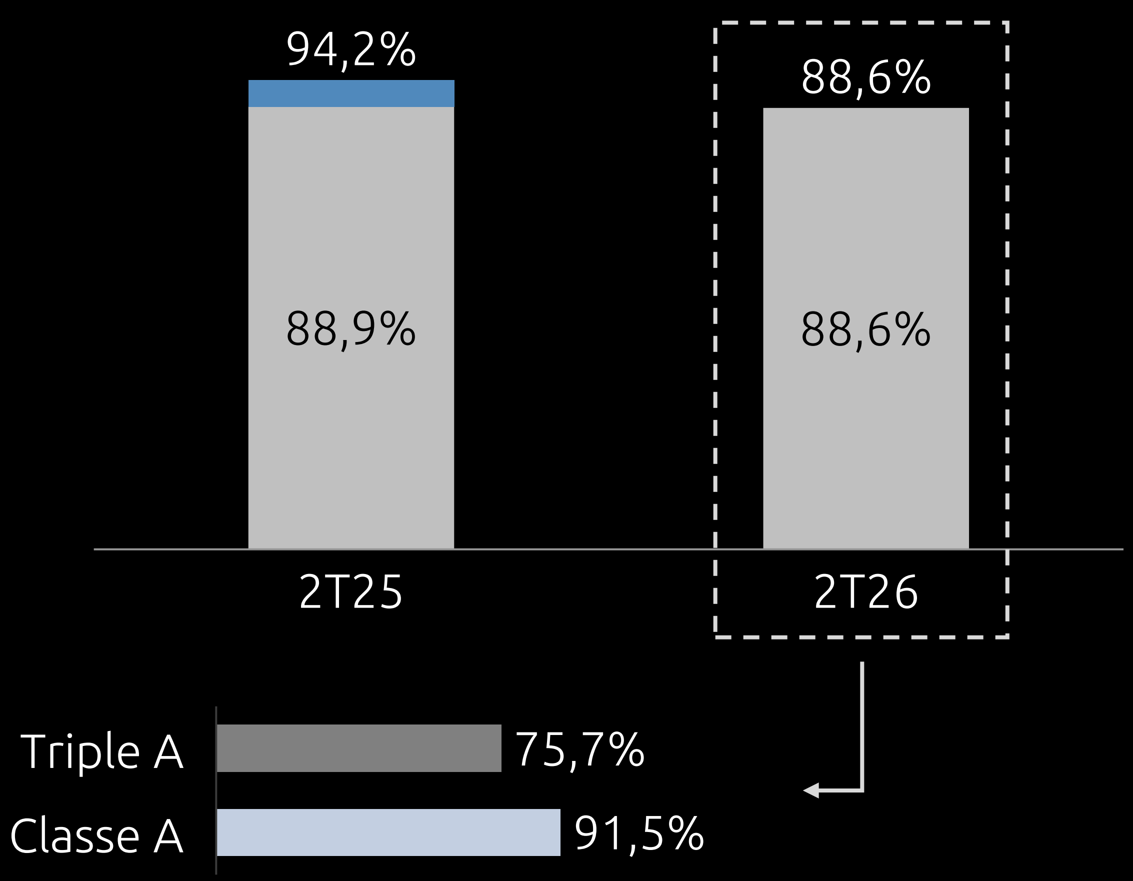


ALUGUEL MESMAS LOJAS (SSR)

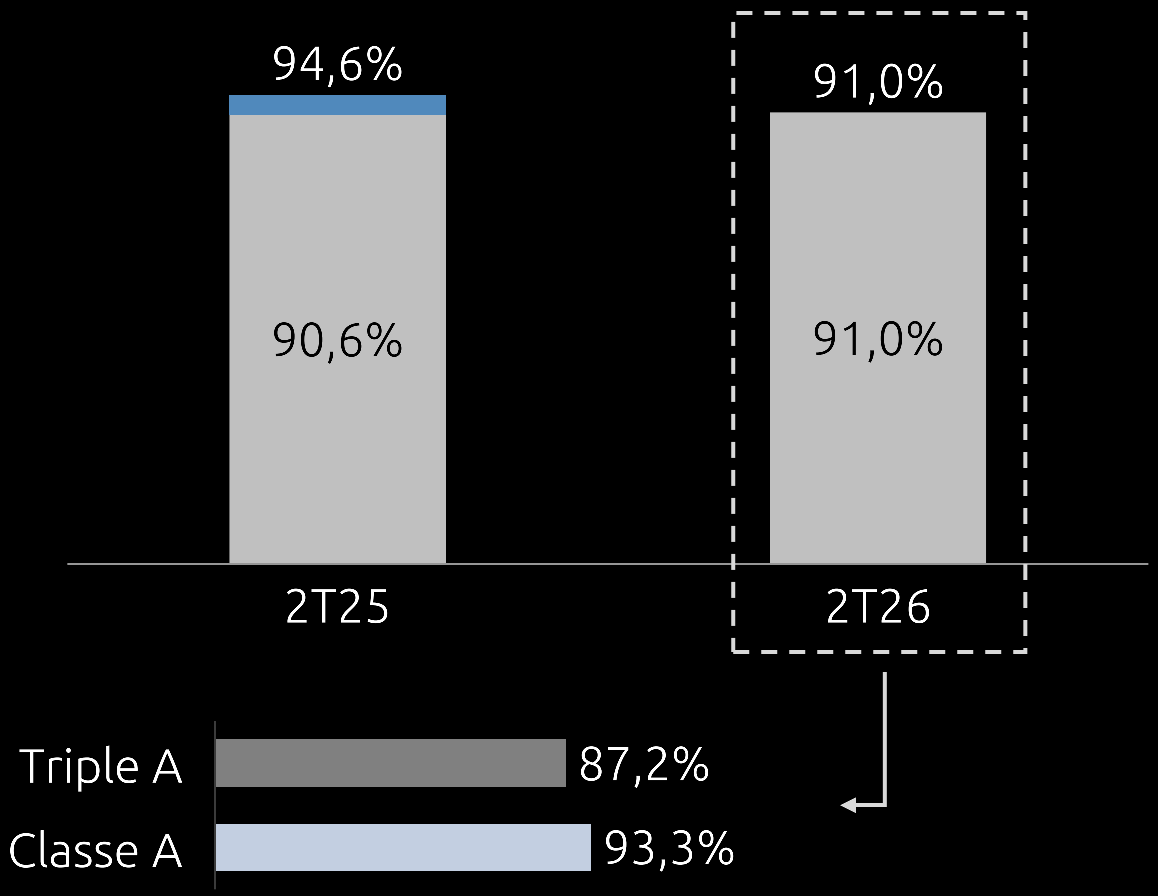


EDIFÍCIOS CORPORATIVOS [1]

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



Ocupação de edifícios (ex vacância do Brasílio Machado)

[1] A análise não considera o ativo ITM.

