

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T24

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN S.A. ("SYN" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2024. Os resultados ora apresentados consistem em informações gerenciais (Proforma) – exceto quando indicado – e devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data e disponível no site de Relações com Investidores.

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Horário: 11h00 Brasília | 10h00 US ET
Data: 28/03/2025

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



01

Sumário Indicadores	06
---------------------	----

Indicadores Financeiros e Operacionais	07
--	----

Realizações e Eventos Subsequentes	08
------------------------------------	----

02

Desempenho Operacional	10
------------------------	----

Índices de Ocupação	11
---------------------	----

Shopping Centers	12
------------------	----

Edifícios Corporativos	14
------------------------	----

Galpões	15
---------	----

03

Desempenho Financeiro (Proforma)	16
----------------------------------	----

Receita Líquida	17
-----------------	----

Custo	18
-------	----

NOI	19
-----	----

Resultado Financeiro	20
----------------------	----

Lucro Líquido	21
---------------	----

FFO Ajustado	22
--------------	----

EBITDA Ajustado	23
-----------------	----

04

Liquidez e Endividamento (Proforma)	24
-------------------------------------	----

05

Demonstrações Financeiras (Proforma)	28
--------------------------------------	----

06

Capital Social e Patrimônio Líquido	32
-------------------------------------	----

07

Sobre a SYN	34
-------------	----

08

Anexos	36
--------	----

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2024 foi desafiador do ponto de vista econômico e político, no nível local e global. No Brasil, o cenário foi marcado por um novo ciclo de aperto monetário, com o objetivo de controlar a aceleração da inflação, assim como a abertura das curvas de juros em meio à incerteza da política fiscal. Apesar do contexto macro desafiador, observamos que o desempenho do nosso portfólio continua resiliente.

Atenta às oportunidades de mercado, a SYN realizou, ao longo de 2024, importantes transações estratégicas. A primeira, concluída em maio, foi o Swap de Ativos que aumentou nossa participação no Tietê Plaza de 25,0% para 62,5% e no Shopping Cerrado de 53,1% para 85,0%, em troca da redução de 30% para 10% nas Torres JK e um pagamento de R\$ 57 milhões em dinheiro. Com essa operação, a Companhia reduziu sua dívida bruta em aproximadamente R\$ 60 milhões.

A segunda grande transação, concluída em junho, foi a venda de participações nos seis shoppings do portfólio para o fundo imobiliário XP Malls, por R\$ 1,85 bilhão. Essa movimentação resultou em um portfólio remanescente concentrado nos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro. Com essa venda, a SYN se tornou a principal administradora de imóveis do maior fundo imobiliário de shopping centers do Brasil, em termos de ABL.

O impacto líquido dessa transação no caixa da SYN foi de R\$ 1,23 bilhão, dos quais R\$ 1,00 bilhão foram distribuídos aos acionistas por meio de dividendos e redução de capital (R\$ 440 milhões em dividendos pagos em setembro e R\$ 560 milhões pagos em dezembro, via redução de capital).

Em termos operacionais, a SYN apresentou bom desempenho em seus shopping centers, segmento que representa cerca de 80% de sua receita de aluguel. Em 2024, as vendas de mesmas lojas (SSS) cresceram 4% em relação ao ano anterior, enquanto o NOI same properties aumentou 8%.

No segmento de edifícios comerciais, a demanda por espaços modernos e bem localizados seguiu firme, impulsionando a procura por ativos de qualidade. Os edifícios Triple A de São Paulo encerraram o ano com ocupação de 98,2% e um aumento de 6% no NOI same properties.

A receita de prestação de serviços, que engloba os serviços de administração de condomínios, locações, investimentos de terceiros e estacionamentos, apresentou um aumento de 6,8% em relação a 2023.

Ainda, o resultado financeiro da SYN apresentou melhora em 2024, mesmo em um cenário de juros mais elevados. A alavancagem, medida pela relação entre dívida líquida e EBITDA dos últimos 12 meses, reduziu para 0,86x negativo (indicando posição de “caixa líquido”), considerando os recebíveis da transação com o XP Malls. Com isso, entramos em 2025 com uma estrutura de endividamento confortável. Ao final do ano, a dívida total caiu 18,3% em relação a 2023, e apenas 11,3% do saldo é de curto prazo, com o próximo vencimento previsto para o último trimestre de 2025.

Para 2025, manteremos o foco na otimização operacional dos nossos ativos, buscando maior eficiência e rentabilidade. Seguimos comprometidos com a geração de valor para os acionistas e com a gestão disciplinada do nosso portfólio e capital.



SUMÁRIO INDICADORES

01

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida	67,6	88,7	-23,9%	996,3	321,2	210,2%
EBITDA	63,1	41,7	51,1%	713,5	146,7	386,2%
Margem EBITDA (ex Park Place)	136,9%	58,4%	78,5 pp.	77,5%	57,1%	20,4 pp.
NOI	26,3	55,4	-52,6%	138,9	201,3	-31,0%
Margem NOI (ex CDU)	90,7%	88,0%	2,7 pp.	83,8%	84,2%	-0,4 pp.
FFO	64,0	14,8	333,8%	581,4	26,9	2060,6%
Margem FFO	94,7%	16,6%	78,1 pp.	58,4%	8,4%	50,0 pp.
Lucro Líquido	59,9	5,4	1006,1%	546,3	-10,0	-5539,9%
Margem Líquida	88,7%	6,1%	82,5 pp.	54,8%	-3,1%	58,0 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T24	4T23	4T24 x 4T23
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	94,1%	95,4%	-1,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	94,4%	94,2%	0,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	97,4	199,8	-51,2%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	369,9	397,9	-7,0%

¹ Desconsiderando os ativos CLD, ITM e Brasília Machado.

REALIZAÇÕES

REDUÇÃO DE CAPITAL

Em outubro, a SYN aprovou a Redução de Capital de R\$ 560 milhões, com distribuição do valor equivalente a R\$ 3,66 por ação aos acionistas. A redução se tornou eficaz em dezembro de 2024, após o pagamento pelo XP Malls da segunda parcela da transação dos shoppings, conforme fato relevante de 27 de junho. A distribuição aos acionistas ocorreu em 18 de dezembro para os detentores com posição no dia 06 de dezembro, e as ações passaram a ser negociadas ex-direitos a partir de 09 de dezembro.

TRANSAÇÃO BRASÍLIO MACHADO

Em outubro, assinamos o contrato de compra e venda de cotas e outras avenças para a venda de toda a participação da SYN no Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário, que detém a totalidade dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do edifício Brasília Machado. O preço da transação é de R\$ 32,5 milhões, com pagamento em 6 parcelas em meses alternados, a partir de janeiro de 2025. Essa venda não tem efeito contábil no exercício social de 2024.

EVENTO SUBSEQUENTE

FECHAMENTOS DA VENDA DO BRASÍLIO MACHADO

A SYN recebeu as duas primeiras parcelas da operação de venda do Brasília Machado nos valores de R\$ 9,5 milhões em janeiro, e de R\$ 4,7 milhões, em março. As 4 parcelas restantes serão recebidas em meses alternados, sendo 3 parcelas no valor de R\$ 4,7 milhões e a última parcela no valor de R\$ 4,1 milhões. Os próximos fechamentos serão comunicados oportunamente.

100% DE LOCAÇÃO DO CLD

Em janeiro de 2025, foi assinada locação da área vaga remanescente da Fase 1 do galpão CLD. Este empreendimento é localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, sendo desenvolvido em 4 fases. Mais detalhes na pág. 15.



GERAÇÃO DE VALOR

Em 2024 a SYN realizou duas transações relevantes, o swap de ativos e a transação com o Fundo XP Malls, no valor de **R\$ 1,85 bilhão**.

Abaixo, o fluxo de caixa da transação com o XP Malls:



Até o final de 2024, o impacto líquido no caixa da SYN referente à transação com o XP Malls foi de R\$ 1,23 bilhão (sem considerar o ajuste da parcela a CDI). Após o recebimento da última parcela em dez/25, o efeito total será de R\$ 1,78 bilhão. Desse caixa líquido, a SYN distribuiu **R\$ 1 bilhão** aos acionistas, via dividendos e redução de capital.

DIVIDENDOS E REDUÇÃO DE CAPITAL

No dia 2 de setembro de 2024, conforme [aviso aos acionistas](#), a SYN distribuiu **R\$ 440 milhões** em dividendos aos acionistas, correspondente a R\$ 2,88 por ação, à conta do lucro auferido no primeiro semestre de 2024.

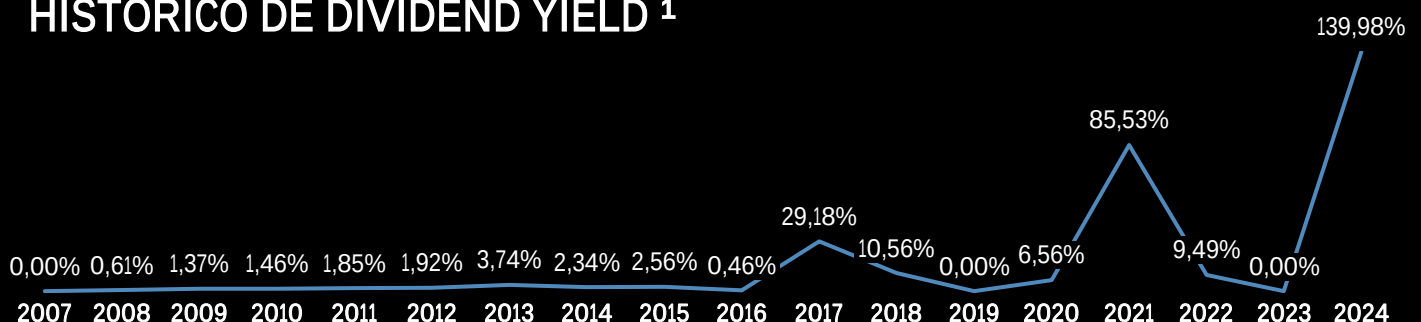
Conforme [fato relevante](#) do dia 2 de outubro de 2024, a SYN aprovou a redução de capital da Companhia no valor de **R\$ 560 milhões** que foram integralmente distribuído aos acionistas no valor correspondente a R\$ 3,66 por ação. Esse valor foi pago no dia 18 de dezembro, para os acionistas com posição na data de 6 de dezembro. Com isso, o capital social da companhia passou de R\$ 1.463,3 milhões para R\$ 903,3 milhões.

O dividend yield das duas distribuições somadas foi de cerca de 140%¹.

ROE

Nos últimos doze meses, a SYN apresentou um ROE (Return on Equity) de 29,7%, refletindo elevada geração de valor aos acionistas. O ROE mede o lucro gerado em relação ao patrimônio líquido da Companhia.

HISTÓRICO DE DIVIDEND YIELD ¹



DESEMPENHO OPERACIONAL

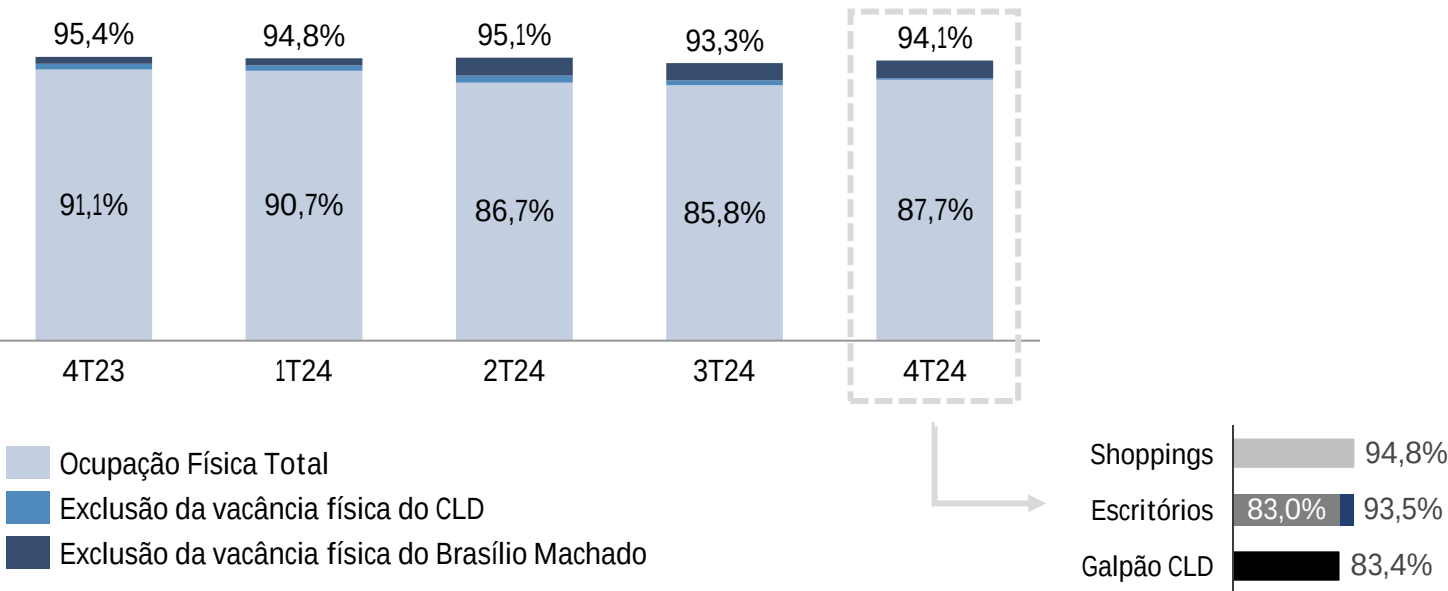


02

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

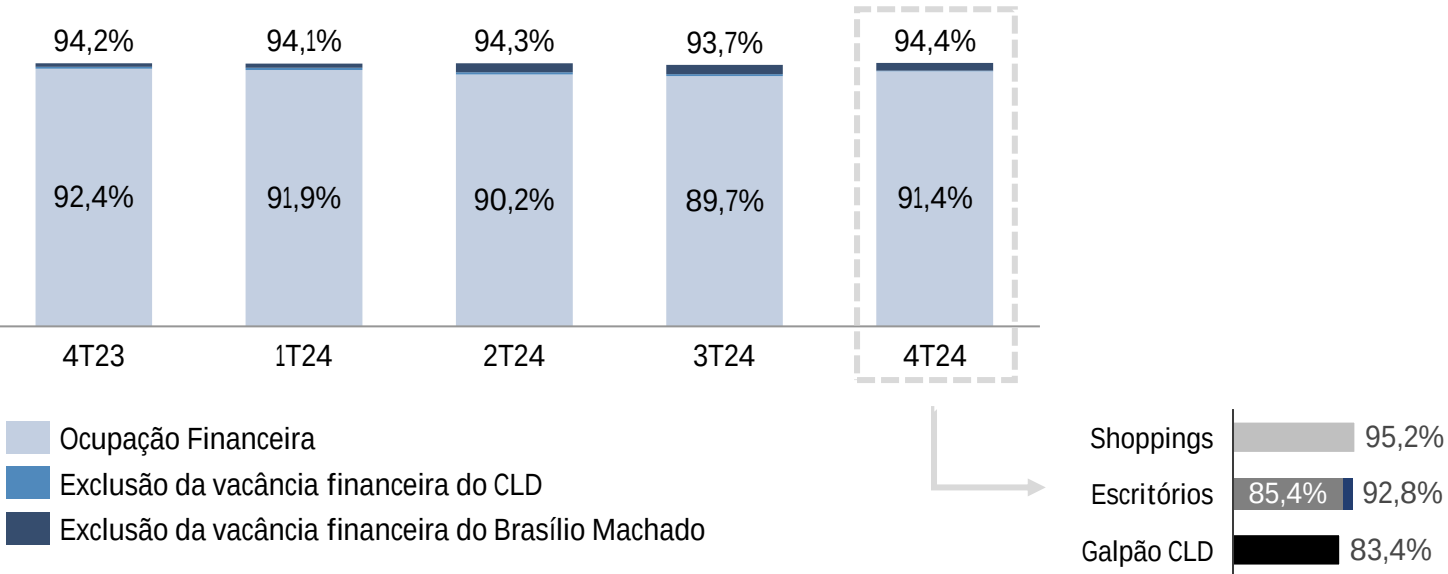
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 87,7% ao final do 4T24. Excluindo a vacância do CLD, pelo fato de ser um ativo em maturação, e a vacância do edifício Brasília Machado, vendido em outubro/24 (vide [Comunicado ao Mercado](#)), a ocupação física do portfólio no final do quarto trimestre de 2024 fica em 94,1%.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

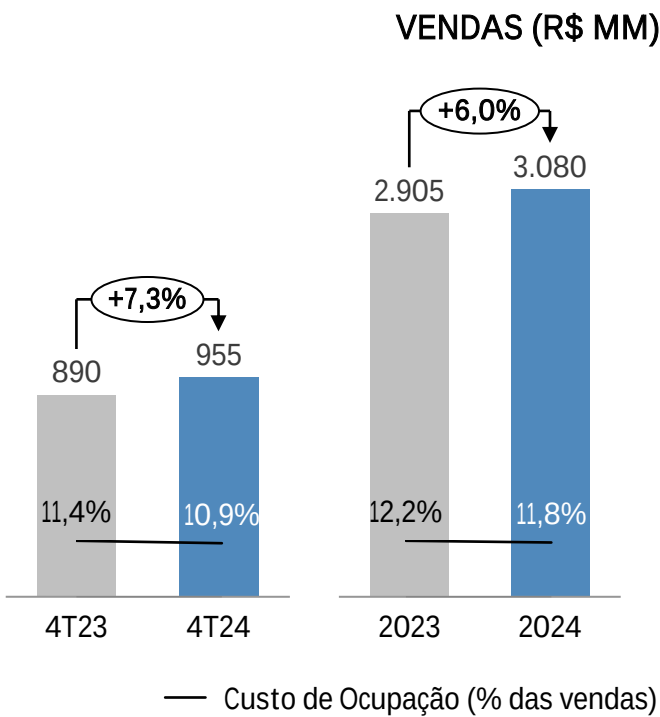
A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 4T24 em 91,4%. Excluindo as vacâncias do CLD e do Brasília Machado, a ocupação financeira do portfólio fica em 94,4%.