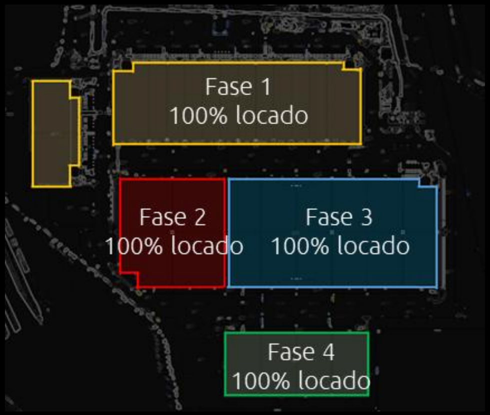
RESUMO CLD – PRIMEIRO TRIMESTRE COM 100% DE OPERAÇÃO

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

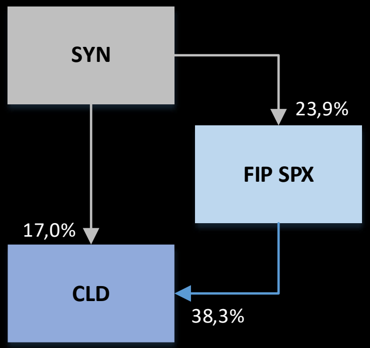
ENTREGAS

Fase 1 (Entregue) (~45 mil m²)	Fase 2 (Entregue) (~29 mil m²)	Fase 3 (Entregue) (~38 mil m²)	Fase 4 (Entregue) (~17 mil m²)
Out/23	Dez/24	Dez/25	Mar/26
100% locado	100% pré-locado	100% pré-locado	100% locado

OCUPAÇÃO



ORGANOGRAMA

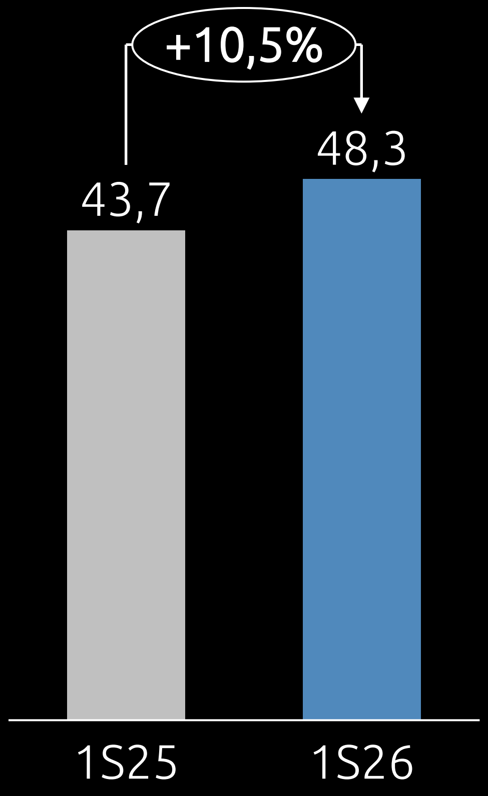


[1] Participação direta de 17% da SYN (líquida de permuta)
[2] Participação indireta via FIP administrado pela SPX (líquida de permuta)

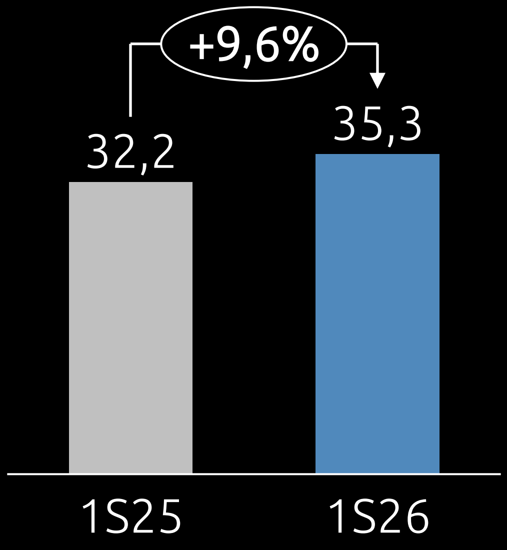
2. DESEMPENHO FINANCEIRO

RESULTADOS PROFORMA SAME PROPERTIES (R$ MM)

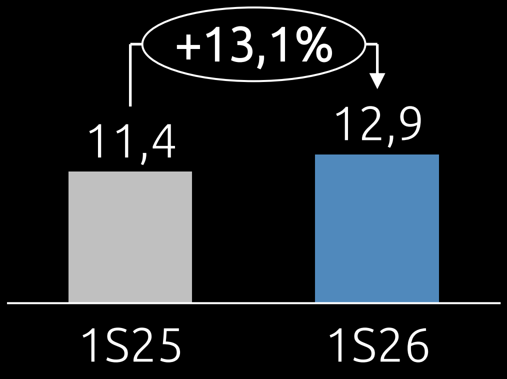
NOI TOTAL [1, 2]



SHOPPINGS [1]



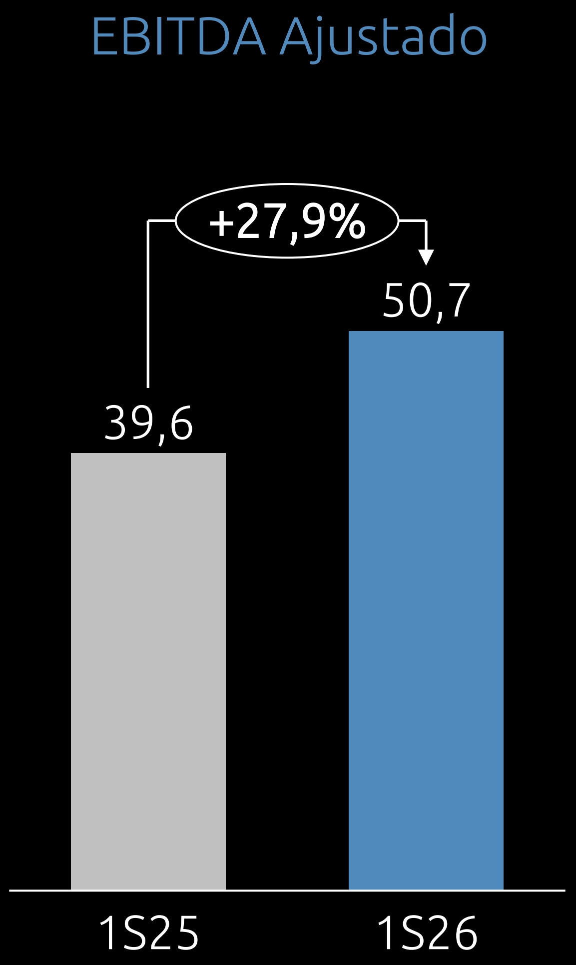
ESCRITÓRIOS

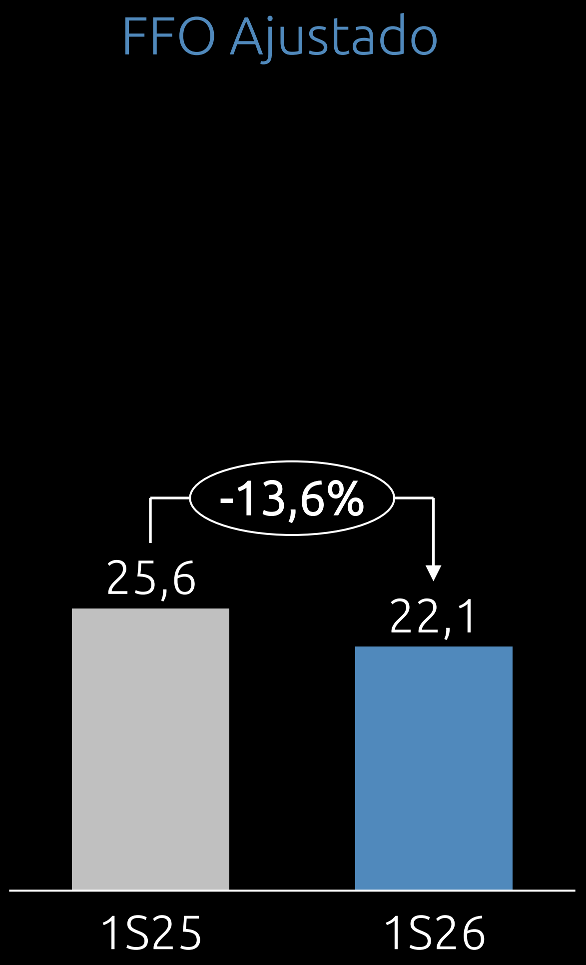


[1] Inclui o efeito de PDD e exclui o resultado de CDU.

[2] O NOI total exclui os valores do CLD (R$ 4,2 MM no 1S26 e R$ 1,5 MM no 1S25), uma vez que o empreendimento não esteve 100% operacional durante 2025, o que compromete a comparabilidade entre os semestres.

RESULTADOS PROFORMA (R$ MM)





ENDIVIDAMENTO

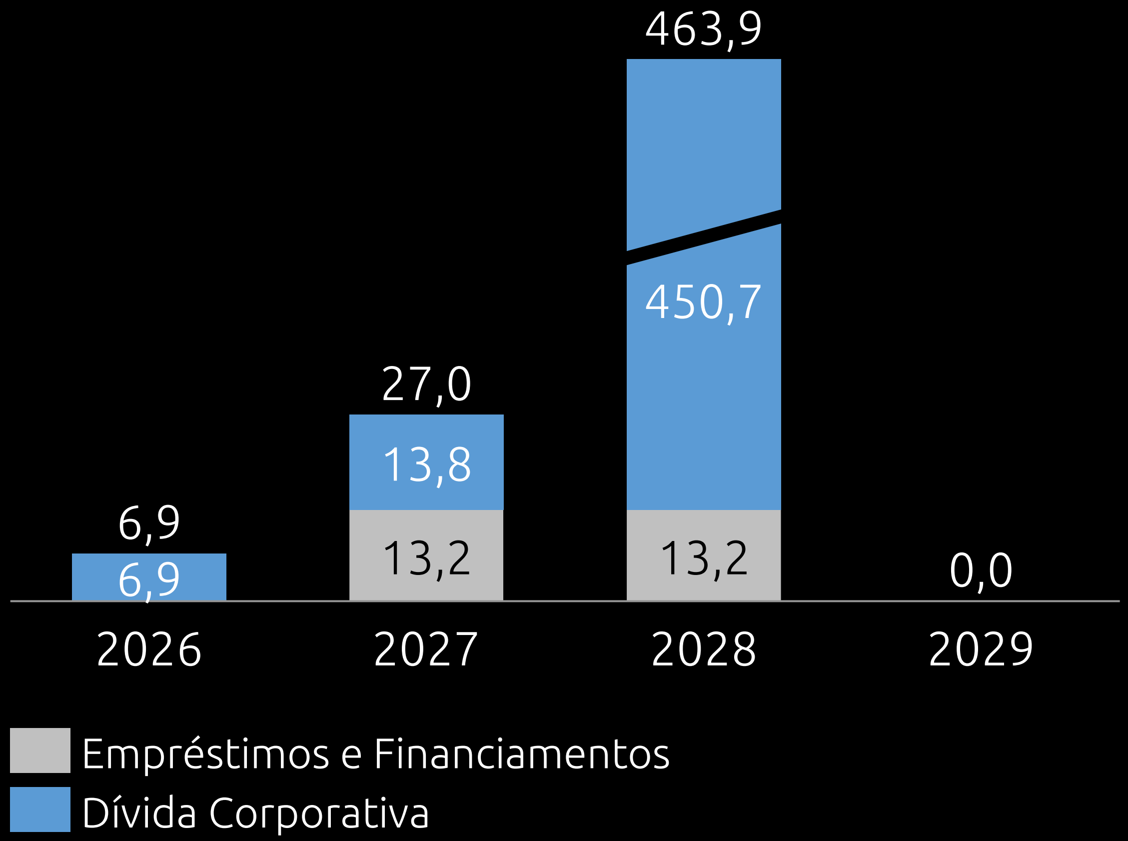
DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA) (R$ mil)

	2T26	1T26	2T25
Dívida Bruta	499.555	493.831	505.049
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários [1]	198.286	192.105	553.063
Dívida Líquida Total	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

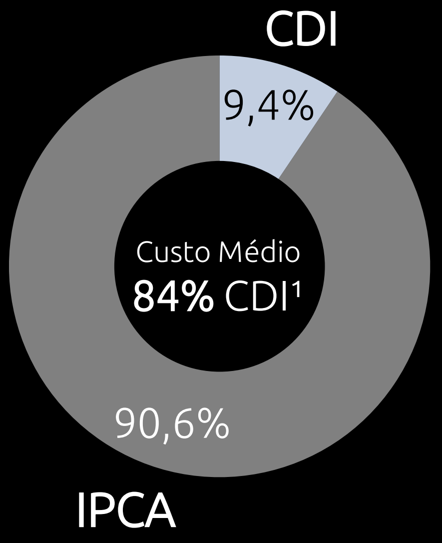
[1] O Caixa não inclui o valor justo de R$ 119,2 milhões referente à participação da SYN no FIP SPX SYN, classificado como Títulos e Valores Mobiliários. Considerando esse montante no caixa, a alavancagem no 2T26 seria de 1,92x.