2.2 SHOPPING CENTERS 1

INDICADORES OPERACIONAIS

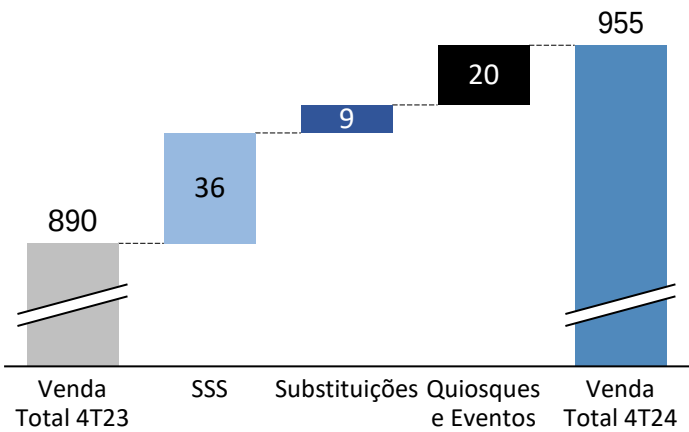
A SYN manteve a melhora no desempenho operacional dos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 7,3% nas vendas totais, atingindo R\$ 955 milhões no 4T24. No ano, as vendas aumentaram em 6,0% comparado a 2023, chegando a R\$ 3,1 bilhões.



Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 56% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 8,6% em 2024 comparado a 2023.

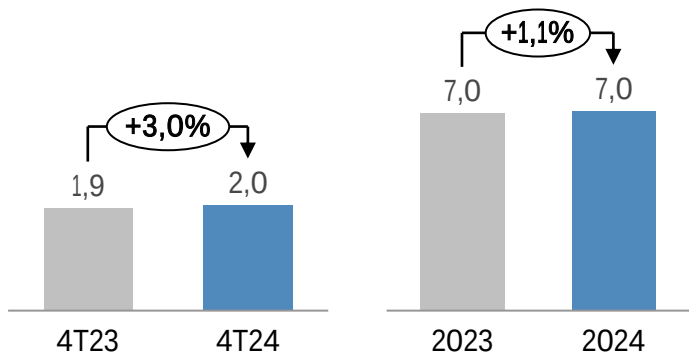
O custo de ocupação dos shoppings em 2024 foi de 11,8%, uma redução de 0,4 p.p. em relação ao ano anterior. O Shopping D segue otimizando suas operações e reduziu o custo de ocupação em 1,5 p.p. no ano.

A evolução das vendas observada entre 2023 e 2024 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Além do incremento de performance das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 9 milhões de vendas das novas operações em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2 milhões de veículos no trimestre, um aumento de 3,0% em relação ao quarto trimestre de 2023.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)



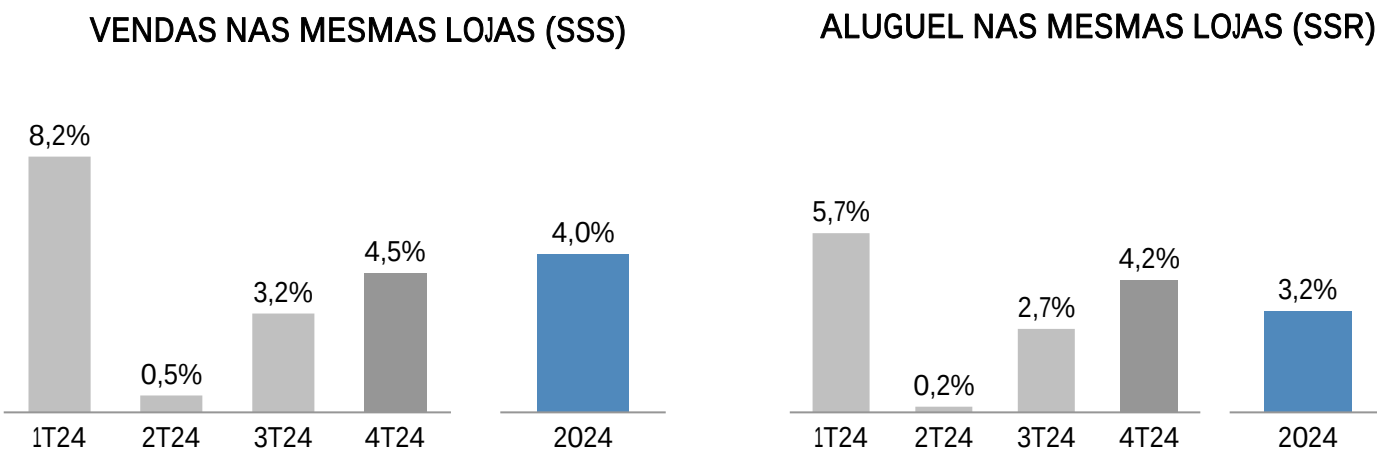
¹ As análises realizadas nesta seção consideram os dados dos 5 shoppings do portfólio atual da SYN para os anos de 2023 e 2024.



2.2 SHOPPING CENTERS

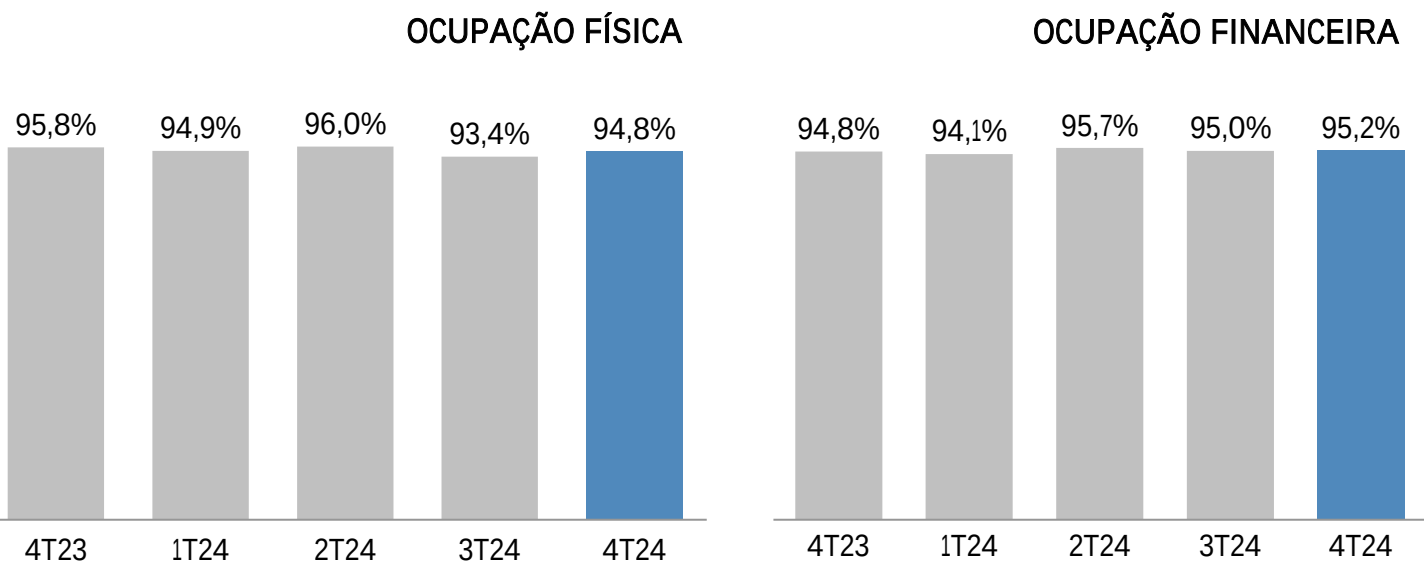
INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 4T24 apresentaram crescimento de 4,5% em relação ao 4T23 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 4,2%. Considerando os indicadores acumulados, as vendas nas mesmas lojas tiveram desempenho de 4,0% maior no ano de 2024 em relação ao ano anterior, e o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 3,2%.



OCUPAÇÃO

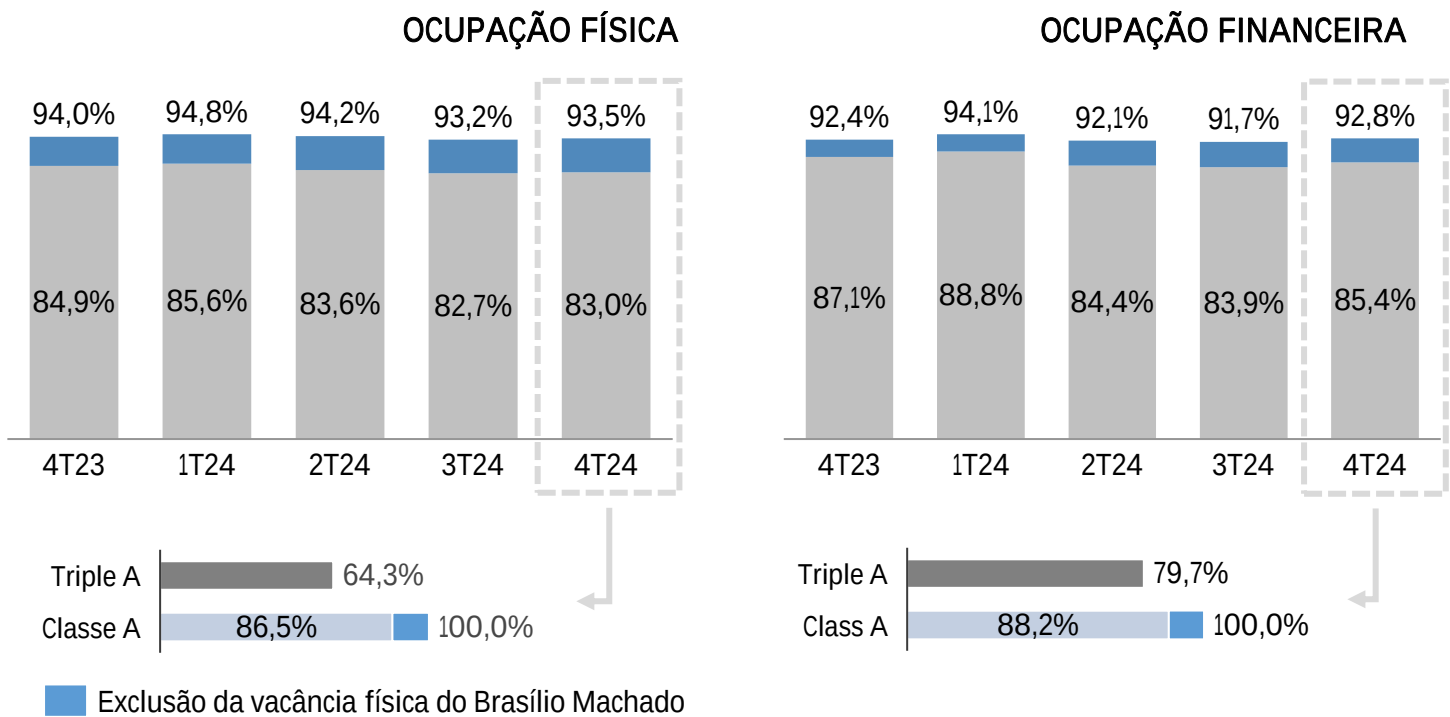
As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram 2024 em 94,8% e 95,2%, respectivamente.



2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

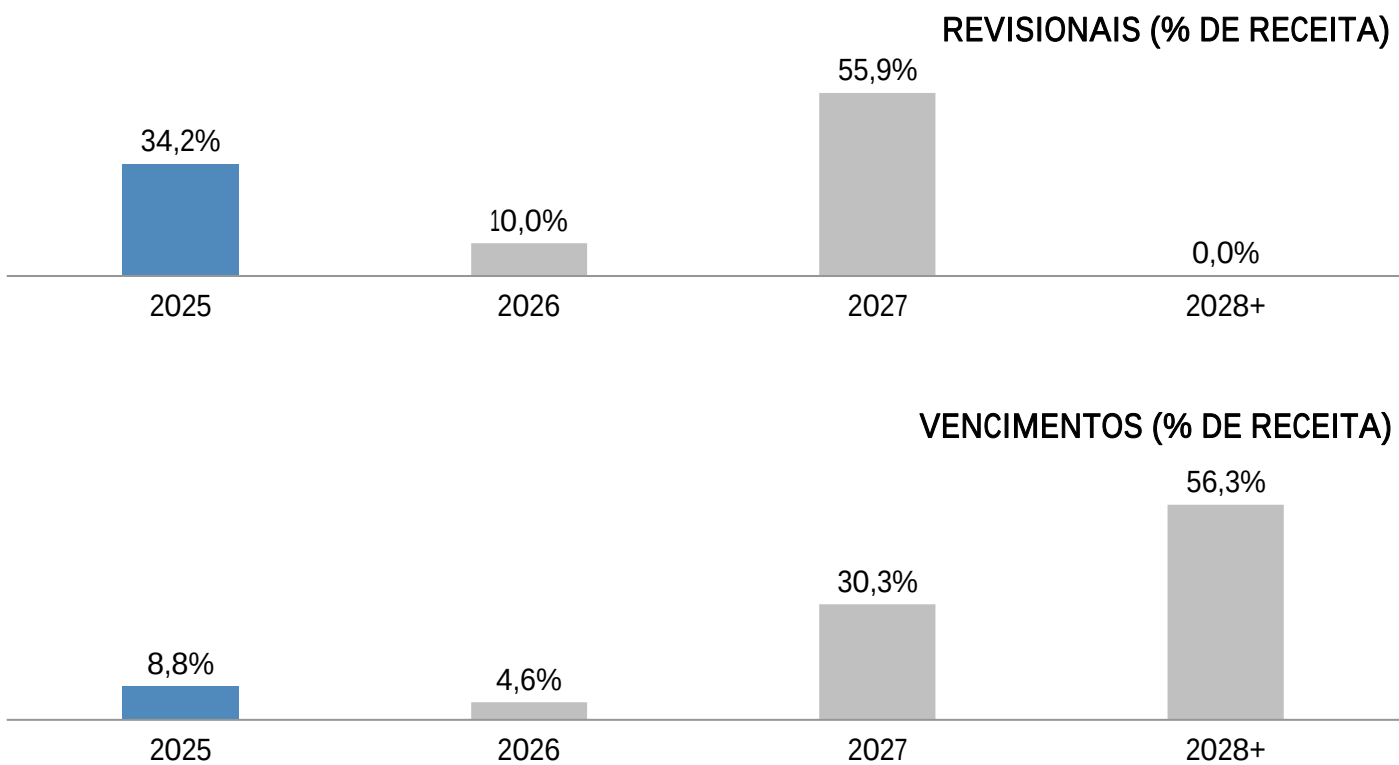
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 4T24 em 83,0% e 85,4% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 64,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A ficou em 86,5%. Excluindo a vacância do Brasília Machado, que foi vendido em outubro, a ocupação física de edifícios foi de 93,5%, e a ocupação física dos edifícios Classe A foi de 100%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



2.4 GALPÕES

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

As obras da Fase 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários. Essa fase tem 45.425 m² de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m², equivalente a 17,03%¹. No 4T24, locamos mais 5,5% da nossa área, resultando em uma taxa de ocupação de 72,0% no final do trimestre.

Além disso, a SYN detém 23,9% de participação no FIP administrado pela SPX que, por sua vez, possui 45% do CLD. Logo, a participação total (direta e indireta) da Companhia no empreendimento é de 26,19%, correspondente a 11.896 m².

Ao final do trimestre, o CLD registrava 83,4% de ocupação física na Fase 1. Em janeiro de 2025, foi assinada locação da área vaga remanescente dessa Fase entregue, ficando 100% locada. Em dezembro de 2024 foi assinado contrato de pré-locação de 100% das fases 2 e 4.

RESUMO FASE 1

45.425 m²

ABL Total

7.736 m²

ABL SYN ¹ (participação direta)

83,4% → 100%

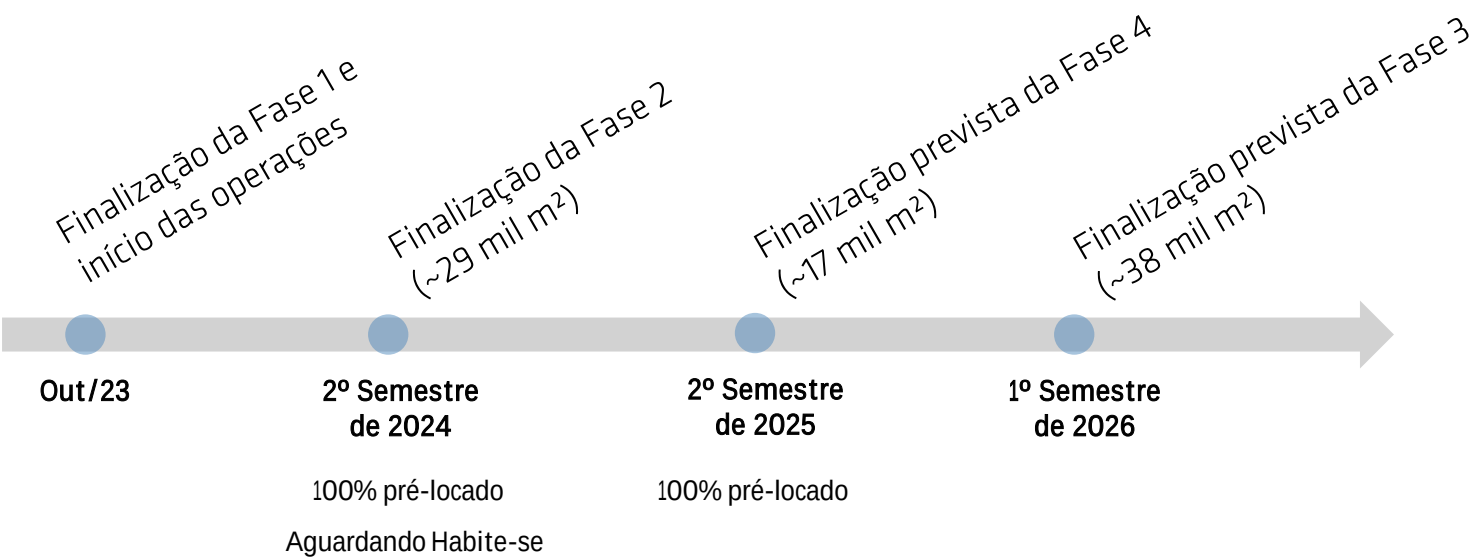
Ocupação Física Jan/25



¹ A participação direta de 20% da SYN exclui a permuta física de 14,85% do empreendimento. Logo, a participação efetiva direta da SYN é de 17,03%, que corresponde a 7.736 m².

ANDAMENTO DA OBRA

O projeto apresenta um avanço físico de 86% considerando as fases 1, 2 e 3.



03



DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 67,6 milhões no 4T24, representando uma queda de 28,9% em comparação ao mesmo trimestre de 2023, e a receita de locação foi 52,5% menor. A principal razão para essa redução é o efeito das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu a participação da SYN no portfólio de shoppings.