ENDIVIDAMENTO PROFORMA

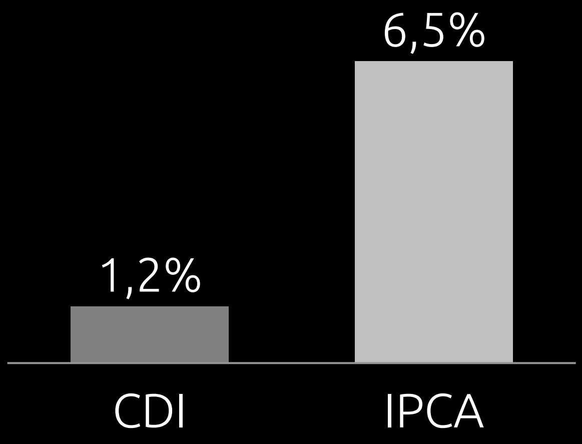
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R$ MM)



INDEXADORES



SPREAD MÉDIO



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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
CFO e DRI
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

SYN

SYN S.A. | Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14° andar - Itaim Bibi
CEP: 04538-132 - São Paulo/SP - Brasil

SYN

RESULTS 2Q26

DISCLAIMER

This Presentation includes forward-looking statements, which are based upon historical data and reflect expectations and objectives of the Management. Such statements involve risks and uncertainties and, therefore, are not guarantees of future performance. Syn's future results may differ substantially from the results presented herein due to various important factors, among others: general economic, political and business conditions in Brazil (especially in the areas in which Syn operates); success in the implementation of the Company's business strategies and investment plans; capacity in obtaining equipment/suppliers without interruption and at predictable prices; competition; risks associated to real estate development, construction, leasing and sales; risk of non-achievement of results from Syn's holding company and subsidiaries; regulatory risks; risk of non-development of an active and liquid market for Syn´s shares; and other current or imminent risks, either already known or not, by Syn's Management.

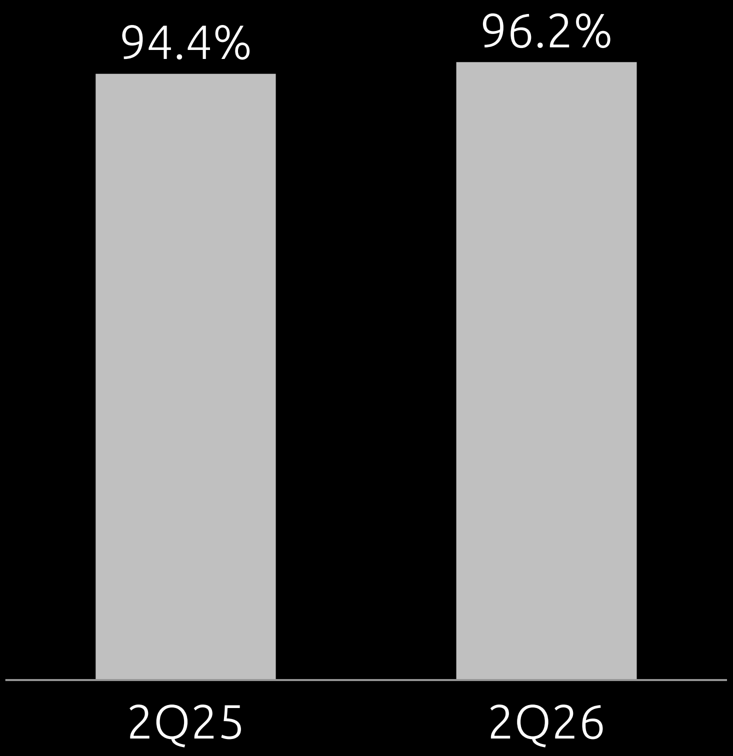
The information and statistical data related to the industry overview and market share of Syn, including market forecast, were obtained through internal investigations, market researches, available public information, publications of the industry, independent consults and governmental bodies and agencies.

Syn is under no circumstances responsible for investment decisions made based on the information contained in this Presentation (material or speech) or any other support materials handed out or shown during the Presentation. This Presentation shall not be considered a recommendation of purchase of the Company's shares. When deciding to acquire shares issued by Syn, potential investors may undertake their own search efforts and analysis of the operational and financial conditions of Syn, and of the risks involved in such decision.

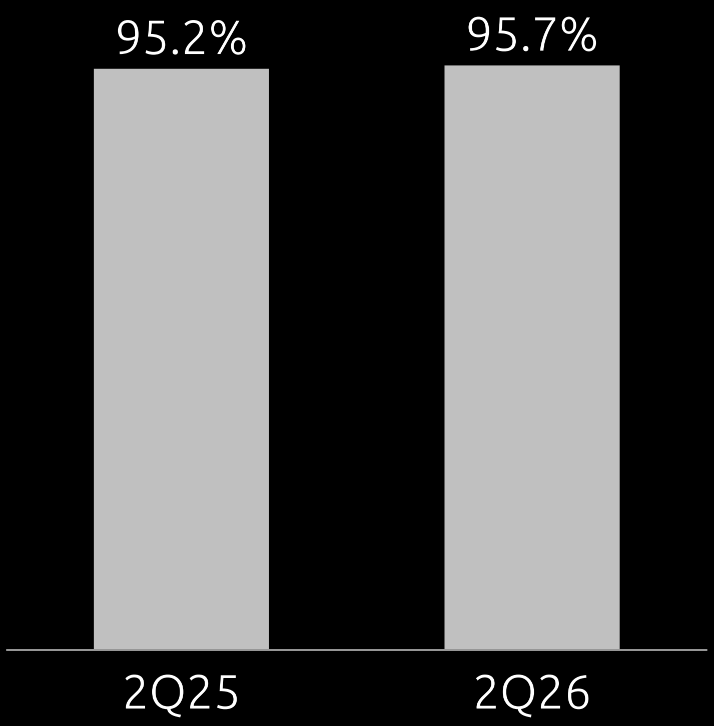
1. OPERATIONAL PERFORMANCE

SHOPPING MALLS

PHYSICAL OCCUPATION

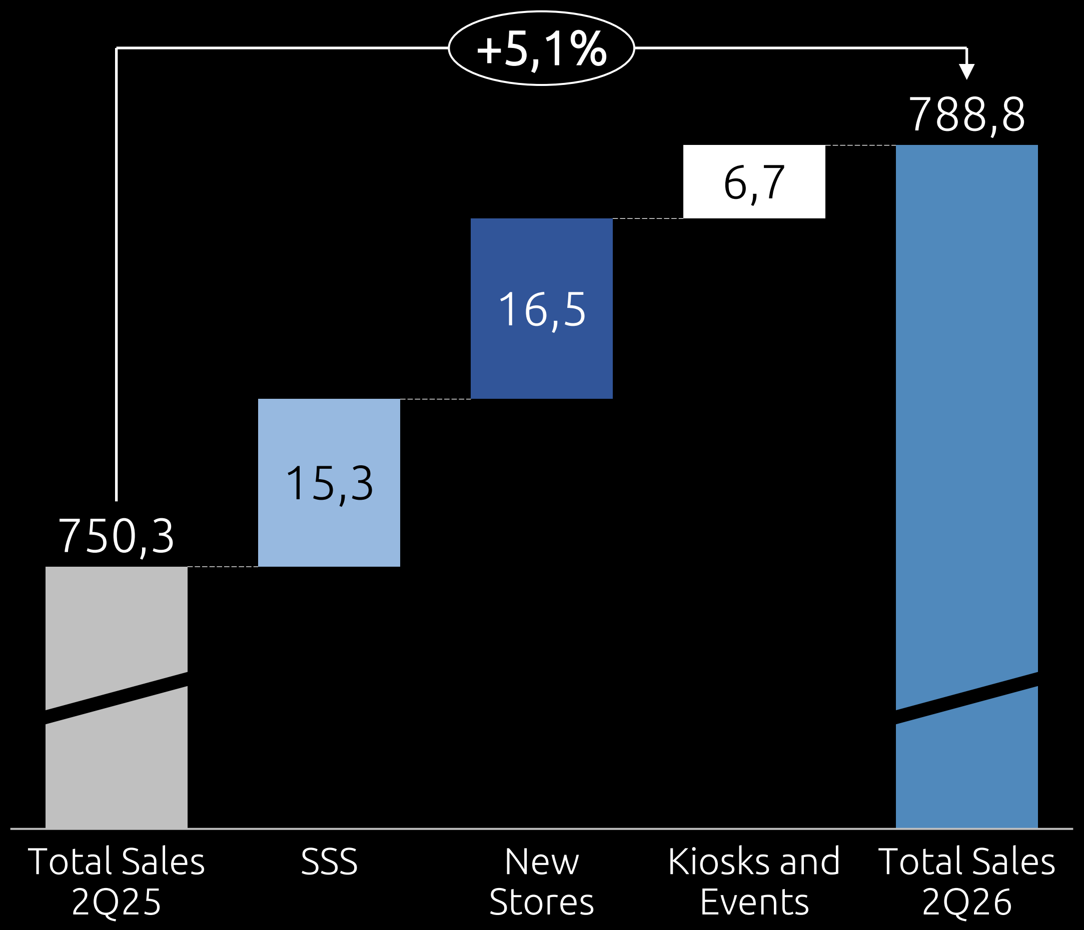


FINANCIAL OCCUPATION

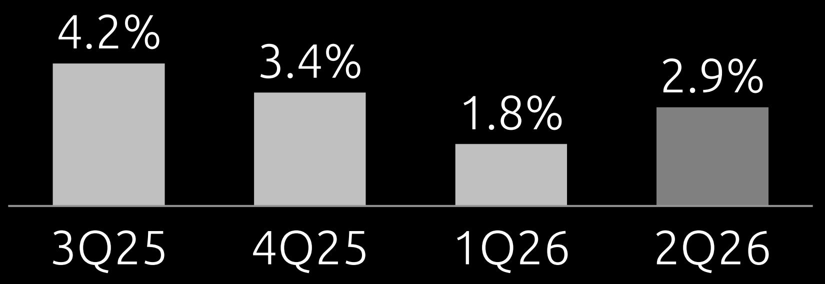


SHOPPING MALLS

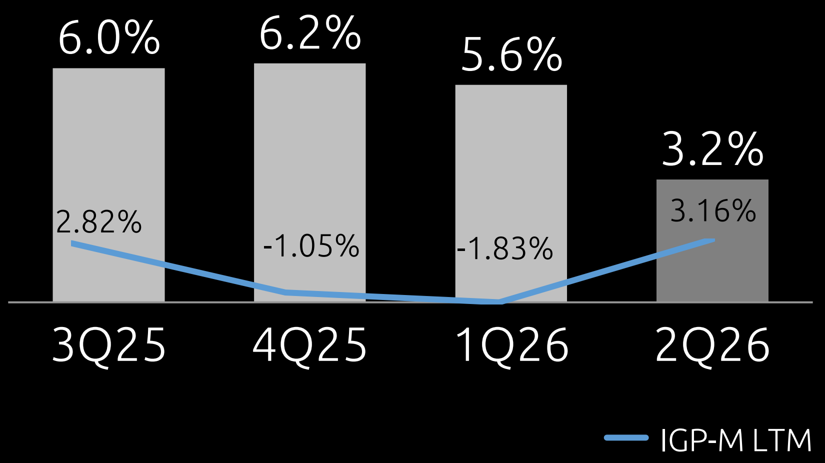
SALES EVOLUTION (R$ MM)



SAME STORES SALES (SSS)

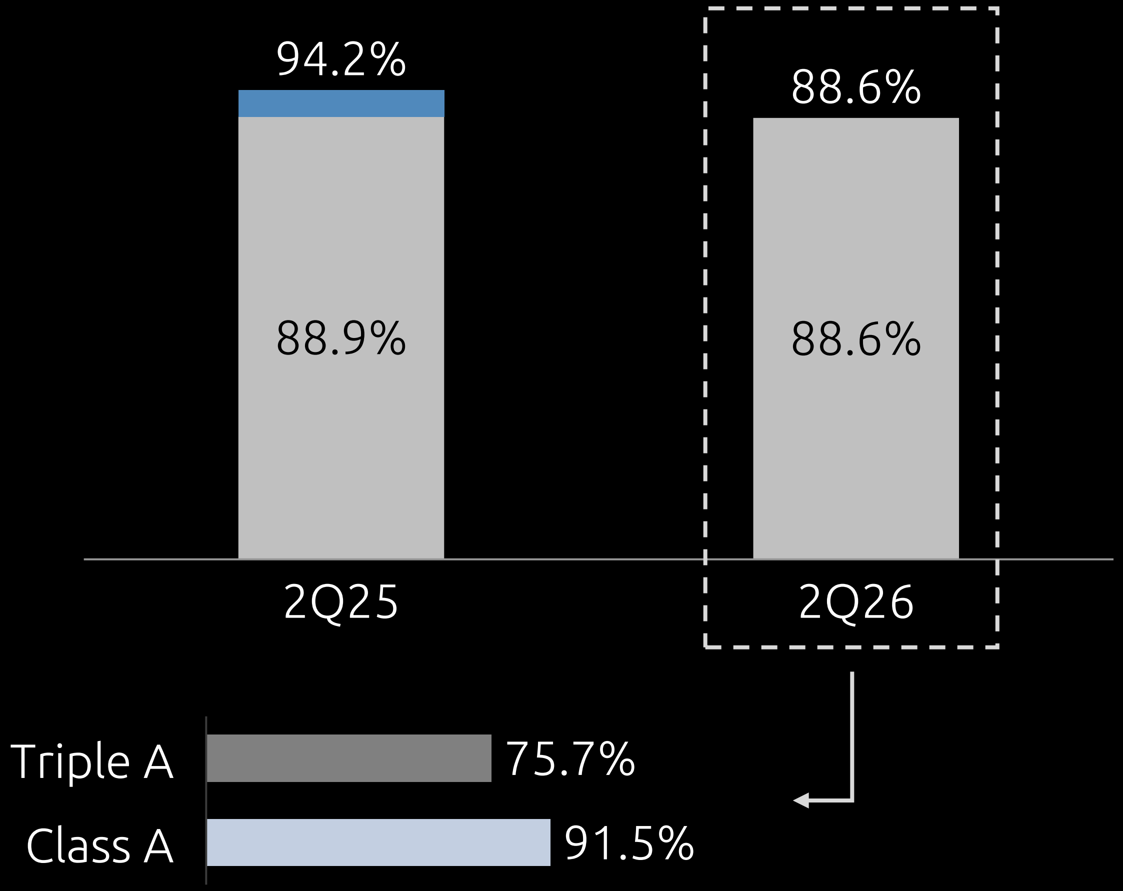


SAME STORES RENT (SSR)