A receita de estacionamento aumentou 10,1% em comparação ao 4T23.

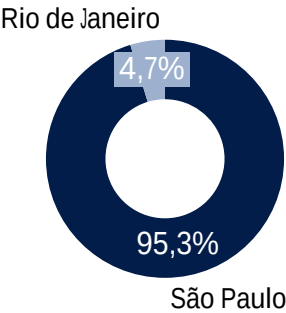
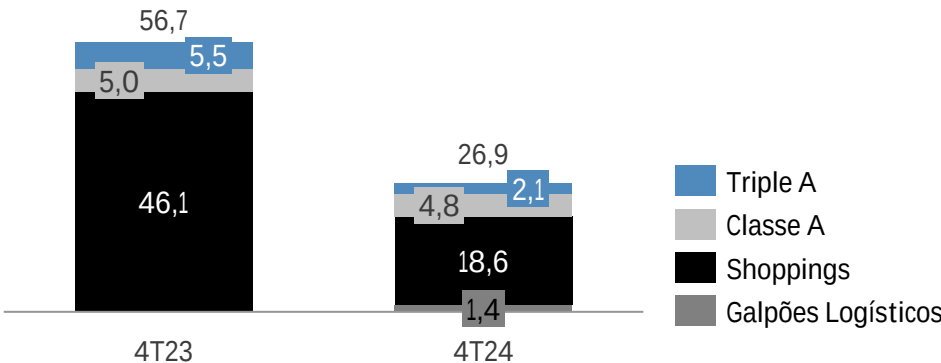
RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	6.912	10.562	-34,6%	32.638	41.341	-21,1%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	18.585	46.105	-59,7%	113.920	164.481	-30,7%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	1.426	0	N.A.	2.748	0	N.A.
Subtotal Locação de Imóveis	26.924	56.667	-52,5%	149.306	205.822	-27,5%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	495	715	-30,7%	2.286	2.654	-13,9%
Locação de Imóveis + CDU	27.419	57.382	-52,2%	151.592	208.476	-27,3%
Prestação de Serviços	12.370	12.370	0,0%	49.552	48.574	2,0%
Estacionamento	27.764	25.219	10,1%	93.248	86.320	8,0%
Subtotal Receitas Recorrentes	67.552	94.971	-28,9%	294.392	343.370	-14,3%
Vendas e Incorporação ²	5.687	-8	-72224,5%	751.017	-147	-511373,9%
Dedução de impostos	-5.682	-6.219	-8,6%	-49.067	-22.005	123,0%
Receita Líquida	67.557	88.744	-23,9%	996.342	321.217	210,2%

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

² A receita informada nesta linha contempla somente os valores correspondentes aos imóveis comercializados via alienação de fração ideal de imóvel nas respectivas SPEs. O montante restante está informado na linha de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas", na página 29, já líquido das despesas.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



3.2 CUSTO

Os custos totais da SYN no quarto trimestre de 2024 foram de R\$ 27,7 milhões, valor 27,6% menor do que o registrado no 4T23. Nos edifícios corporativos, os custos foram 56,5% menores em comparação ao 4T23, enquanto nos shoppings, houve diminuição de 65,6%. Assim como nas receitas, a variação nos custos está predominantemente ligada aos efeitos das transações realizadas ao longo de 2024, que reduziu significativamente a participação da SYN nos shoppings do portfólio.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Edifícios Corporativos	1.865	4.284	-56,5%	13.264	17.812	-25,5%
Shopping Centers	3.685	10.727	-65,6%	27.684	46.074	-39,9%
Galpões Logísticos	547	54	914,2%	788	54	1362,4%
Subtotal Imóveis	6.097	15.064	-59,5%	41.736	63.940	-34,7%
Prestação de Serviços	2.588	3.654	-29,2%	12.475	17.354	-28,1%
Estacionamento	20.191	19.459	3,8%	77.813	69.867	11,4%
Subtotal Custos ex Vendas	28.875	38.177	-24,4%	132.023	151.161	-12,7%
Vendas de Propriedades	-1.220	25	-5013,6%	470.041	1.992	23495,8%
TOTAL	27.655	38.202	-27,6%	602.064	153.153	293,1%





3.3 NOI

O NOI da SYN no 4T24 foi de R\$ 26,3 milhões, 52,6% menor em relação ao 4T23. O NOI dos shoppings diminuiu em 60,8% comparado ao mesmo trimestre de 2023. No segmento de escritórios, o NOI diminuiu 27,6% em comparação ao 4T23. As principais razões para essas reduções foram as reduções nas participações em parte dos ativos após as transações realizadas no ano.

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida de Locação ¹	26.924	56.667	-52,5%	149.306	205.822	-27,5%
Cessão de Direito de Uso	495	715	-30,7%	2.286	2.654	-13,9%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-2.020	-5.355	-62,3%	-17.713	-25.585	-30,8%
(+) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(+) PDD	44	466	-90,6%	-3.198	2.906	-210,0%
NOI	26.251	55.410	-52,6%	138.895	201.278	-31,0%
NOI Edifícios Corporativos	6.454	8.912	-27,6%	26.719	34.120	-21,7%
NOI Shoppings	17.938	45.784	-60,8%	107.444	164.504	-34,7%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	495	715	-30,7%	2.286	2.654	-13,9%
NOI Galpões Logísticos	1.364	0	N.A.	2.445	0	N.A.
Margem NOI ex CDU	90,7%	88,0%	2,7 pp.	83,8%	84,2%	-0,4 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	93,4%	84,4%	9,0 pp.	81,9%	82,5%	-0,7 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	92,5%	93,4%	-0,9 pp.	88,0%	91,4%	-3,4 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 17.

NOI SAME PROPERTIES

O indicador NOI total same properties do trimestre aumentou 2,1% em relação ao 4T23, principalmente pelo crescimento do resultado de edifícios em 4,4%. A tabela abaixo não considera o efeito dos edifícios Brasília Machado e ITM. Considerando os dois imóveis, o NOI same properties total foi 0,7% inferior ao quarto trimestre de 2023..

Na visão anual, obtivemos uma melhora de 7,4% no indicador, puxado pelo desempenho do Cidade São Paulo.

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	6.589	6.313	4,4%	26.139	24.699	5,8%
NOI Shoppings (Same Properties)	16.475	16.286	1,2%	65.938	60.995	8,1%
Same Properties NOI	23.064	22.599	2,1%	92.078	85.694	7,4%

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T24, mesmo com o cenário de aumento do CDI e do IPCA, a despesa financeira diminuiu 15,2%, chegando a R\$ 28,2 milhões. Essa melhora é impacto direto do vencimento da 1ª série da 13ª debênture em março/24 e do pré-pagamento da 2ª série da 13ª debênture em julho/24, que tinha o vencimento original em março/2026. A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 40,2% no 4T24 em relação ao terceiro trimestre de 2023, enquanto a despesa da dívida atrelada ao IPCA aumentou 45,1% no mesmo período.

As parcelas recebidas na transação dos shoppings com o FII XP Malls contribuíram para receita financeira de R\$ 53,5 milhões no 4T24, gerando um aumento de 247,2% em relação ao 4T23. Com isso, o resultado financeiro do trimestre foi de R\$ 25,3 milhões, 242,2% melhor comparado ao mesmo período de 2023.

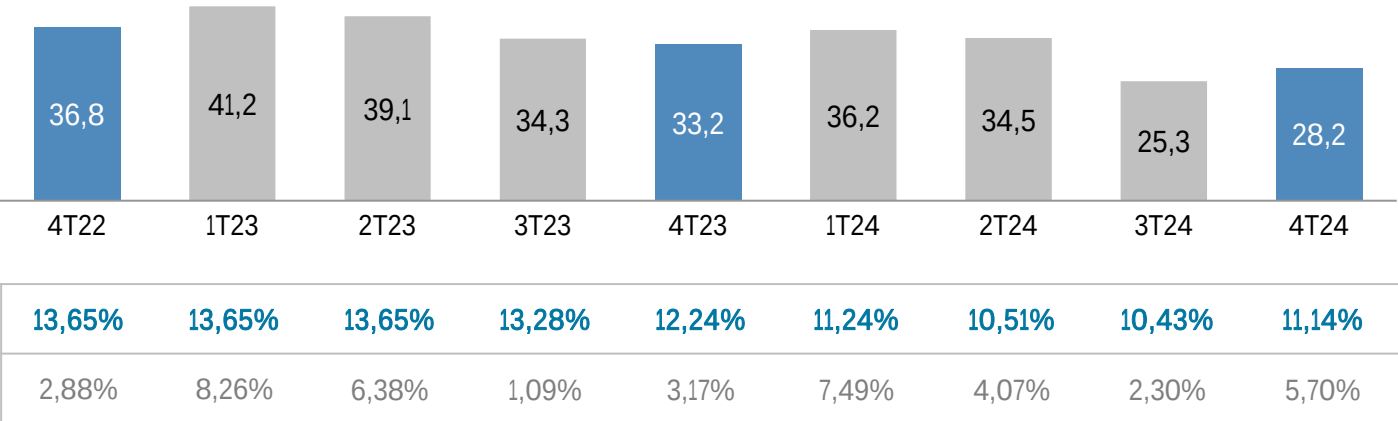
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Despesas Financeiras	-28.176	-33.220	-15,2%	-124.117	-147.884	-16,1%
Receita Financeira	53.508	15.410	247,2%	134.590	59.171	127,5%
Resultado Financeiro	25.332	-17.811	-242,2%	10.472	-88.714	-111,8%
(-) Ajustes ¹	18.274	1.230	1385,2%	17.682	6.899	156,3%
Resultado Financeiro Ajustado	7.058	-19.041	-137,1%	-7.210	-95.613	-92,5%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 59,9 milhões no quarto trimestre de 2024, impactado positivamente pelo resultado financeiro e pelo desempenho operacional. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes) foi de R\$ 16,5 milhões, correspondente a R\$ 0,108 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lucro / Prejuízo do Período	59.239	5.423	992,4%	544.437	-10.007	-5540,4%
(+) Participação dos sócios minoritários	651	-9	-7682,7%	1.818	-34	-5391,4%
Lucro / Prejuízo do período	59.890	5.414	1006,1%	546.255	-10.042	-5539,9%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-41.201	547	-7636,1%	-356.600	-26	1358168,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	3.357	35	9400,0%	-265.472	3.675	-7323,9%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	108.132	3.931	2650,9%
(-) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(-) Outros ¹	-6.673	2.328	-386,6%	17.287	-1.478	-1269,4%
Lucro Líquido Ajustado	16.514	12.224	35,1%	57.815	11.540	401,0%
Receita Líquida Ajustada	62.762	91.670	-31,5%	281.038	336.241	-16,4%
Margem Líquida Ajustada	26,3%	13,3%	13,0 pp.	20,6%	3,4%	17,1 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,108	0,080	35,1%	0,379	0,076	401,0%

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.





3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 4T24 foi de R\$ 64,0 milhões, 333,8% maior em relação ao 4T23, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 21,3 milhões, uma diminuição de 1,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre .

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lucro / Prejuízo do Período	59.239	5.423	992,4%	544.437	-10.007	-5540,4%
(+) Depreciação e Amortização	4.758	9.329	-49,0%	36.964	36.917	0,1%
FFO	63.997	14.752	333,8%	581.401	26.909	2060,6%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-41.201	547	-7636,1%	-356.600	-26	1358168,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	3.357	35	9400,0%	-265.472	3.675	-7323,9%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	108.132	3.931	2650,9%
(-) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(-) Outros ¹	-6.022	2.328	-358,7%	5.795	-1.478	-492,0%
AFFO	21.272	21.561	-1,3%	81.470	48.491	68,0%
Receita Líquida Ajustada	62.762	91.670	-31,5%	281.038	336.241	-16,4%
Margem FFO Ajustado	33,9%	23,5%	10,4 pp.	29,0%	14,4%	14,6 pp.

¹ Atualizações monetárias não recorrentes.

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T24, o EBITDA foi de R\$ 63,1 milhões. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 28,5 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 64,4%, representando aumento de 18,3 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

O EBITDA ajustado foi de R\$ 28,5 milhões no trimestre. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre .

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lucro / Prejuízo do Período	59.239	5.423	992,4%	544.437	-10.007	-5540,4%
(+) IRPJ e CSSL	24.412	9.180	165,9%	142.562	31.125	358,0%
(+) Resultado Financeiro	-25.332	17.811	-242,2%	-10.472	88.714	-111,8%
(+) Depreciação e Amortização	4.758	9.329	-49,0%	36.964	36.917	0,1%
EBITDA	63.077	41.743	51,1%	713.491	146.748	386,2%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-41.201	547	-7636,1%	-356.600	-26	1358168,2%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-6.781	34	-19965,9%	-372.581	2.253	-16638,8%
(-) Juros Capitalizados	333	983	-66,1%	108.132	3.931	2650,9%
(-) Linearização dos descontos	808	2.917	-72,3%	8.213	15.481	-46,9%
(-) Outros ¹	12.252	3.558	244,3%	23.477	5.421	333,1%
EBITDA Ajustado	28.487	49.781	-42,8%	124.132	173.806	-28,6%
Receita Líquida Ajustada	62.762	91.670	-31,5%	281.038	336.241	-16,4%
Margem EBITDA Ajustada	45,4%	54,3%	-8,9 pp.	44,2%	51,7%	-7,5 pp.
Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)	62,9%	67,5%	78,5 pp.	59,9%	64,2%	20,4 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

04

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 4T24 com uma dívida bruta de R\$ 859,0 milhões e um caixa (disponibilidades, aplicações financeiras e recebíveis) de R\$ 966,0 milhões, representando 19,7% dos ativos totais.

4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a SYN terminou o ano com um caixa líquido de R\$ 107,1 milhões, resultando em um indicador de Caixa Líquido/EBITDA Ajustado UDM de -0,86x. Esse valor inclui os recebíveis da transação com o FII XP Malls, sendo uma parcela de R\$ 358,8 milhões recebida em dezembro/24, e outra parcela de R\$ 524,6 milhões a ser recebida em dezembro/25, ambas corrigidas pelo CDI.

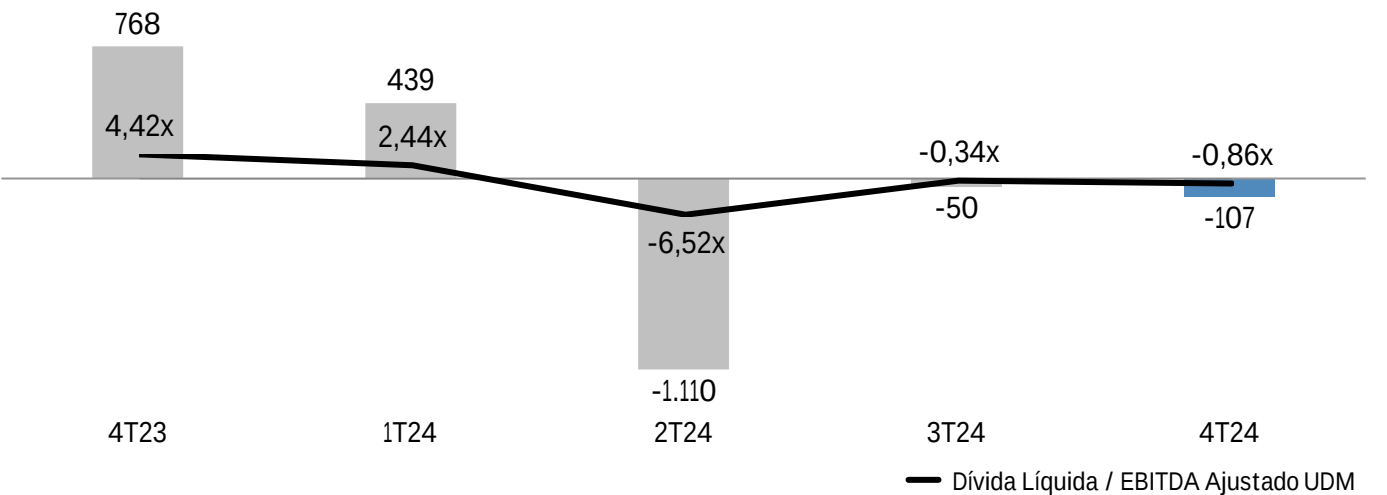
DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T24	3T24	4T23
Financiamentos e Empréstimos	39.638	39.631	118.907
Debêntures e Notas Promissórias	819.317	848.434	932.269
Endividamento	858.955	888.065	1.051.176
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	386.236	564.682	282.781
Recebíveis de Transações ¹	579.811	933.074	0
Distribuições aos acionistas ²	0	-560.000	0
Caixa + Recebíveis - Distribuições	966.047	937.755	282.781
Dívida Líquida Total	-107.092	-49.690	768.395
EBITDA Ajustado UDM	124.132,28x	145.427	173.806
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	-0,86x	-0,34x	4,42x

¹ Recebíveis referentes a transação com o XP Malls, nos valores de R\$ 358,8 milhões da parcela de dez/24 e de R\$ 550,0 da parcela de dez/25, ambas corrigidas pelo CDI.

² Inclusão do efeito da Redução de Capital no valor de R\$ 540 milhões, efetivada em dezembro de 2024.

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)





Ao final do 4T24, a SYN possuía três dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 859,0 milhões.

Vale lembrar que, no mês de julho, a SYN pré-pagou a totalidade da 2ª série da 13ª debênture, no valor total de R\$ 160,7 milhões.