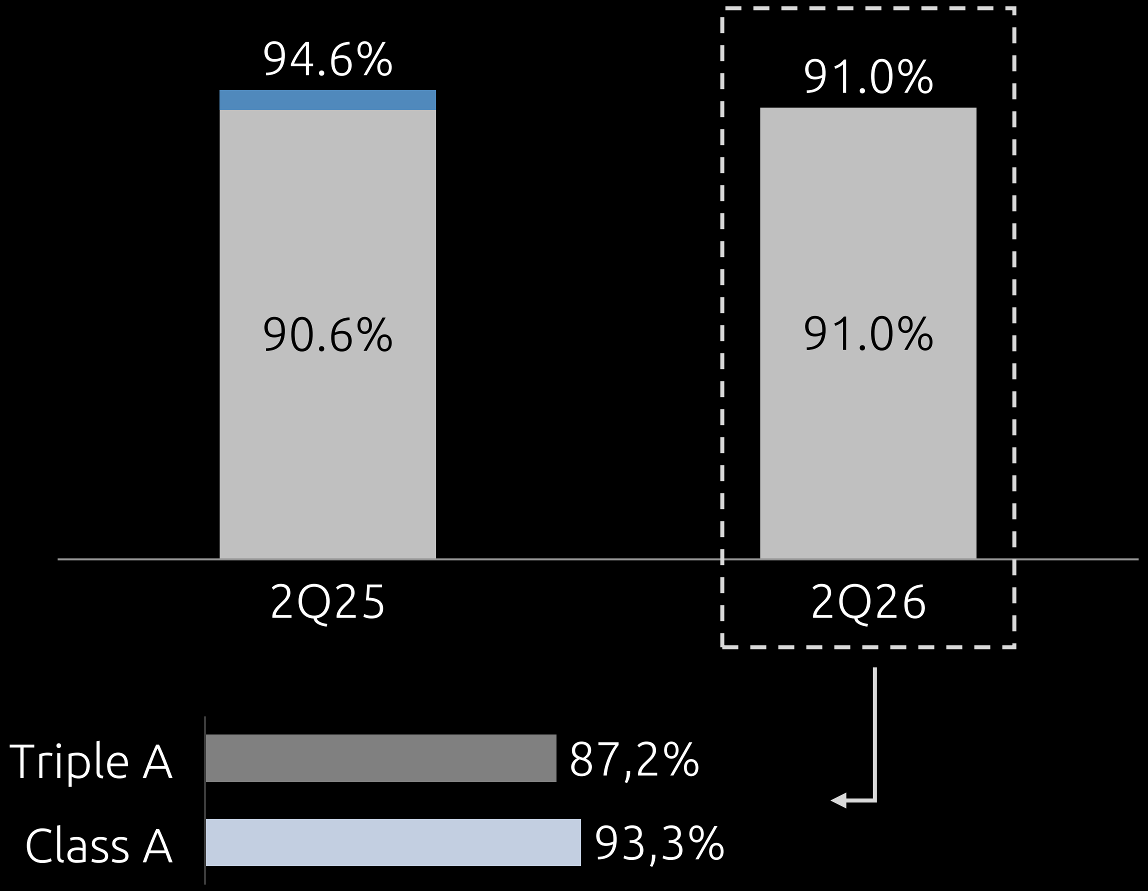


CORPORATE BUILDINGS [1]

PHYSICAL OCCUPATION



FINANCIAL OCCUPATION



Building occupancy (formerly the vacancy of Brasílio Machado)

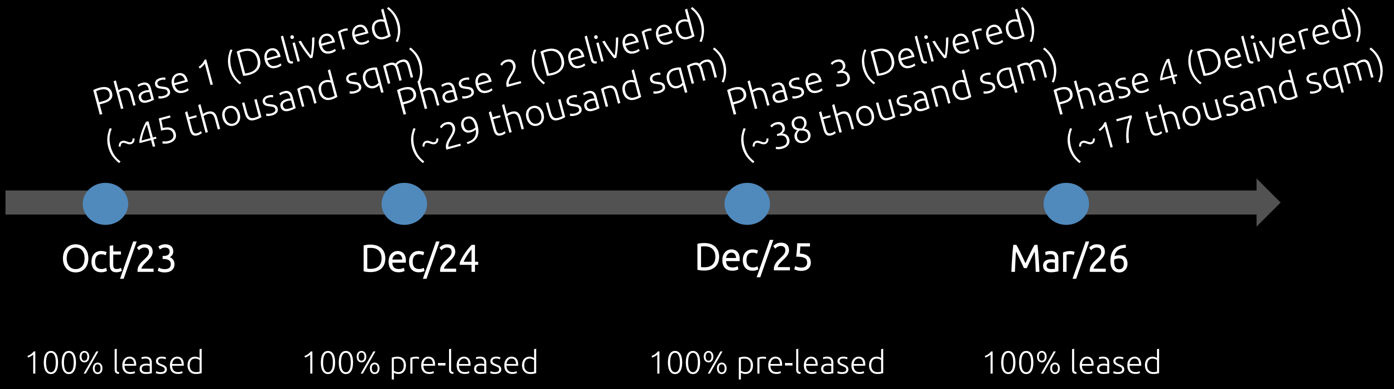
[1] The analysis does not consider the ITM asset.

WAREHOUSES

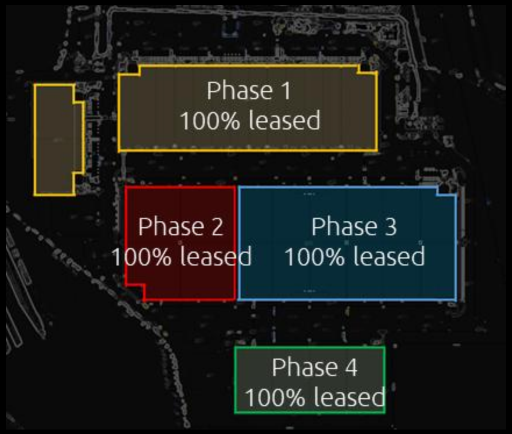
CLD SUMMARY – FIRST QUARTER WITH 100% OPERATION

21,848 sqm	11,758 sqm	33,606 sqm	128,516 sqm	100%
SYN GLA (Direct) [1, 2]	SYN GLA (Indirect) [3]	SYN GLA (Total)	Total GLA	Physical Occupation

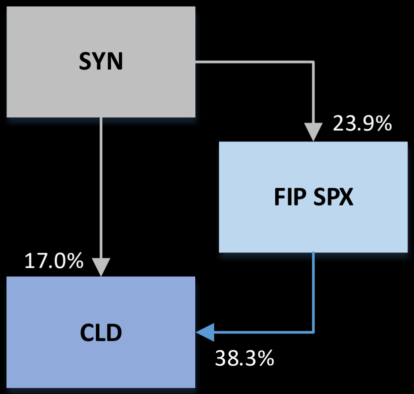
DELIVERIES



OCCUPATION



ORG CHART

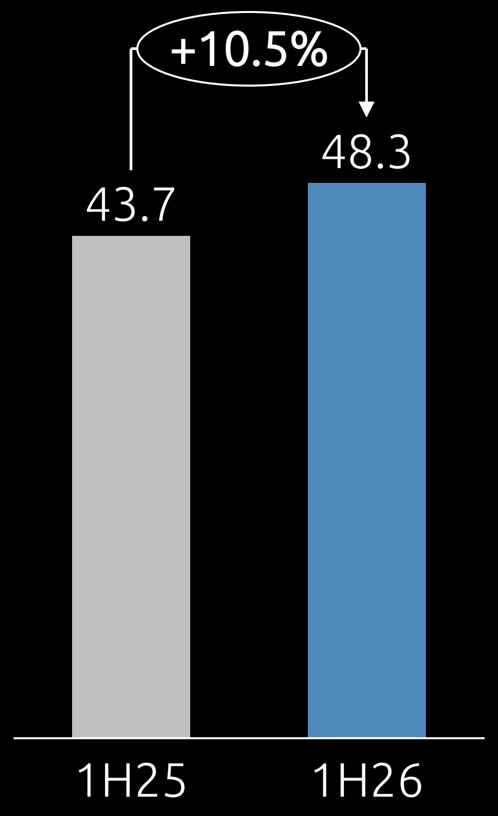


[1] For consolidation purposes, the results of the CLD include only the direct participation of SYN, corresponding to 17.0%.
[2] 17% direct participation of SYN (net of exchange)
[3] Indirect participation via FIP managed by SPX (net of exchange)

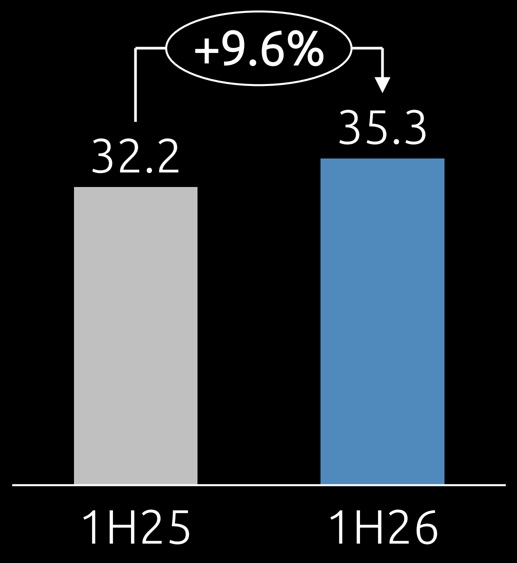
2. FINANCIAL PERFORMANCE

PROFORMA SAME PROPERTIES RESULTS (R$ MM)

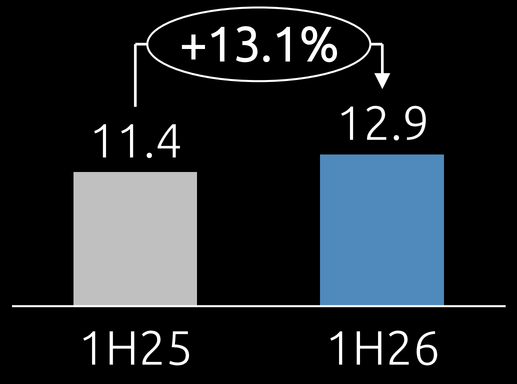
TOTAL NOI [1, 2]



MALLS [1]



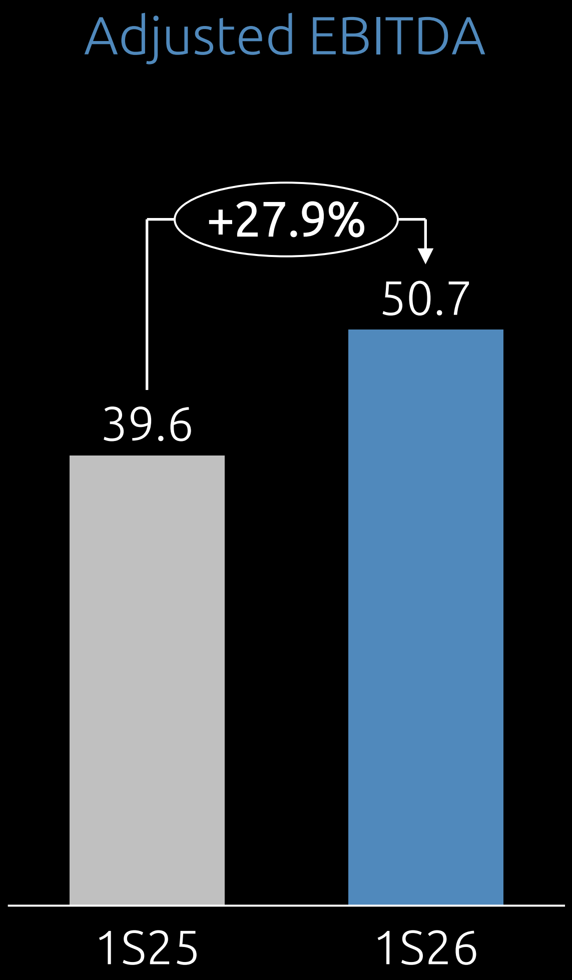
OFFICES

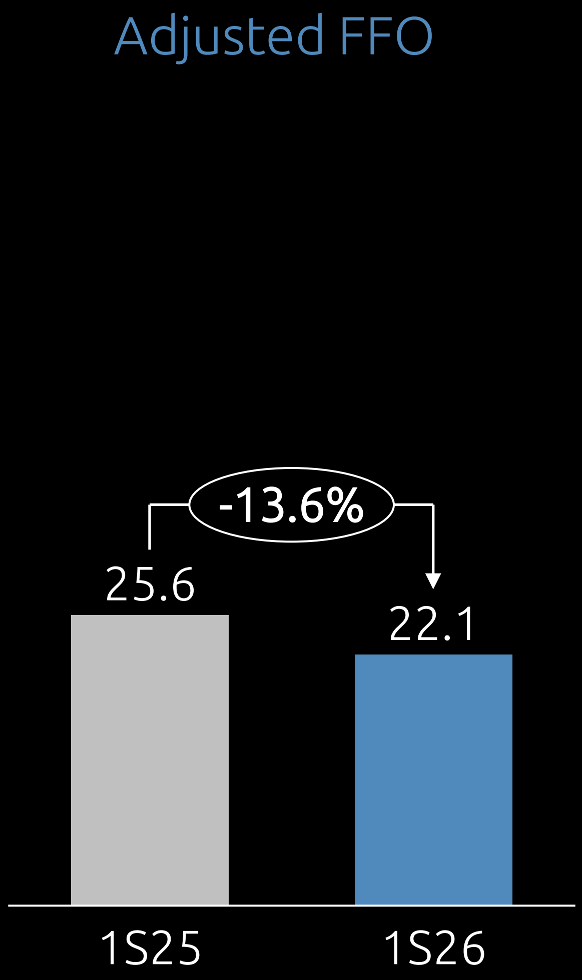


[1] Includes the effect of PDD and excludes the result of CDU.