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

DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	417.919	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	360.359	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Marfim	1ª Debênture	110.000	41.039	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		770.000	819.317			

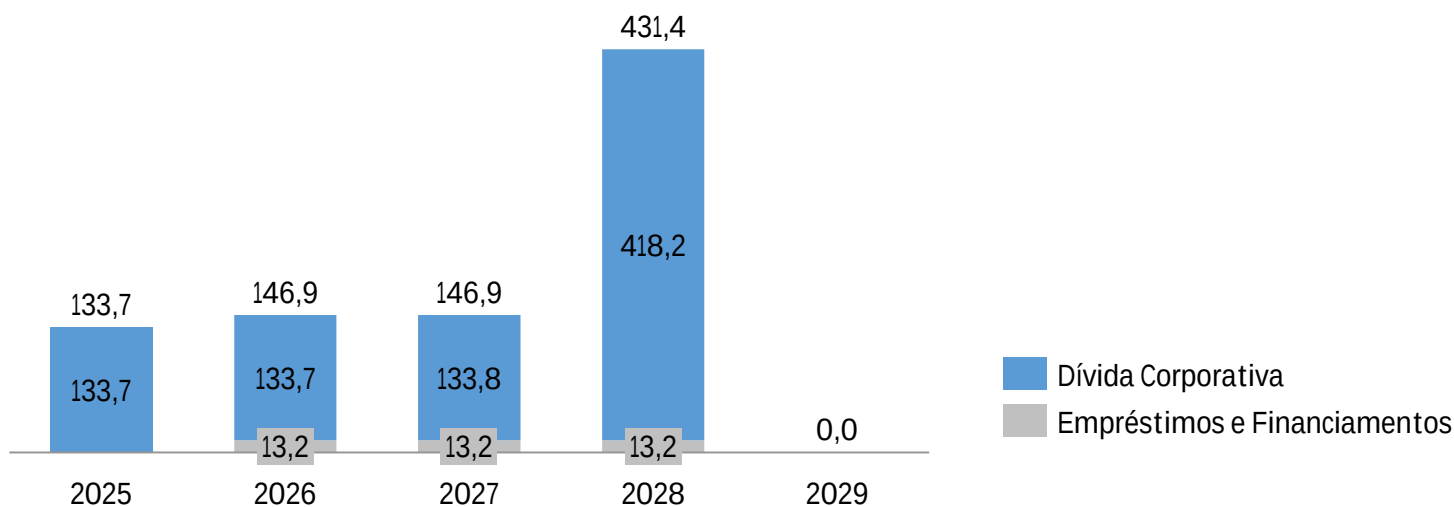
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.216	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.422	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		36.391	39.638			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

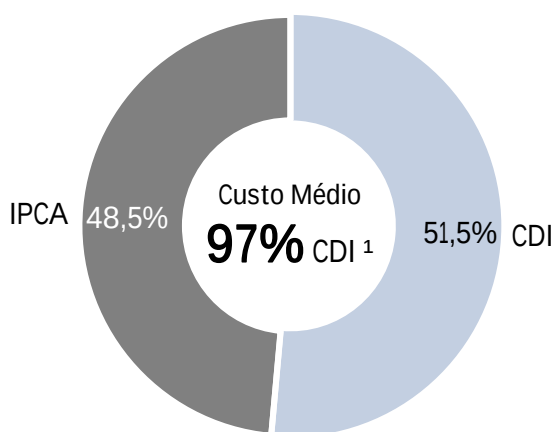
O saldo do endividamento da SYN é predominantemente de longo prazo, representando 88,7% do saldo total, enquanto 11,3% é de curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é no último trimestre de 2025. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

Em julho de 2024, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada da segunda série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 160,7 milhões. O vencimento original da operação era em mar/26.

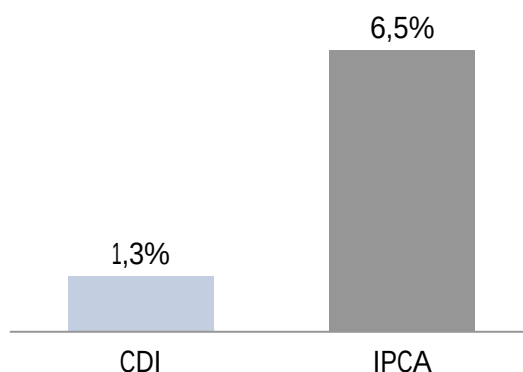


INDEXADORES

Aproximadamente 51,5% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 48,5% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO



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



05

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	4T24	4T23	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Edifícios Corporativos	6.946	10.767	-35,5%	32.751	42.606	-23,1%
Shopping Centers	20.527	52.119	-60,6%	129.707	195.909	-33,8%
Galpões Logísticos	1.426	0	N.A.	2.748	0	N.A.
Prestação de Serviços de Administração	40.134	37.588	6,8%	142.800	134.894	5,9%
Vendas de Propriedades e Incorporação	5.687	-8	-72224,5%	751.017	-147	-511373,9%
Receita Bruta	74.720	100.466	-25,6%	1.059.023	373.261	183,7%
Deduções da Receita Bruta	-7.163	-11.723	-38,9%	-62.681	-52.044	20,4%
Receita Líquida	67.557	88.744	-23,9%	996.342	321.217	210,2%
Custo Imóveis vendidos	1.220	-25	-5013,6%	-350.894	-1.992	17514,7%
Custo Imóveis locados	-6.097	-15.064	-59,5%	-160.882	-63.940	151,6%
Custo Prestação de serviços	-22.778	-23.112	-1,4%	-90.287	-87.221	3,5%
Custo de locação, vendas e serviços	-27.655	-38.202	-27,6%	-602.064	-153.153	293,1%
Lucro Bruto	39.902	50.542	-21,1%	394.278	168.064	134,6%
Margem Bruta	59,1%	57,0%	2,1 pp.	39,6%	52,3%	-12,7 pp.
Despesas Comerciais	-1.113	-1.633	-31,9%	-13.240	-5.862	125,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-17.187	-10.510	63,5%	-43.286	-32.806	31,9%
Despesas de Remuneração da administração	-1.040	-1.113	-6,6%	-7.260	-5.254	38,2%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-3.315	-3.353	-1,1%	-14.777	-9.677	52,7%
Despesas de Equivalência patrimonial	1.379	-973	-241,8%	-1.066	-1.782	-40,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	39.692	-547	-7360,0%	361.877	-2.853	-12784,1%
Despesas/Receitas Operacionais	18.417	-18.129	-201,6%	282.248	-58.233	-584,7%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	58.319	32.413	79,9%	676.526	109.831	516,0%
Despesas financeiras	-28.176	-33.220	-15,2%	-124.117	-147.884	-16,1%
Receitas financeiras	53.508	15.410	247,2%	134.590	59.171	127,5%
Resultado Financeiro	25.332	-17.811	-242,2%	10.472	-88.714	-111,8%
Lucro Antes de IR e CS	83.651	14.603	472,8%	686.999	21.118	3153,2%
Diferidos	-173	-5	3387,6%	-354	-108	228,5%
Correntes	-24.239	-9.175	164,2%	-142.208	-31.017	358,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-24.412	-9.180	165,9%	-142.562	-31.125	358,0%
Lucro antes da participação dos minoritários	59.239	5.423	992,4%	544.437	-10.007	-5540,4%
(+) Participação dos sócios minoritários	651	-9	-7682,7%	1.818	-34	-5391,4%
Lucro/Prejuízo do Período	59.890	5.414	1006,1%	546.255	-10.042	-5539,9%
Margem Líquida	88,7%	6,1%	1353,0%	54,8%	-3,1%	-1853,8%
Lucro Líquido por ação	0,392	0,035	1006,1%	3,579	-0,066	-5539,9%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2024	31/12/2023	Análise Vertical (%)	2024 x 2023
Caixa e equivalentes de caixa	231.176	133.248	11,4%	73,5%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	148.007	158.094	7,3%	-6,4%
Contas a receber	480.483	35.860	23,6%	1239,9%
Estoques	8.076	24.440	0,4%	-67,0%
Impostos a compensar	18.780	8.876	0,9%	111,6%
Adiantamento a fornecedores	83	321	0,0%	-74,1%
Dividendos a receber	172	0	0,0%	N.A.
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	130.168	21.765	6,4%	498,1%
Ativo Circulante	1.016.945	382.604	49,9%	165,8%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	72.423	0	3,6%	N.A.
Contas a receber	36.179	36.113	1,8%	0,2%
Estoques	46.988	46.228	2,3%	1,6%
Créditos com Outras Partes Relacionadas	215	479	0,0%	-55,1%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	1.561	4.042	0,1%	-61,4%
Impostos a compensar	2.314	70.867	0,1%	-96,7%
Depósitos judiciais	3.513	3.313	0,2%	6,0%
Demais contas a receber	40.228	64.637	2,0%	-37,8%
Investimentos	37.297	92.469	1,8%	-59,7%
Propriedades para investimento	769.969	1.931.650	37,8%	-60,1%
Imobilizado	695	920	0,0%	-24,5%
Intangíveis	7.753	10.536	0,4%	-26,4%
Ativo Não Circulante	1.019.135	2.261.254	50,1%	-54,9%
Total de Ativos	2.036.080	2.643.858	100,0%	-23,0%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2024	31/12/2023	Análise Vertical (%)	2024 x 2023
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	134.487	13.745	6,61%	878,4%
Fornecedores	14.489	11.468	0,71%	26,3%
Impostos e contribuições a recolher	28.805	15.239	1,41%	89,0%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	202	1.491	0,01%	-86,5%
Impostos e contribuições diferidos	141	33	0,01%	327,3%
Adiantamentos de clientes	22	202	0,00%	-89,1%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	0	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	33	90	0,00%	-63,3%
Receita res-sperata a apropriar	1.181	2.772	0,06%	-57,4%
Dividendos a pagar	295	42	0,01%	602,4%
Demais contas a pagar	36.578	29.853	1,80%	22,5%
Passivo de arrendamento	884	938	0,04%	-5,8%
Passivo Circulante	217.117	75.873	10,66%	186,2%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	684.830	918.524	33,63%	-25,4%
Obrigações por aquisição de imóvel	39.638	118.907	1,95%	-66,7%
Impostos e contribuições diferidos	594	1.150	0,03%	-48,3%
Receita res-sperata a apropriar	11.571	5.002	0,57%	131,3%
Demais contas a pagar	0	18	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	3.895	5.342	0,19%	-27,1%
Passivo de arrendamento	1.394	2.277	0,07%	-38,8%
Passivo Não Circulante	741.922	1.051.220	36,44%	-29,4%
Patrimônio Líquido	1.073.788	1.516.277	52,74%	-29,2%
Participação de não controladores	3.253	488	0,16%	566,6%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.036.080	2.643.858	100,00%	-23,0%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

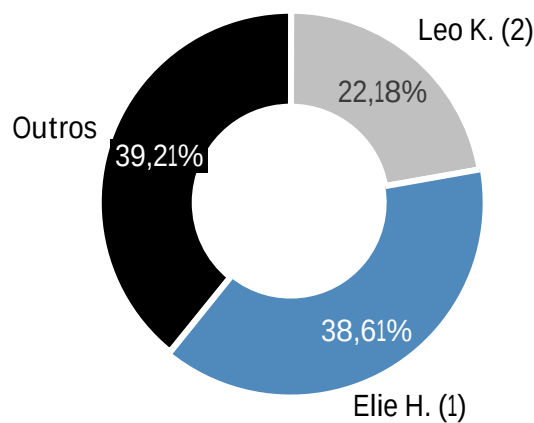


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social era de R\$ 903,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o quarto trimestre em R\$ 1.001,4 milhões.

SYNE3	4T24		4T24	4T23	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	5,54	SYNE3*	5,54	1,96	182,7%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	120.283	134.185	-10,4%
Market Cap (R\$ milhões)	845,7	IMOB	758,45	1.010,65	-25,0%
Free Float	39,21%	SMLL	1.764	2.353	-25,0%
		IFIX	3.116	3.311	-5,9%



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



*Os valores exibidos no gráfico e tabelas acima referentes às cotações de SYNE3 levam em conta os valores ajustados pelos fatores de correção de dividendos e redução de capital distribuídos no período de análise.

07

SOBRE A SYN

QUEM SOMOS

Somos a SYN e entendemos muito do mercado imobiliário comercial brasileiro.

O nosso negócio é facilitar a vida dos nossos clientes para que possam cuidar de seus negócios.

Atendemos diferentes segmentos de mercado: shoppings, edifícios comerciais e galpões. Nossa atuação abrange a locação, administração, compra e venda de imóveis comerciais.

Nosso time é formado por especialistas em gestão, projetos, engenharia, segurança, tecnologia e negócios, com experiência, autonomia e muito talento para inovar e trazer as melhores soluções.

A gente acorda todos os dias e se dedica para que as empresas e os lojistas fiquem tranquilos, alcancem suas metas e prosperem.

E nós ficamos nos bastidores, cuidando da experiência das pessoas nos espaços SYN, enquanto elas trabalham, compram e se divertem.

ANEXOS

08

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m²)
Triple A		
CEO ✓	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.224
JK Torre E ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1.942
Faria Lima Financial Center ✓	SP - Faria Lima	0
Faria Lima Square ✓	SP - Faria Lima	0
Miss Silvia Morizono ✓	SP - Faria Lima	0
JK 1455 ✓	SP - Juscelino Kubitschek	0
Classe A		
Nova São Paulo ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	23.102
Brásílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3.868
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7.274
Shopping Metropolitano Barra ✓	RJ - Rio de Janeiro	4.404
Tietê Plaza Shopping ✓	SP - São Paulo	3.691
Shopping Cidade São Paulo ✓	SP - São Paulo	10.143
Galpões		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736

São Paulo, SP - Edifícios

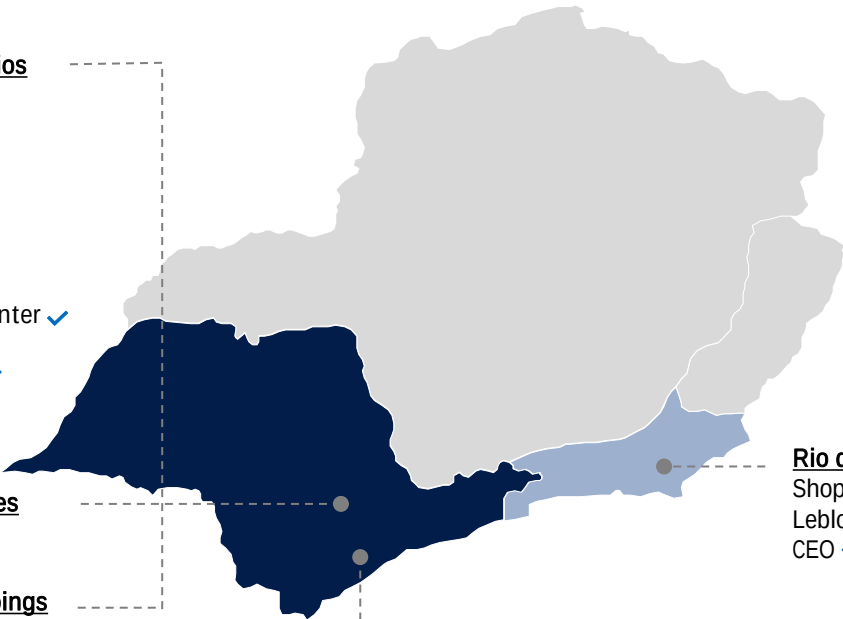
- JK Torre D ✓
- JK Torre E ✓
- Nova São Paulo ✓
- Verbo Divino ✓
- ITM
- Brásílio Machado ✓
- Birmann 10 ✓
- Faria Lima Financial Center ✓
- Faria Lima Square ✓
- Miss Silvia Morizono ✓
- JK 1455 ✓

São Paulo, SP - Galpões

CLD

São Paulo, SP - Shoppings

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



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

- Santo André, SP**
- Grand Plaza Shopping ✓

OCUPAÇÃO

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

Shopping Center

Shopping D	SP - São Paulo	30.056	10.781	3.868	8,8%	21,6%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.877	7.274	7.274	8,3%	5,6%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	4,6%	8,5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	2,1%	3,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	2,9%	4,1%
Total Shoppings		197.789	67.118	29.381	5,2%	4,8%

Edifícios

CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	75,0%	75,0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	12.237	1.224	4,8%	4,8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
Triple A		46.623	42.541	5.887	35,7%	20,3%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.809	34.356	23.102	100,0%	100,0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	84,6%	84,6%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.866	846	563	0,0%	0,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
Classe A		93.214	77.743	54.392	50,3%	40,1%
Classe A (ex ITM)		47.406	43.386	31.290	13,5%	11,8%
Total Edifícios		139.837	120.283	60.279	48,8%	35,3%
Total Edifícios (ex ITM)		94.029	85.927	37.177	17,0%	14,6%

Galpão

CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	16,6%	16,6%
--------------	----------------	--------	--------	-------	-------	-------

Total Portfólio SYN		383.050	226.080	97.396	33,1%	17,8%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		337.242	191.724	74.294	12,3%	8,6%

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da SYN.

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN S/A.

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

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

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

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

Filipe Novi David
Gerente Controladoria, RI e Funding
+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
Gerente RI e Funding
+55 (11) 5412-7624
bruno.silvestre@syn.com.br

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

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

SYN

EARNINGS RELEASE 4Q24

INVESTOR RELATIONS

SYN SA ("SYN" or "Company"), one of the main investments, leasing and sale of commercial properties in Brazil, announces its results for the fourth quarter of 2024. The results presented herein consist of managerial information (proforma) – except when indicated – and must be read accompanied by the Financial Statements and Respective Notes, published by the Company on this date and available on Company's IR website.

Teleconference
Time: 10:00 am NY | 11:00 am Brasília
Date: March 28th, 2025

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



01

Summary Indicators _____ 06

Financial and Operational Indicators _____ 07

Subsequent Events _____ 08

02

Operational Performance _____ 10

Occupancy Rates _____ 11

Shopping Malls _____ 12

Corporate Buildings _____ 14

Warehouses _____ 15

03

Financial Performance (PROFORMA) _____ 16

Net Revenue _____ 17

Costs _____ 18

NOI _____ 19

Financial Results _____ 20

Net Income _____ 21

Adjusted FFO _____ 22

Adjusted EBITDA _____ 23

04

Liquidity and Indebtedness (Proforma) _____ 24

05

Financial Statements (Proforma) _____ 28

06

Share Capital and Shareholders' Equity _____ 32

07

About SYN _____ 34

08

Attachments _____ 36

MESSAGE FROM THE MANAGEMENT

The year 2024 was challenging from an economic and political point of view, at the local and global level. In Brazil, the scenario was marked by a new cycle of monetary tightening, with the aim of controlling the acceleration of inflation, as well as the opening of yield curves amid the uncertainty of fiscal policy. Despite the challenging macro context, we observe that the performance of our portfolio remains resilient.

Attentive to market opportunities, SYN carried out, throughout 2024, important strategic transactions. The first, concluded in May, was the Asset Swap, which increased our stake in Tietê Plaza from 25.0% to 62.5% and in Shopping Cerrado from 53.1% to 85.0%, in exchange for a reduction from 30% to 10% in Torres JK and a payment of R\$ 57 million in cash. With this operation, the Company reduced its gross debt by approximately R\$ 60 million.

The second major transaction, completed in June, was the sale of stakes in the six malls in the portfolio to the real estate fund XP Malls, for R\$ 1.85 billion. This move resulted in a remaining portfolio concentrated in the states of São Paulo and Rio de Janeiro. With this sale, SYN became the main real estate manager of the largest shopping mall real estate fund in Brazil, in terms of GLA.

The net impact of this transaction on SYN's cash was R\$1.23 billion, of which R\$1.00 billion was distributed to shareholders through dividends and capital reduction (R\$440 million in dividends paid in September and R\$560 million paid in December, via capital reduction).

In operational terms, SYN performed well in its shopping centers, a segment that represents about 80% of its rental revenue. In 2024, same-store sales (SSS) grew by 4% year-over-year, while same-property NOI increased by 8%.

In the commercial buildings segment, the demand for modern and well-located spaces remained firm, driving the demand for quality assets. Triple A buildings in São Paulo ended the year with 98.2% occupancy and a 6% increase in NOI same properties.

Revenue from the provision of services, which includes condominium management services, leases, third-party investments and parking lots, increased by 6.8% compared to 2023.

In addition, SYN's financial results improved in 2024, even in a scenario of higher interest rates. Leverage, measured by the ratio between net debt and EBITDA in the last 12 months, reduced to negative 0.86x (indicating a "net cash" position), considering the receivables from the transaction with XP Malls. As a result, we enter 2025 with a comfortable debt structure. At the end of the year, total debt fell by 18.3% compared to 2023, and only 11.3% of the balance is short-term, with the next maturity scheduled for the last quarter of 2025.

For 2025, we will maintain our focus on the operational optimization of our assets, seeking greater efficiency and profitability. We remain committed to generating value for shareholders and to the disciplined management of our portfolio and capital.



SUMMARY INDICATORS

01

FINANCIAL INDICATORS

PROFORMA R\$ million	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Net Revenue	67.6	88.7	-23.9%	996.3	321.2	210.2%
EBITDA	63.1	41.7	51.1%	713.5	146.7	386.2%
EBITDA Margin (ex Park Place)	136.9%	58.4%	78.5 pp.	77.5%	57.1%	20.4 pp.
NOI	26.3	55.4	-52.6%	138.9	201.3	-31.0%
NOI Margin (ex CDU)	90.7%	88.0%	2.7 pp.	83.8%	84.2%	-0.4 pp.
FFO	64.0	14.8	333.8%	581.4	26.9	2060.6%
FFO Margin	94.7%	16.6%	78.1 pp.	58.4%	8.4%	50.0 pp.
Net Income	59.9	5.4	1006.1%	546.3	-10.0	-5539.9%
Net Margin	88.7%	6.1%	82.5 pp.	54.8%	-3.1%	58.0 pp.

OPERATIONAL INDICATORS

	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23
Physical Occupancy (SYN portfolio) ¹	97.3%	95.4%	2.0 pp.
Financial Occupancy (SYN portfolio) ¹	96.6%	94.2%	2.3 pp.
Own Portfolio ('000 sqm)	94.7	199.8	-52.6%
Portfolio Under Management ('000 sqm)	354.9	397.9	-10.8%

¹ Disregarding the CLD, ITM and Brasília Machado assets.

ACHIEVEMENTS

CAPITAL REDUCTION

In October, SYN approved the Capital Reduction of R\$ 560 million, with the distribution of the amount equivalent to R\$ 3.66 per share to shareholders. The reduction became effective in December 2024, after XP Malls paid the second installment of the mall transaction, as per a material fact on June 27. The distribution to shareholders took place on December 18 for holders with a position on December 6, and the shares started to be traded ex-rights as of December 9.

BRASÍLIO MACHADO TRANSACTION

In October, we signed the agreement for the purchase and sale of quotas and other covenants for the sale of SYN's entire stake in the Brasília Machado Real Estate Investment Fund, which owns all the commercial complexes and parking spaces in the Brasília Machado building. The transaction price is R\$ 32.5 million, with payment in 6 installments in alternate months, starting in January 2025. This sale has no accounting effect in the 2024 fiscal year.

SUBSEQUENT EVENT

CLOSING OF THE SALE OF BRASÍLIO MACHADO

SYN received the first two installments of the sale of Brasília Machado in the amounts of R\$ 9.5 million in January, and R\$ 4.7 million in March. The remaining 4 installments will be received in alternate months, with 3 installments in the amount of R\$ 4.7 million and the last installment in the amount of R\$ 4.1 million. The next closures will be communicated in due course.

100% CLD LEASE

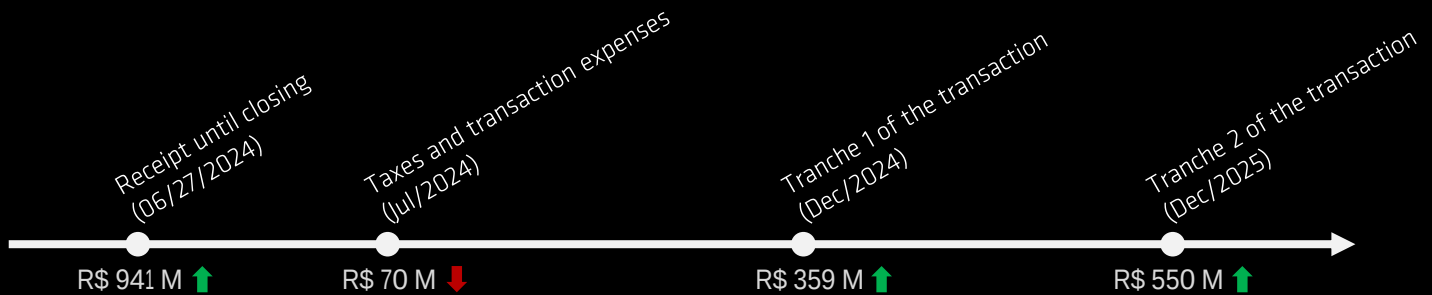
In January 2025, the lease of the remaining vacant area of Phase 1 of the CLD shed was signed. This development is located at the junction of the Presidente Dutra Highway and the Fernão Dias Highway, being developed in 4 phases. More details on page 15.



VALUE GENERATION

In 2024, SYN carried out two relevant transactions, the asset swap and the transaction with the XP Malls Fund, in the amount of R\$ 1.85 billion.

Below, the cash flow from the transaction with XP Malls:



By the end of 2024, the net impact on SYN's cash related to the transaction with XP Malls was R\$ 1.23 billion (without considering the adjustment of the portion to CDI). After receiving the last installment in Dec/25, the total effect will be R\$ 1.78 billion. Of this net cash, SYN distributed R\$ 1 billion to shareholders, via dividends and capital reduction.

DIVIDENDS AND CAPITAL REDUCTION

On September 2, 2024, according to a [notice to shareholders](#), SYN distributed **R\$ 440 million** in dividends to shareholders, corresponding to R\$ 2.88 per share, on account of the profit earned in the first half of 2024.

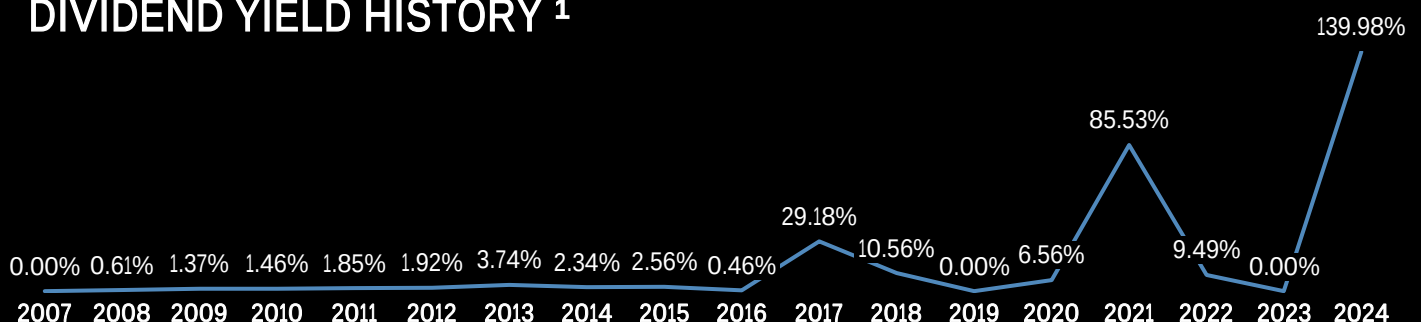
According to a [material fact](#), as of October 2, 2024, SYN approved the Company's capital reduction in the amount of **R\$ 560 million**, which was fully distributed to shareholders in the amount corresponding to R\$ 3.66 per share. This amount was paid on December 18, to shareholders with a position on December 6. As a result, the company's capital stock increased from R\$ 1,463.3 million to R\$ 903.3 million.

The dividend yield of the two distributions added together was around 140%¹.

ROE

In the last twelve months, SYN presented an ROE (Return on Equity) of 29.7%, reflecting high value generation for shareholders. ROE measures the profit generated in relation to the Company's shareholders' equity.

DIVIDEND YIELD HISTORY ¹



OPERATIONAL PERFORMANCE

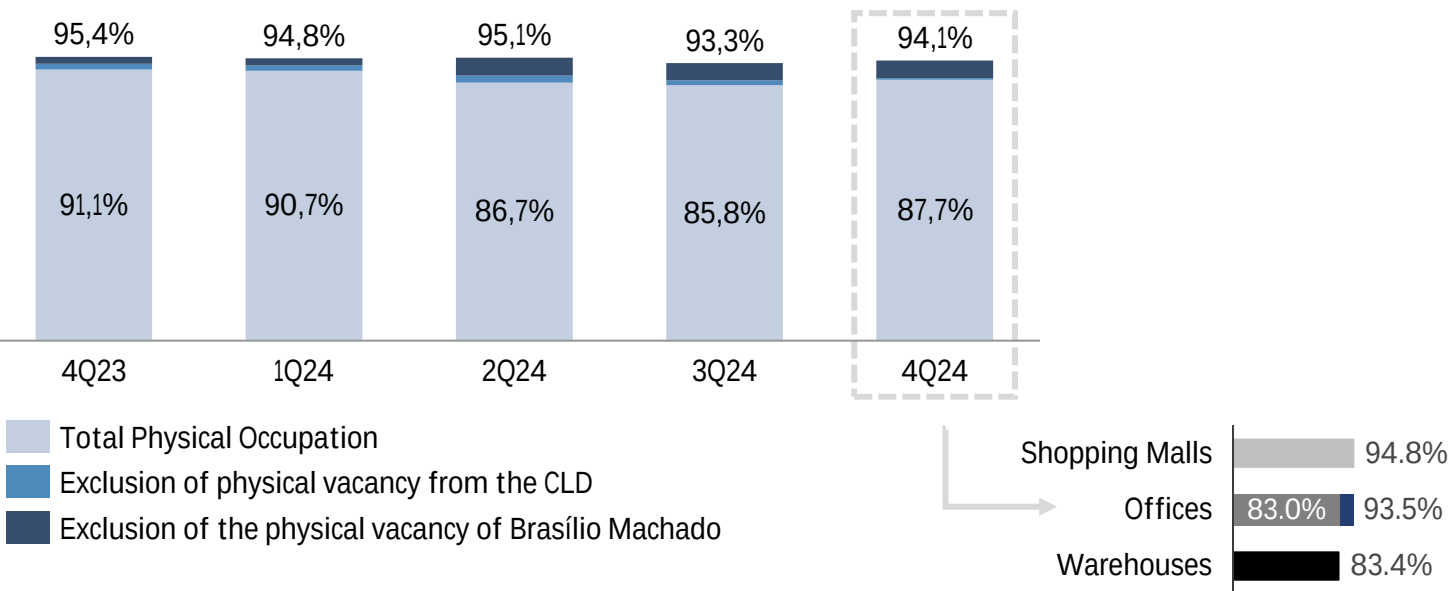


02

2.1 OCCUPANCY INDEX

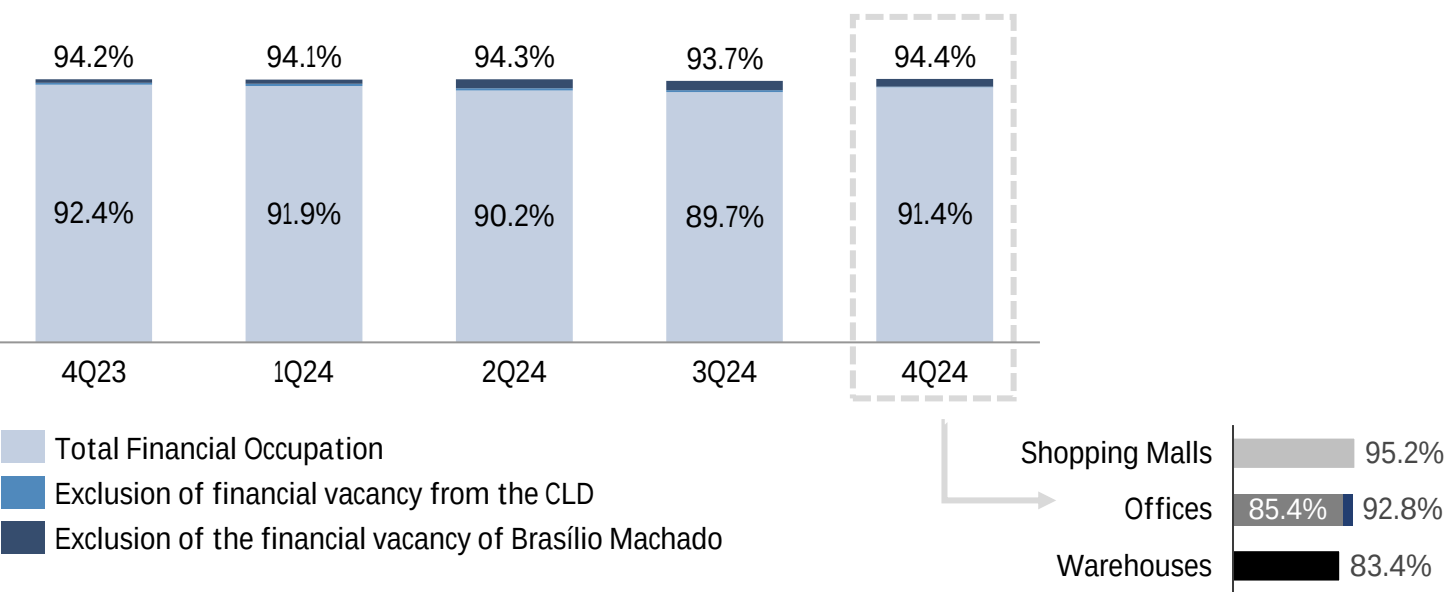
PHYSICAL OCCUPATION *SYN PORTFOLIO (%)* ¹

The physical occupancy of SYN's portfolio, calculated as the total space occupied over the leasable area, stood at 87.7% at the end of 4Q24. Excluding the vacancy of CLD, as it is a maturing asset, and the vacancy of the Brasília Machado building, sold in October/24 (see [Notice to the Market](#)), the physical occupancy of the portfolio at the end of the fourth quarter of 2024 stands at 94.1%.



FINANCIAL OCCUPANCY *SYN PORTFOLIO (%)* ¹

SYN's financial occupancy, calculated as potential revenue earned in the occupied areas over the portfolio's potential revenue, ended 4Q24 at 91.4%. Excluding the vacancies of CLD and Brasília Machado, the financial occupancy of the portfolio stands at 94.4%.

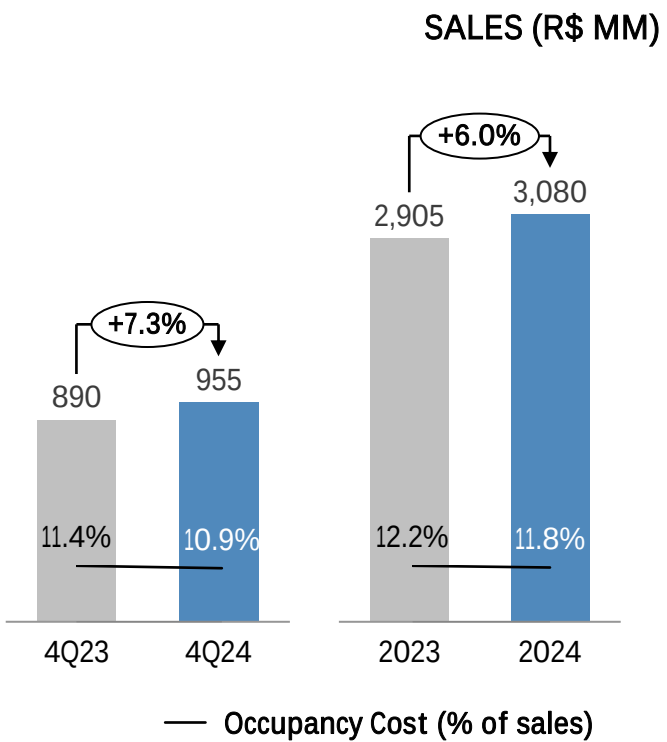


¹ The analysis does not consider the ITM asset.

2.2 SHOPPING MALLS ¹

OPERATIONAL INDICATORS

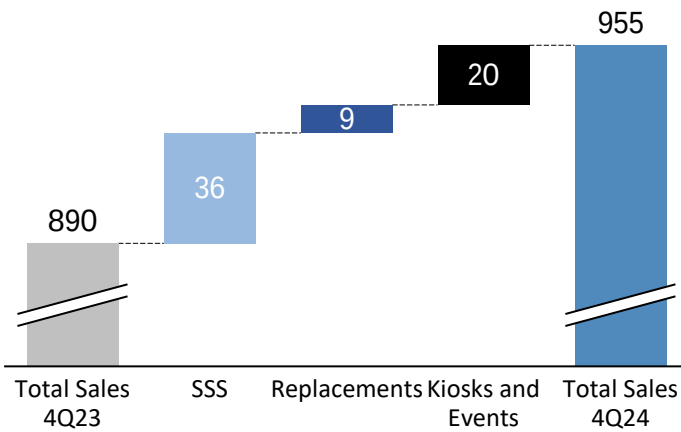
SYN maintained the improvement in the operating performance of the malls and ended the quarter with a 7.3% increase in total sales, reaching R\$ 955 million in 4Q24. In the year, sales increased by 6.0% compared to 2023, reaching R\$ 3.1 billion.