[2] The total NOI excludes the CLD values (R$ 4.2 million in 1H26 and R$ 1.5 million in 1H25), since the project was not 100% operational during 2025, which compromises the comparability between the semesters.

PROFORMA RESULTS (R$ MM)





INDEBTEDNESS PROFORMA

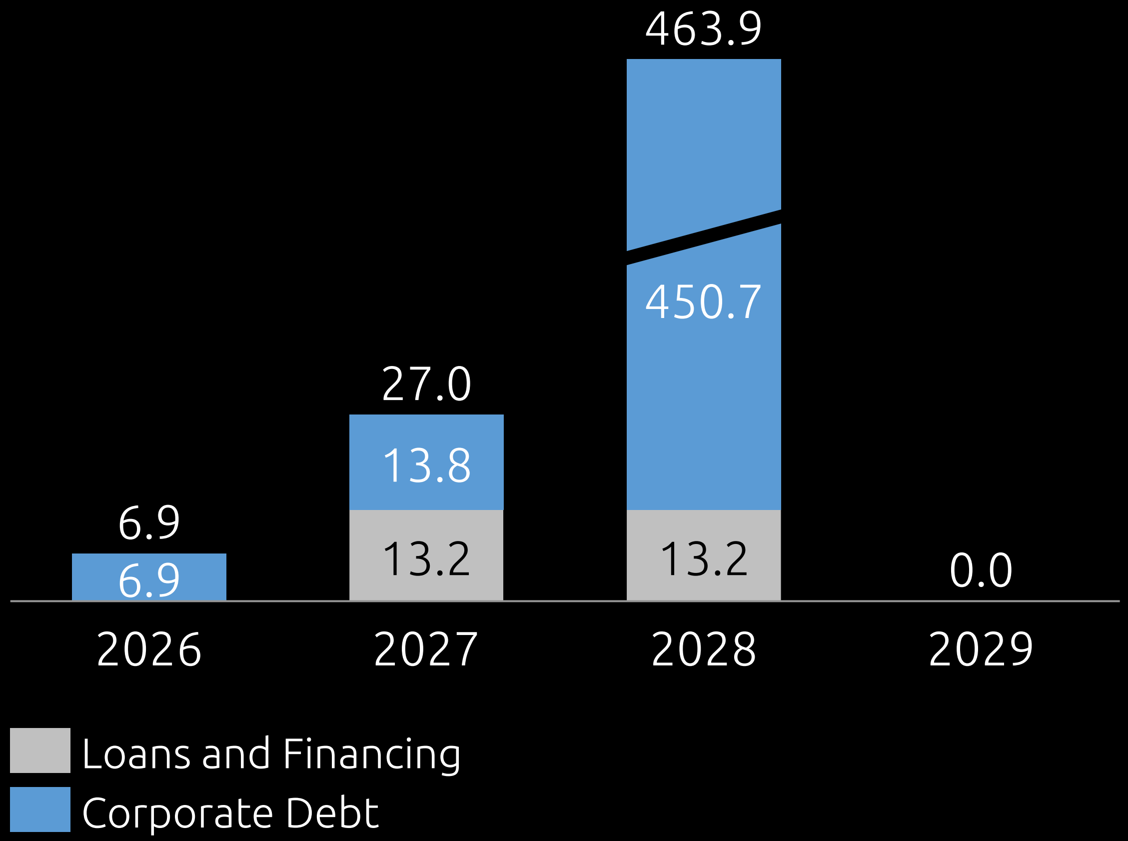
NET DEBT (PROFORMA) (R$ ‘000)

	2Q26	1Q26	2Q25
Gross Debt	499,555	493,831	505,049
Cash, Investment and Securities [1]	198,286	192,105	553,063
Total Net Debt	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

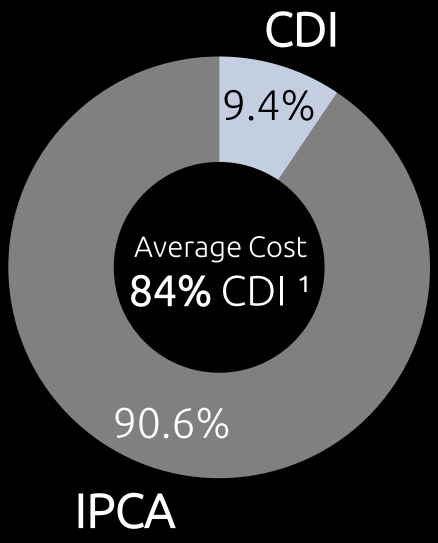
[1] Cash does not include the fair value of R$119.2 million related to SYN's interest in the FIP SPX SYN, classified as Securities. Considering this amount in cash, leverage in 2Q26 would be 1.92x.

INDEBTEDNESS PROFORMA

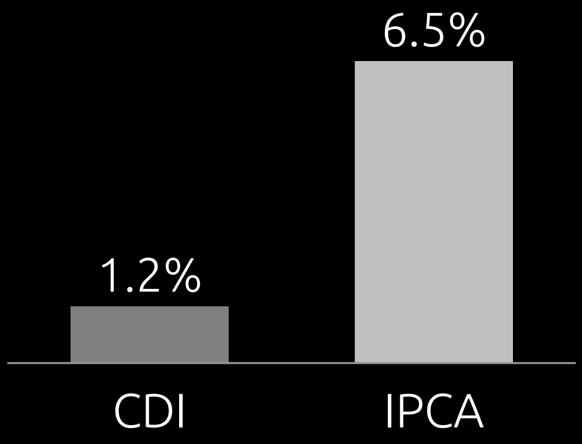
AMORTIZATION SCHEDULE (R$ MM)



INDEXERS



AVERAGE SPREAD



[1] Considering the spot CDI and the IPCA UDM at the close of 2Q26.

INVESTOR RELATIONS

Thiago Muramatsu
CEO
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
CFO & IRO
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

SYN

SYN S.A. | Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14° floor - Itaim Bibi
Zip code: 04538-132 - São Paulo/SP - Brazil