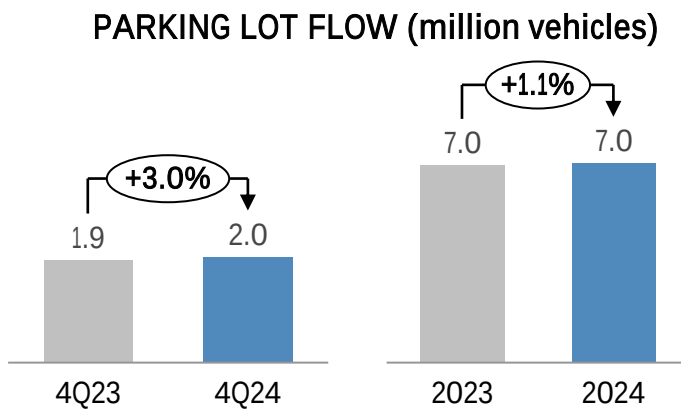
Highlights include Shopping Cidade São Paulo, located on Avenida Paulista in São Paulo, and Grand Plaza, in Santo André, which together represent 56% of the portfolio's sales and increased sales by 8.6% in 2024 compared to 2023.

The cost of occupancy of shopping malls in 2024 was 11.8%, a reduction of 0.4 p.p. compared to the previous year. Shopping D continues to optimize its operations and reduced occupancy cost by 1.5 p.p. in the year.

The evolution of sales observed between 2023 and 2024 is a reflection of the increase in occupancy and the qualification of the store mix. In addition to the increase in the performance of existing operations (SSS), there was an increase of R\$ 9 million in sales of new operations compared to the same quarter of the previous year.



Regarding parking flow, the malls received approximately 2 million vehicles in the quarter, an increase of 3.0% compared to the fourth quarter of 2023.



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

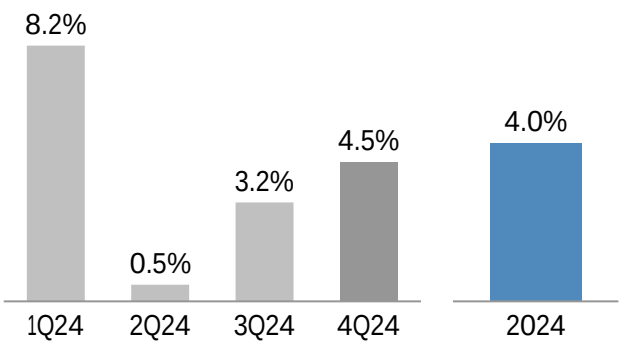


2.2 SHOPPING MALLS

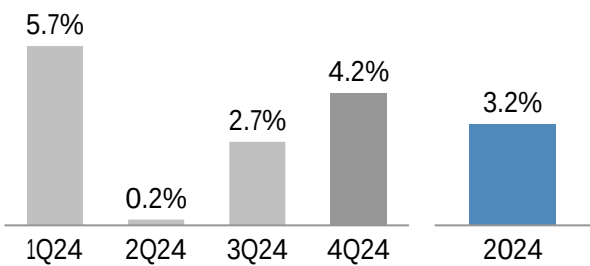
OPERATIONAL INDICATORS

Same-store sales (SSS) in 4Q24 grew 4.5% compared to 4Q23 and same-store rent (SSR) increased 4.2%. Considering the accumulated indicators, same-store sales had a performance of 4.0% higher in 2024 compared to the previous year, and same-store rent grew 3.2%.

SAME STORE SALES (SSS)



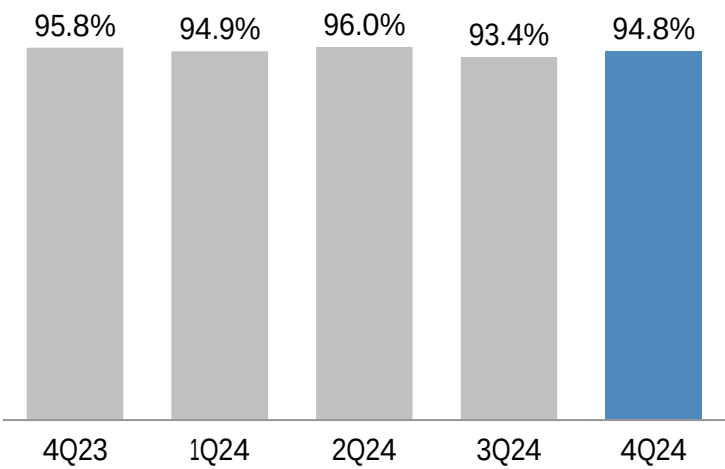
SAME STORE RENTS (SSR)



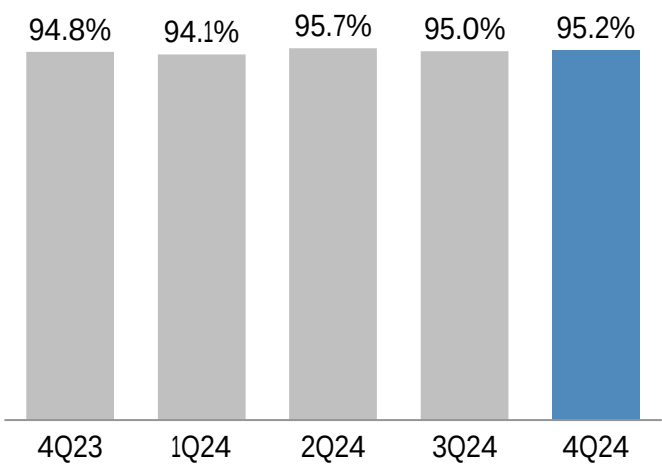
OCCUPANCY

The physical and financial occupancy rates of the malls ended 2024 at 94.8% and 95.2%, respectively.

PHYSICAL OCCUPANCY



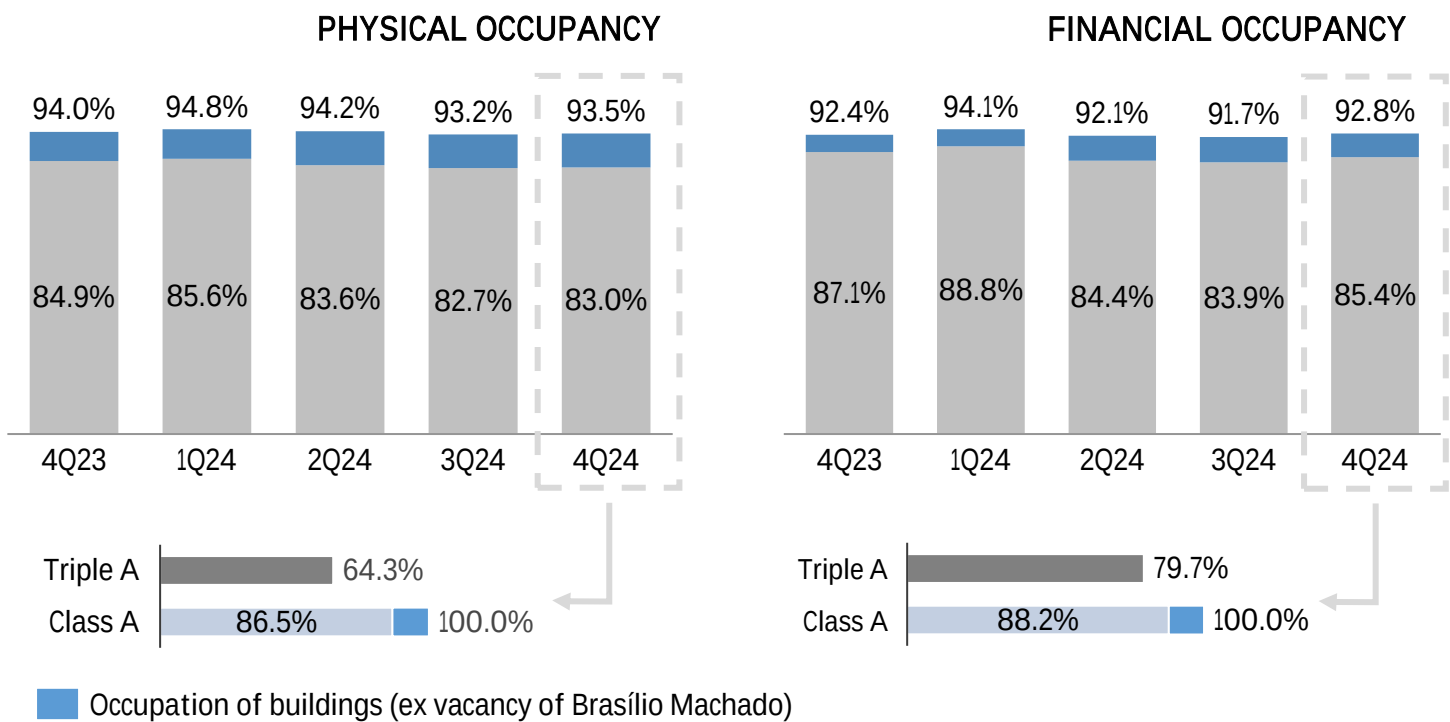
FINANCIAL OCCUPANCY



2.3 CORPORATE BUILDINGS

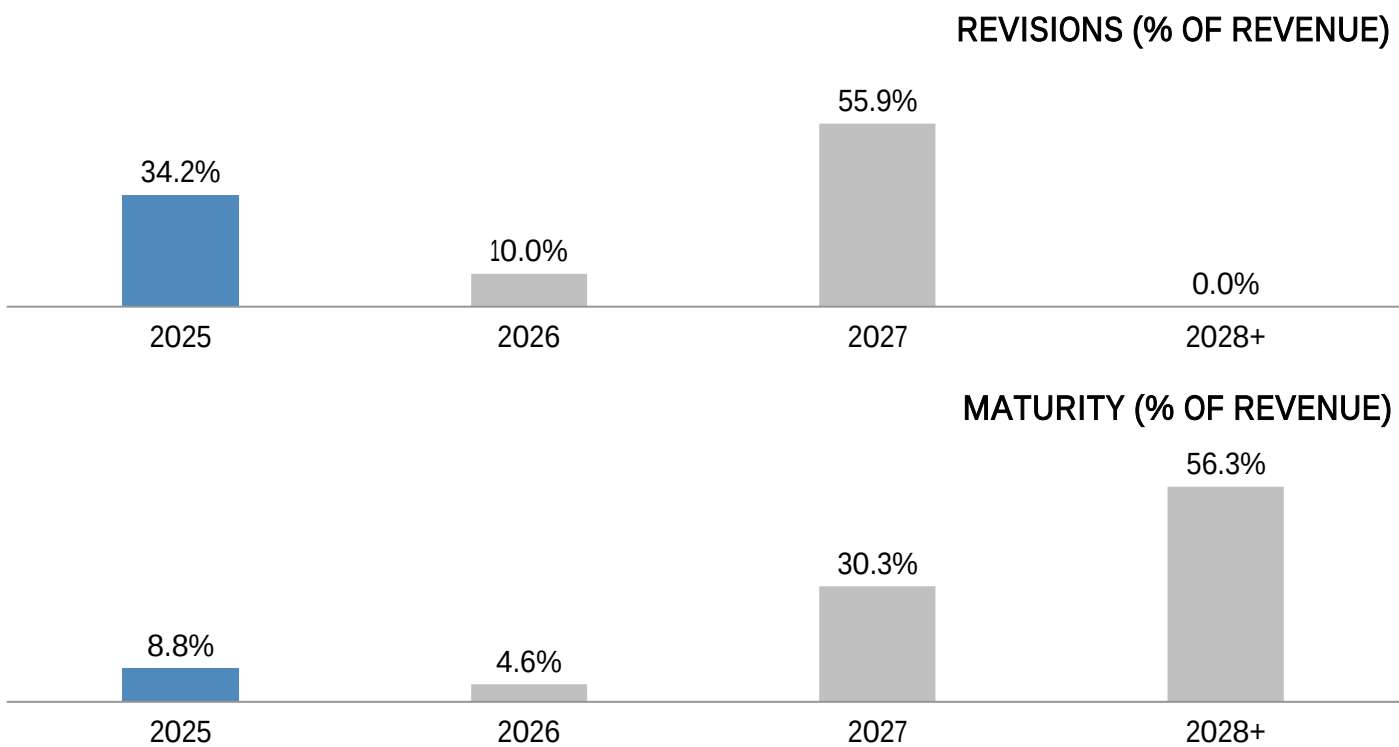
The physical and financial occupancy rates of the corporate buildings ended 4Q24 at 83.0% and 85.4%, respectively. The physical occupancy rate of Triple A buildings stood at 64.3% while the rate of class A buildings stood at 86.5%. Excluding the vacancy of Brasília Machado, which was sold in October, the physical occupancy of buildings was 93.5%, and the physical occupancy of Class A buildings was 100%.

OCCUPANCY ¹



¹ The analysis does not consider the ITM asset.

LEASE AGREEMENTS



2.4 WAREHOUSES

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

The works of Phase 1 of the project were completed in October 2023, marking the start of operations for the tenants. This phase has 45,425 m² of GLA, of which SYN directly holds 7,736 m², equivalent to 17.03%¹. In 4Q24, we leased an additional 5.5% of our area, resulting in an occupancy rate of 72.0% at the end of the quarter.

In addition, SYN holds a 23.9% stake in the FIP managed by SPX, which, in turn, owns 45% of CLD. Therefore, the Company's total interest (direct and indirect) in the project is 26.19%, corresponding to 11,896 m².

At the end of the quarter, the CLD recorded 83.4% physical occupancy in Phase 1. In January 2025, the lease of the remaining vacant area of this Phase was signed, becoming 100% leased. In December 2024, a pre-lease agreement was signed for 100% of phases 2 and 4.

SUMMARY

PHASE 1

45,425 sqm

Total GLA

7,736 sqm

SYN GLA¹

83.4% → 100%

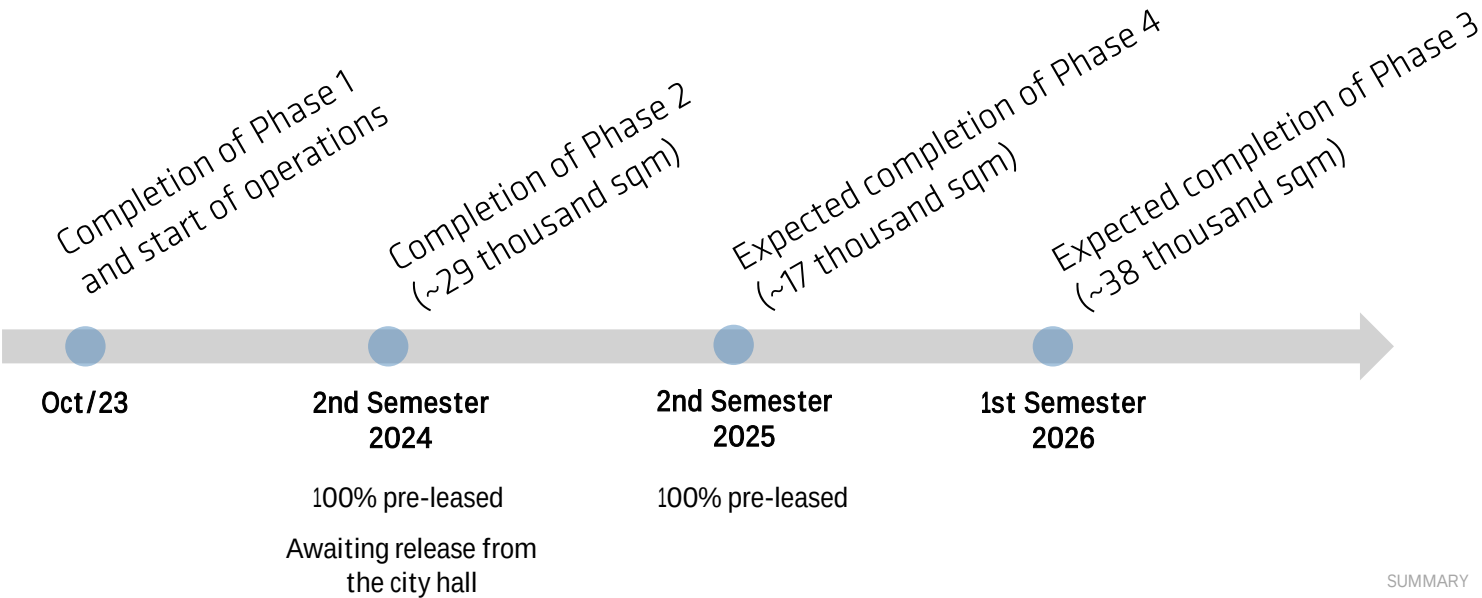
Physical Occupation Jan/25



¹ SYN's 20% stake excludes the physical exchange of 14.85% of the venture. Therefore, SYN's effective stake is 17.03%, which corresponds to 7,736 m².

PROGRESS OF THE WORK

The project presents a physical progress of 86% considering phases 1, 2 and 3.



03

FINANCIAL PERFORMANCE
(PROFORMA)

3.1 NET REVENUE

SYN's Recurring Revenue was R\$ 67.6 million in 4Q24, representing a decrease of 28.9% compared to the same quarter of 2023, and rental revenue was 52.5% lower. The main reason for this reduction is the effect of transactions carried out throughout 2024, which reduced SYN's share of the mall portfolio.

Parking revenue increased 10.1% compared to 4Q23.

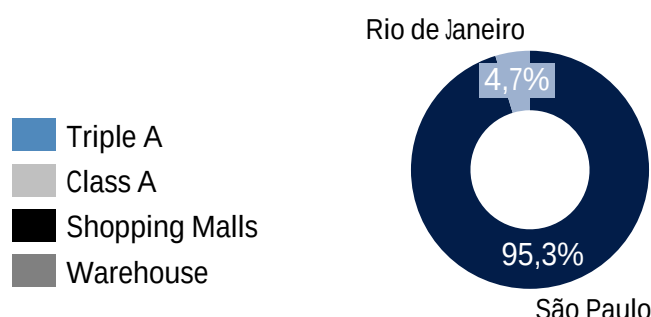
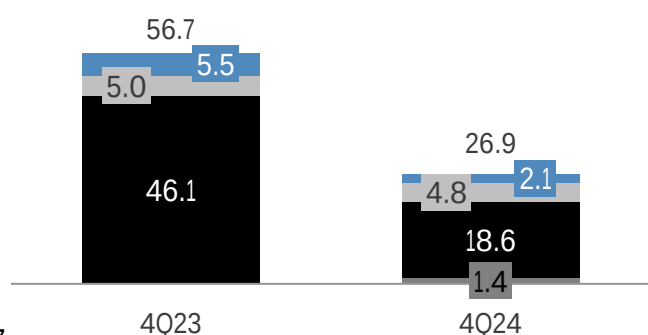
REVENUE BY SEGMENT

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Rent of Corporate Buildings Net Revenue ¹	6,912	10,562	-34.6%	32,638	41,341	-21.1%
Rent of Shopping Malls Net Revenue ¹	18,585	46,105	-59.7%	113,920	164,481	-30.7%
Rent of Warehouse	1,426	0	N.A.	2,748	0	N.A.
Subtotal Property Rents	26,924	56,667	-52.5%	149,306	205,822	-27.5%
Assignment of Right of Use (ARU)	495	715	-30.7%	2,286	2,654	-13.9%
Rent of Properties + ARU	27,419	57,382	-52.2%	151,592	208,476	-27.3%
Services	12,370	12,370	0.0%	49,552	48,574	2.0%
Parking Lot	27,764	25,219	10.1%	93,248	86,320	8.0%
Subtotal Recurring Revenue	67,552	94,971	-28.9%	294,392	343,370	-14.3%
Sales and Incorporation ²	5,687	-8	-72224.5%	751,017	-147	-511373.9%
Tax deduction	-5,682	-6,219	-8.6%	-49,067	-22,005	123.0%
TOTAL	67,557	88,744	-23.9%	996,342	321,217	210.2%

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

² The revenue reported in this line includes only the amounts corresponding to the properties sold via the sale of an ideal fraction of real estate in the respective SPEs. The remaining amount is reported in the "Other operating income/expenses" line, on page 29, already net of expenses.

REVENUE FROM RENTS (R\$ MM)



3.2 COSTS

SYN's total costs in the fourth quarter of 2024 were R\$ 27.7 million, 27.6% lower than in 4Q23. In corporate buildings, costs were 56.5% lower compared to 4Q23, while in shopping malls, there was a decrease of 65.6%. As with revenues, the variation in costs is predominantly linked to the effects of transactions carried out throughout 2024, which significantly reduced SYN's share in the malls in the portfolio.

COSTS BY SEGMENT

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Corporate Buildings	1,865	4,284	-56.5%	13,264	17,812	-25.5%
Shopping Malls	3,685	10,727	-65.6%	27,684	46,074	-39.9%
Warehouses	547	54	914.2%	788	54	1362.4%
Subtotal Properties	6,097	15,064	-59.5%	41,736	63,940	-34.7%
Services	2,588	3,654	-29.2%	12,475	17,354	-28.1%
Parking Lot	20,191	19,459	3.8%	77,813	69,867	11.4%
Subtotal Revenues ex sales	28,875	38,177	-24.4%	132,023	151,161	-12.7%
Real Estate Sales	-1,220	25	-5013.6%	470,041	1,992	23495.8%
TOTAL	27,655	38,202	-27.6%	602,064	153,153	293.1%





3.3 NOI

SYN's NOI in 4Q24 was R\$ 26.3 million, 52.6% lower than in 4Q23. The NOI of shopping malls decreased by 60.8% compared to the same quarter of 2023. In the office segment, NOI decreased 27.6% compared to 4Q23. The main reasons for these reductions were the reductions in the holdings of part of the assets after the transactions carried out in the year.

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Rent Net Revenue ¹	26,924	56,667	-52.5%	149,306	205,822	-27.5%
Assignment of Right of Use	495	715	-30.7%	2,286	2,654	-13.9%
Direct Expenses with Developments	-2,020	-5,355	-62.3%	-17,713	-25,585	-30.8%
(+) Linearization of discounts	808	2,917	-72.3%	8,213	15,481	-46.9%
(+) PDD	44	466	-90.6%	-3,198	2,906	-210.0%
NOI	26,251	55,410	-52.6%	138,895	201,278	-31.0%
NOI Corporate Buildings	6,454	8,912	-27.6%	26,719	34,120	-21.7%
NOI Shopping Malls	17,938	45,784	-60.8%	107,444	164,504	-34.7%
Assignment of Right of Use (ARU)	495	715	-30.7%	2,286	2,654	-13.9%
NOI Warehouse	1,364	0	N.A.	2,445	0	N.A.
NOI Margin ex CDU	90.7%	88.0%	2.7 pp.	83.8%	84.2%	-0.4 pp.
NOI Corporate Buildings Margin	93.4%	84.4%	9.0 pp.	81.9%	82.5%	-0.7 pp.
NOI Shopping Malls Margin (ex ARU)	92.5%	93.4%	-0.9 pp.	88.0%	91.4%	-3.4 pp.

¹ Considered gross rental revenue minus discounts granted, as per page 17.

NOI SAME PROPERTIES

The total same properties NOI indicator for the quarter increased 2.1% compared to 4Q23, mainly due to the growth of the result of buildings by 4.4%. The table below does not consider the effect of the Brasília Machado and ITM buildings. Considering the two properties, the total NOI same properties was 0.7% lower than in the fourth quarter of 2023.

In the annual view, we obtained an improvement of 7.4% in the indicator, driven by the performance of Cidade São Paulo.

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
NOI Corporate Buildings (Same Properties)	6,589	6,313	4.4%	26,139	24,699	5.8%
NOI Shopping Malls (Same Properties)	16,475	16,286	1.2%	65,938	60,995	8.1%
Same Properties NOI	23,064	22,599	2.1%	92,078	85,694	7.4%

3.4 FINANCIAL PERFORMANCE

In 4Q24, even with the scenario of an increase in the CDI and IPCA, financial expenses decreased by 15.2%, reaching R\$28.2 million. This improvement is a direct impact of the maturity of the 1st series of the 13th debenture in March/24 and the prepayment of the 2nd series of the 13th debenture in July/24, which had the original maturity in March/2026. Financial expenses for operations indexed to the CDI decreased by 40.2% in 4Q24 compared to the third quarter of 2023, while debt expense linked to the IPCA increased by 45.1% in the same period.

The installments received in the transaction of the malls with FII XP Malls contributed to financial revenue of R\$ 53.5 million in 4Q24, generating an increase of 247.2% compared to 4Q23. As a result, the financial result for the quarter was R\$ 25.3 million, 242.2% better compared to the same period in 2023.

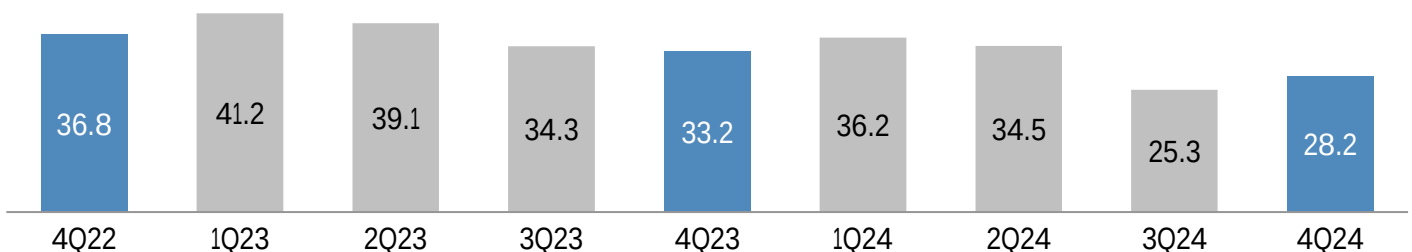
The Company remains attentive to the market for new related movements that provide efficiency gains in its capital structure.

FINANCIAL RESULT

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Financial Expenses	-28,176	-33,220	-15.2%	-124,117	-147,884	-16.1%
Financial Revenue	53,508	15,410	247.2%	134,590	59,171	127.5%
Financial Result	25,332	-17,811	-242.2%	10,472	-88,714	-111.8%
(-) Adjustments	18,274	1,230	1385.2%	17,682	6,899	156.3%
Adjusted Financial Result	7,058	-19,041	-137.1%	-7,210	-95,613	-92.5%

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

FINANCIAL EXPENSES (R\$ MM)



13.65%	13.65%	13.65%	13.28%	12.24%	11.24%	10.51%	10.43%	11.14%
2.88%	8.26%	6.38%	1.09%	3.17%	7.49%	4.07%	2.30%	5.70%

CDI LTM ¹
IPCA LTM ¹

¹ Average annualized rate for the quarter.

3.5 NET INCOME

SYN recorded a profit of R\$ 59.9 million in the fourth quarter of 2024, positively impacted by the financial result and operating performance. Adjusted net income for the quarter (excluding non-recurring effects) was R\$16.5 million, corresponding to R\$0.108 per share of the Company.

PROFIT FOR THE PERIOD

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Profit before minority interest	59,239	5,423	992.4%	544,437	-10,007	-5540.4%
(+) Minority interest	651	-9	-7682.7%	1,818	-34	-5391.4%
Profit/Loss for the Period	59,890	5,414	1006.1%	546,255	-10,042	-5539.9%
(-) Other net operating income (expenses)	-41,201	547	-7636.1%	-356,600	-26	1358168.2%
(-) Sales Result and Tax	3,357	35	9400.0%	-265,472	3,675	-7323.9%
(-) Capitalized Interest	333	983	-66.1%	108,132	3,931	2650.9%
(-) Discounts Linearization	808	2,917	-72.3%	8,213	15,481	-46.9%
(-) Others ¹	-6,673	2,328	-386.6%	17,287	-1,478	-1269.4%
Adjusted Net Income	16,514	12,224	35.1%	57,815	11,540	401.0%
Adjusted Net Revenue	62,762	91,670	-31.5%	281,038	336,241	-16.4%
Adjusted Net Margin	26.3%	13.3%	13.0 pp.	20.6%	3.4%	17.1 pp.
Adjusted Net Income per Share (R\$)	0.108	0.080	35.1%	0.379	0.076	401.0%

¹ Non-recurring monetary adjustments.





3.6 ADJUSTED FFO

The Company's FFO in 4Q24 was R\$ 64.0 million, 333.8% higher compared to 4Q23, while the adjusted indicator was R\$ 21.3 million, a decrease of 1.3% compared to the same quarter of the previous year. The main adjustment is the exclusion of the effects of transactions carried out in the quarter.

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Profit / Loss for the Period (Controlling Shareholders)	59,239	5,423	992.4%	544,437	-10,007	-5540.4%
(+) Depreciation and Amortization	4,758	9,329	-49.0%	36,964	36,917	0.1%
FFO	63,997	14,752	333.8%	581,401	26,909	2060.6%
(-) Other net operating income (expenses)	-41,201	547	-7636.1%	-356,600	-26	1358168.2%
(-) Sales Result and Tax	3,357	35	9400.0%	-265,472	3,675	-7323.9%
(-) Capitalized Interest	333	983	-66.1%	108,132	3,931	2650.9%
(-) Discounts Linearization	808	2,917	-72.3%	8,213	15,481	-46.9%
(-) Others ¹	-6,022	2,328	-358.7%	5,795	-1,478	-492.0%
AFFO	21,272	21,561	-1.3%	81,470	48,491	68.0%
Adjusted Net Revenue	62,762	91,670	-31.5%	281,038	336,241	-16.4%
Adjusted FFO Margin	33.9%	23.5%	10.4 pp.	29.0%	14.4%	14.6 pp.

¹ Non-recurring monetary adjustments.

3.7 ADJUSTED EBITDA

In 4Q24, EBITDA was R\$ 63.1 million. Adjusted EBITDA was R\$ 28.5 million.

The EBITDA without the result of Park Place, the company that manages the parking lots of buildings and shopping malls, registered a margin of 64.4%, representing an increase of 18.3 pp. when compared to the Adjusted EBITDA margin. This effect is due to the transfer of revenue from parking lots to the enterprises.

Adjusted EBITDA was R\$28.5 million in the quarter. The main adjustment is the exclusion of the effects of transactions carried out in the quarter.

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Profit/Loss for the Period (Controlling Shareholders)	59,239	5,423	992.4%	544,437	-10,007	-5540.4%
(+) IRPJ and CSSL	24,412	9,180	165.9%	142,562	31,125	358.0%
(+) Financial Result	-25,332	17,811	-242.2%	-10,472	88,714	-111.8%
(+) Depreciation and Amortization	4,758	9,329	-49.0%	36,964	36,917	0.1%
EBITDA	63,077	41,743	51.1%	713,491	146,748	386.2%
(-) Other net operating income (expenses)	-41,201	547	-7636.1%	-356,600	-26	1358168.2%
(-) Sales Result and Tax	-6,781	34	-19965.9%	-372,581	2,253	-16638.8%
(-) Capitalized Interest	333	983	-66.1%	108,132	3,931	2650.9%
(-) Discounts Linearization	808	2,917	-72.3%	8,213	15,481	-46.9%
(-) Others ¹	12,252	3,558	244.3%	23,477	5,421	333.1%
Adjusted EBITDA	28,487	49,781	-42.8%	124,132	173,806	-28.6%
Adjusted Net Revenue	62,678	91,670	-31.6%	280,955	336,241	-16.4%
Adjusted EBITDA Margin	45.4%	54.3%	-8.9 pp.	44.2%	51.7%	-7.5 pp.
EBITDA Margin Ex Park Place	63.0%	67.5%	78.5 pp.	59.9%	64.2%	20.4 pp.

¹ Non-recurring costs of the properties.



LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

04

4.1 CASH AND FINANCIAL INVESTMENTS

SYN ended 4Q24 with gross debt of R\$859.0 million and cash (cash equivalents, financial investments and receivables) of R\$966.0 million, representing 19.7% of total assets.

4.2 INDEBTEDNESS

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

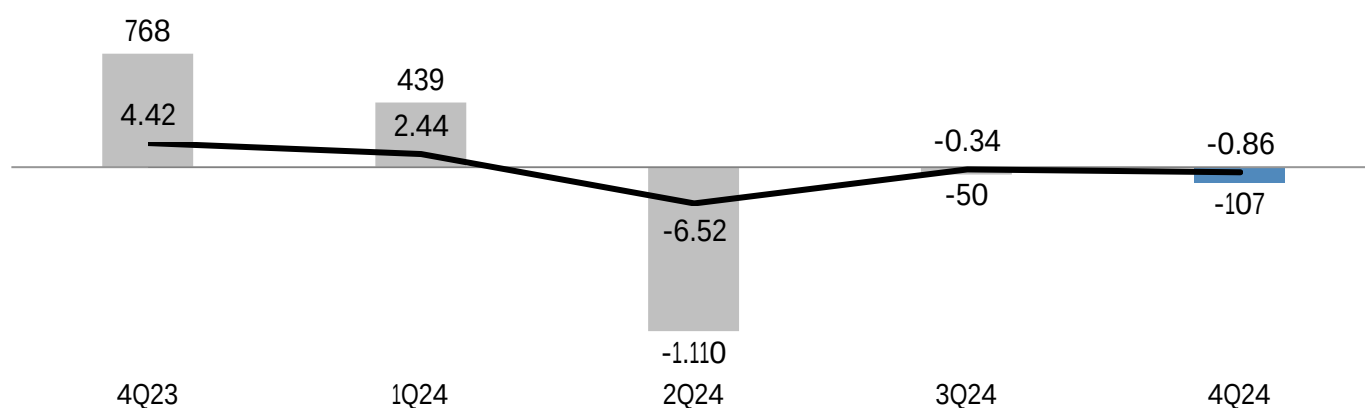
NET DEBT

PROFORMA R\$ '000	4Q24	3Q24	4Q23
Loans and Financing	39,638	39,631	118,907
Debentures and Promissory Notes	819,317	848,434	932,269
Indebtedness	858,955	888,065	1,051,176
Cash, Investment and Securities ¹	386,236	564,682	282,781
Transaction Receivables ¹	579,811	933,074	0
Distributions to shareholders ²	0	-560,000	0
Cash + Receivables - Distributions	966,047	937,755	282,781
Total Net Debt	-107,092	-49,690	768,395
Adjusted EBITDA LTM	124,132.28x	145,427	173,806
Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM	-0.86x	-0.34x	4.42x

¹ Receivables related to the transaction with XP Malls, in the amounts of R\$358.8 million for the Dec/24 installment and R\$550.0 for the Dec/25 installment, both adjusted by the CDI.

² Inclusion of the effect of the Capital Reduction in the amount of R\$ 540 million, effective in December 2024.

EVOLUTION OF NET DEBT (PROFORMA)



— Net Debt / Adjusted EBITDA UDM

SUMMARY



At the end of 4Q24, SYN had three corporate debts and two acquisition obligations contracted, totaling a balance of R\$859.0 million.

It is worth remembering that, in July, SYN prepaid the entire 2nd series of the 13th debenture, in the total amount of R\$ 160.7 million

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

CORPORATE DEBT

Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
SYN S.A.	10th Debenture	300,000	417,919	IPCA + 6.51% p.y.	Monthly	oct/28
SYN S.A.	12th Debenture	360,000	360,359	CDI + 1.29% p.y.	Annual	dec/27
Marfim	1st Debenture	110,000	41,039	CDI + 1.13% p.y.	Monthly	dec/27
TOTAL		770,000	819,317			

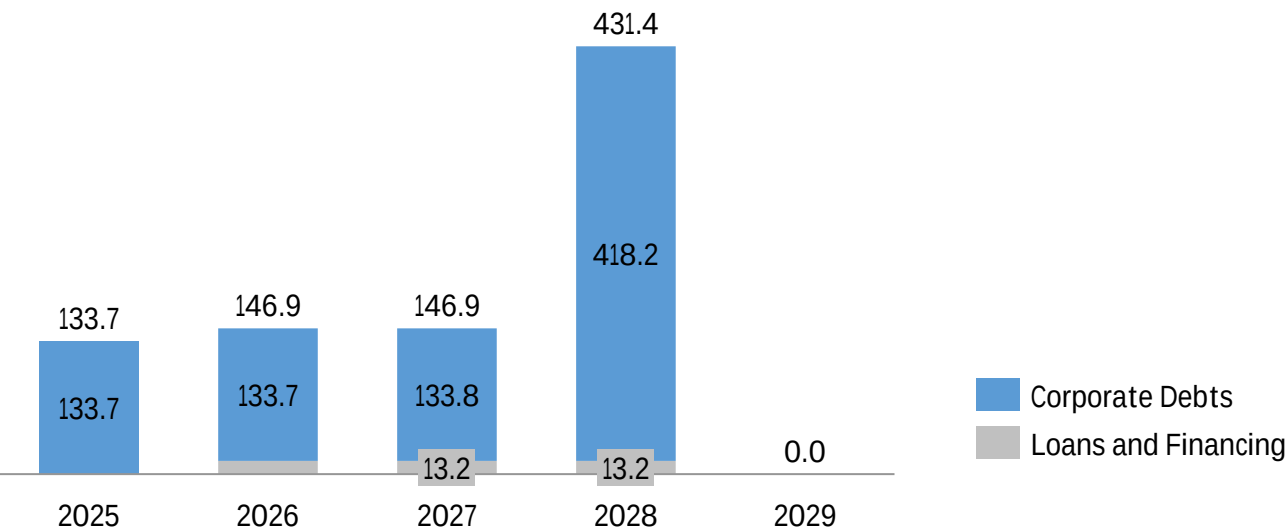
LOANS AND FINANCING

Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
JK TORRE D	Obligation due to Acquisition	10.226	11,216	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
JK TORRE E	Obligation due to Acquisition	26.165	28,422	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
TOTAL		36.391	39,638			

AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)

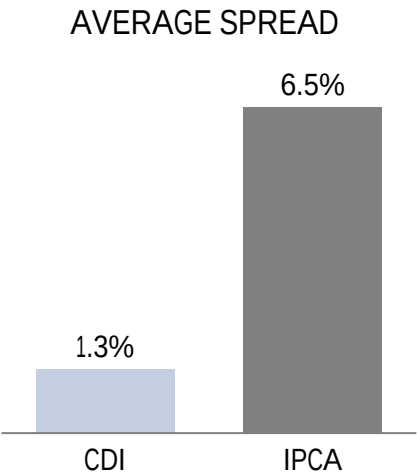
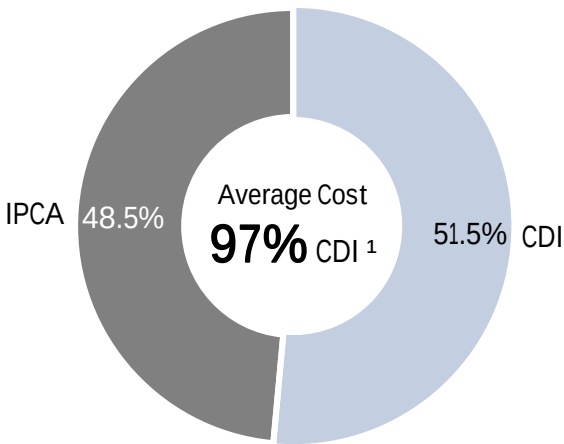
SYN's debt balance is predominantly long-term, representing 88.7% of the total balance, while 11.3% is short-term. Considering the original flows from operations, the next significant amortization is in the last quarter of 2025. But the Company continues to analyze the market for potential payment anticipations or debt renegotiations, given the current scenario of interest rates and inflation in Brazil.

In July 2024, the Company carried out the extraordinary early amortization of the second series of the 13th debenture issuance, in the amount of amortization of R\$160.7 million. The original maturity of the operation was in Mar/26.



INDEXERS

Approximately 51.5% of SYN's debt instruments are indexed in CDI, while the remaining 48.5% are indexed to the IPCA. The calculation of the average spread takes into account the financial balance of the operations.



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



05

FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.1 INCOME STATEMENT

PROFORMA R\$ '000	4Q24	4Q23	4Q24 x 4Q23	2024	2023	2024 x 2023
Leases from Corporate Buildings	6,946	10,767	-35.5%	32,751	42,606	-23.1%
Leases from Shopping Centers	20,527	52,119	-60.6%	129,707	195,909	-33.8%
Leases from Warehouse	1,426	0	N.A.	2,748	0	N.A.
Services Revenues	40,134	37,588	6.8%	142,800	134,894	5.9%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	5,687	-8	-72224.5%	751,017	-147	-511373.9%
Gross Revenues	74,720	100,466	-25.6%	1,059,023	373,261	183.7%
Deductions	-7,163	-11,723	-38.9%	-62,681	-52,044	20.4%
Net Operating Revenues	67,557	88,744	-23.9%	996,342	321,217	210.2%
Cost of Sold units	1,220	-25	-5013.6%	-350,894	-1,992	17514.7%
Cost of Leased Units	-6,097	-15,064	-59.5%	-41,736	-63,940	-34.7%
Cost of Services	-22,778	-23,112	-1.4%	-90,287	-87,221	3.5%
Costs of Leases, Sales and Services	-27,655	-38,202	-27.6%	-482,917	-153,153	215.3%
Gross Profit	39,902	50,542	-21.1%	513,425	168,064	205.5%
Gross Margin	59.1%	57.0%	2.1 pp.	51.5%	52.3%	-0.8 pp.
Commercial Expenses	-1,113	-1,633	-31.9%	-13,240	-5,862	125.9%
General and Administrative Expenses	-17,187	-10,510	63.5%	-43,286	-32,806	31.9%
Management Compensation Expenses	-1,040	-1,113	-6.6%	-7,260	-5,254	38.2%
Participation of employees and administrators Expenses	-3,315	-3,353	-1.1%	-14,777	-9,677	52.7%
Equity Expenses	1,379	-973	-241.8%	-1,066	-1,782	-40.2%
Other net operating revenues (expenses)	39,692	-547	-7360.0%	361,877	-2,853	-12784.1%
Operating Expenses/Revenues	18,417	-18,129	-201.6%	282,248	-58,233	-584.7%
Profit Before Financial Results	58,319	32,413	79.9%	795,673	109,831	624.5%
Financial Expenses	-28,176	-33,220	-15.2%	-124,117	-147,884	-16.1%
Financial Revenues	53,508	15,410	247.2%	134,590	59,171	127.5%
Financial Results	25,332	-17,811	-242.2%	10,472	-88,714	-111.8%
Pre Tax Profit	83,651	14,603	472.8%	806,145	21,118	3717.4%
Deferred	-173	-5	3387.6%	-354	-108	228.5%
Current	-24,239	-9,175	164.2%	-142,208	-31,017	358.5%
Income Tax and Social Contribution	-24,412	-9,180	165.9%	-142,562	-31,125	358.0%
Profit before minority interest	59,239	5,423	992.4%	544,437	-10,007	-5540.4%
(+) Minority interest	651	-9	-7682.7%	1,818	-34	-5391.4%
Profit/Loss for the Period	59,890	5,414	1006.1%	546,255	-10,042	-5539.9%
Net Margin	88.7%	6.1%	1353.0%	54.8%	-3.1%	-1853.8%
Profit per share	0.392	0.035	1006.1%	3.579	-0.066	-5539.9%

5.2 BALANCE SHEET

ASSETS

PROFORMA R\$ '000	12/31/2024	12/31/2023	Vertical Analysis (%)	2024 x 2023
Cash and Cash Equivalents	231,176	133,248	11.4%	73.5%
Securities	148,007	158,094	7.3%	-6.4%
Accounts Receivable	480,483	35,860	23.6%	1239.9%
Inventories	8,076	24,440	0.4%	-67.0%
Taxes to Offset	18,780	8,876	0.9%	111.6%
Prepayment to Suppliers	83	321	0.0%	-74.1%
Dividends Receivable	172	0	0.0%	N.A.
Asset available for sale	0	0	0.0%	0.0%
Other accounts receivable	130,168	21,765	6.4%	498.1%
Current Assets	1,016,945	382,604	49.9%	165.8%
Securities	72,423	0	3.6%	N.A.
Accounts Receivable	36,179	36,113	1.8%	0.2%
Inventories	46,988	46,228	2.3%	1.6%
Receivables with Other Related Parties	215	479	0.0%	-55.1%
Current Account with Partners in Ventures	1,561	4,042	0.1%	-61.4%
Taxes to Offset	2,314	70,867	0.1%	-96.7%
Court Deposits	3,513	3,313	0.2%	6.0%
Other Accounts Receivable	40,228	64,637	2.0%	-37.8%
Investments	37,297	92,469	1.8%	-59.7%
Properties for Investment	769,969	1,931,650	37.8%	-60.1%
Property and Equipment	695	920	0.0%	-24.5%
Intangible Assets	7,753	10,536	0.4%	-26.4%
Non-Current Assets	1,019,135	2,261,254	50.1%	-54.9%
Total Assets	2,036,080	2,643,858	100.0%	-23.0%

5.2 BALANCE SHEET

LIABILITIES

PROFORMA R\$ '000	12/31/2024	12/31/2023	Vertical Analysis (%)	2024 x 2023
Loans and Financing	0	0	0.0%	N.A.
Debentures	134,487	13,745	6.6%	878.4%
Suppliers	14,489	11,468	0.7%	26.3%
Taxes and Contributions Payable	28,805	15,239	1.4%	89.0%
Debts with related parties in projects	202	1,491	0.0%	-86.5%
Deferred Taxes and Contributions	141	33	0.0%	327.3%
Advances from Clients	22	202	0.0%	-89.1%
Advances from customers - barter	0	0	0.0%	N.A.
Related parts	33	90	0.0%	-63.3%
Expected Revenue to be Recognized	1,181	2,772	0.1%	-57.4%
Dividends Payable	295	42	0.0%	602.4%
Other Accounts Payable	36,578	29,853	1.8%	22.5%
Lease Liability	884	938	0.0%	-5.8%
Current Liabilities	217,117	75,873	10.7%	186.2%
Loans and Financing	0	0	0.0%	N.A.
Debentures	684,830	918,524	33.6%	-25.4%
Obligations from Property Acquisition	39,638	118,907	1.9%	-66.7%
Deferred Taxes and Contributions	594	1,150	0.0%	-48.3%
Expected Revenue to be Recognized	11,571	5,002	0.6%	131.3%
Other Accounts Payable	0	18	0.0%	N.A.
Provisions for Labor, Tax, and Civil Risks	3,895	5,342	0.2%	-27.1%
Lease Liability	1,394	2,277	0.1%	-38.8%
Non-Current Liabilities	741,922	1,051,220	36.4%	-29.4%
Shareholders' Equity	1,073,788	1,516,277	52.7%	-29.2%
Non-Controlling Shareholders	3,253	488	0.2%	566.6%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	2,036,080	2,643,858	100.0%	-23.0%

SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

06

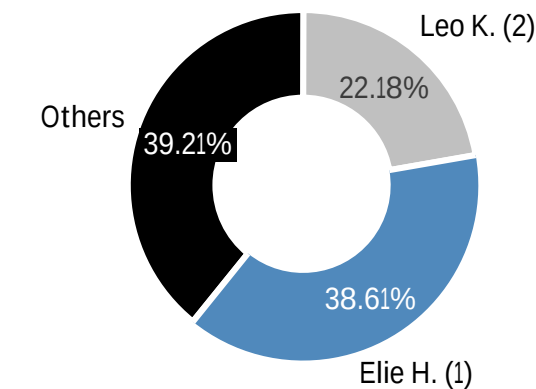


SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

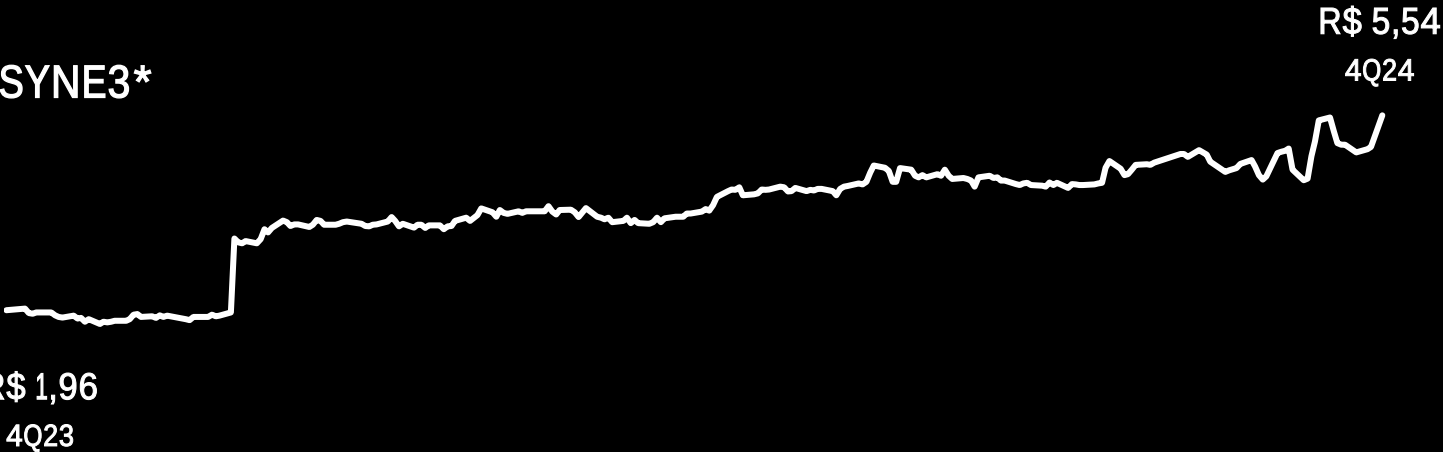
As of December 31, 2024, the capital stock was R\$903.3 million, represented by 152,644,445 registered common shares distributed among the controlling group and investors on the stock exchange (free float).

The Company's Shareholders' Equity ended the fourth quarter at R\$1,001.4 million.

SYNE3	4Q24		4Q24	4Q23	Var. %
Share Price (R\$)*	5.54	SYNE3*	5.54	1.96	182.7%
Number of Shares (million)	152.6	IBOVESPA	120,283	134,185	-10.4%
Market Cap (R\$)	845.7	IMOB	758.45	1,010.65	-25.0%
Free Float	39.2%	SMLL	1,764	2,353	-25.0%
		IFIX	3,116	3,311	-5.9%



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



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

07

ABOUT SYN

WHO WE ARE

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

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

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

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

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

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

EXHIBITS

08

PORTFOLIO OF ASSETS

Assets	Location	SYN Private Area (sqm)
Triple A		
CEO ✓	RJ - Barra da Tijuca	2,721
JK Torre D ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1,224
JK Torre E ✓	SP - Juscelino Kubitschek	1,942
Faria Lima Financial Center ✓	SP - Faria Lima	0
Faria Lima Square ✓	SP - Faria Lima	0
Miss Silvia Morizono ✓	SP - Faria Lima	0
JK 1455 ✓	SP - Juscelino Kubitschek	0
Class A		
Nova São Paulo ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	7,980
Verbo Divino ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	5,582
ITM	SP - Vila Leopoldina	23,102
Brásílio Machado ✓	SP - Vila Olímpia	5,003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10 ✓	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162
Shopping Malls		
Shopping D ✓	SP - São Paulo	3,868
Grand Plaza Shopping ✓	SP - Santo André	7,274
Shopping Metropolitano Barra ✓	RJ - Rio de Janeiro	4,404
Tietê Plaza Shopping ✓	SP - São Paulo	3,691
Shopping Cidade São Paulo ✓	SP - São Paulo	10,143
Warehouse		
CLD - Phase 1	SP - São Paulo	7,736

São Paulo, SP - Offices

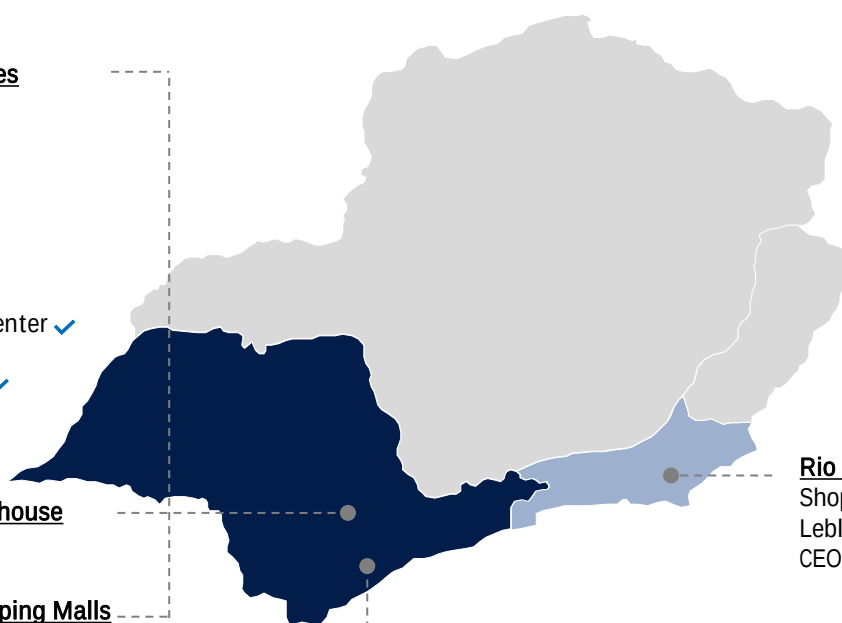
JK Torre D ✓
 JK Torre E ✓
 Nova São Paulo ✓
 Verbo Divino ✓
 ITM
 Brásílio Machado ✓
 Birmann 10 ✓
 Faria Lima Financial Center ✓
 Faria Lima Square ✓
 Miss Silvia Morizono ✓
 JK 1455 ✓

São Paulo, SP - Warehouse

CLD

São Paulo, SP - Shopping Malls

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



Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra ✓
 Leblon Corporate
 CEO ✓

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping ✓

OCCUPATION ¹

Location		Private Area Total (sqm)	Private Area SPE (sqm) ¹	Private Area SYN (sqm)	Vacancy Physical ²	Financial Vacancy ²
Shopping Malls						
Shopping D	SP - São Paulo	30,056	10,781	3,868	8.8%	21.6%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69,877	7,274	7,274	8.3%	5.6%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44,035	35,228	4,404	4.6%	8.5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36,914	3,691	3,691	2.1%	3.0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16,906	10,143	10,143	2.9%	4.1%
Total Shoppings		197,789	67,118	29,381	5.2%	4.8%
Offices						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14,968	10,886	2,721	75.0%	75.0%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12,237	12,237	1,224	4.8%	4.8%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19,418	19,418	1,942	0.0%	0.0%
Triple A		46,623	42,541	5,887	35.7%	20.3%
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11,987	11,987	7,980	0.0%	0.0%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8,386	8,386	5,582	0.0%	0.0%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45,809	34,356	23,102	100.0%	100.0%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10,005	10,005	5,003	84.6%	84.6%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4,866	846	563	0.0%	0.0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162	12,162	12,162	0.0%	0.0%
Class A		93,214	77,743	54,392	50.3%	40.1%
Class A (ex ITM)		47,406	43,386	31,290	13.5%	11.8%
Total Offices		139,837	120,283	60,279	48.8%	35.3%
Total Offices (ex ITM)		94,029	85,927	37,177	17.0%	14.6%
Warehouses						
CLD – Fase 1	SP - São Paulo	45,425	38,679	7,736	16.6%	16.6%
Total SYN Portfolio		383,050	226,080	97,396	33.1%	17.8%
Total SYN Portfolio (ex ITM)		337,242	191,724	74,294	12.3%	8.6%

1. Referring to the consolidation area.

2. Referring to the SYN area.

TERMS AND EXPRESSIONS USED

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

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

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

SYN: SYN S/A.

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

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

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

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

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

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

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

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

EBITDA Margin: EBITDA divided by Net Revenue.

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

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

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

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

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

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

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

INVESTOR RELATIONS

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

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

Filipe Novi David
IR & Funding Manager
+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
IR & Funding Coordinator
+55 (11) 5412-7624
bruno.silvestre@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