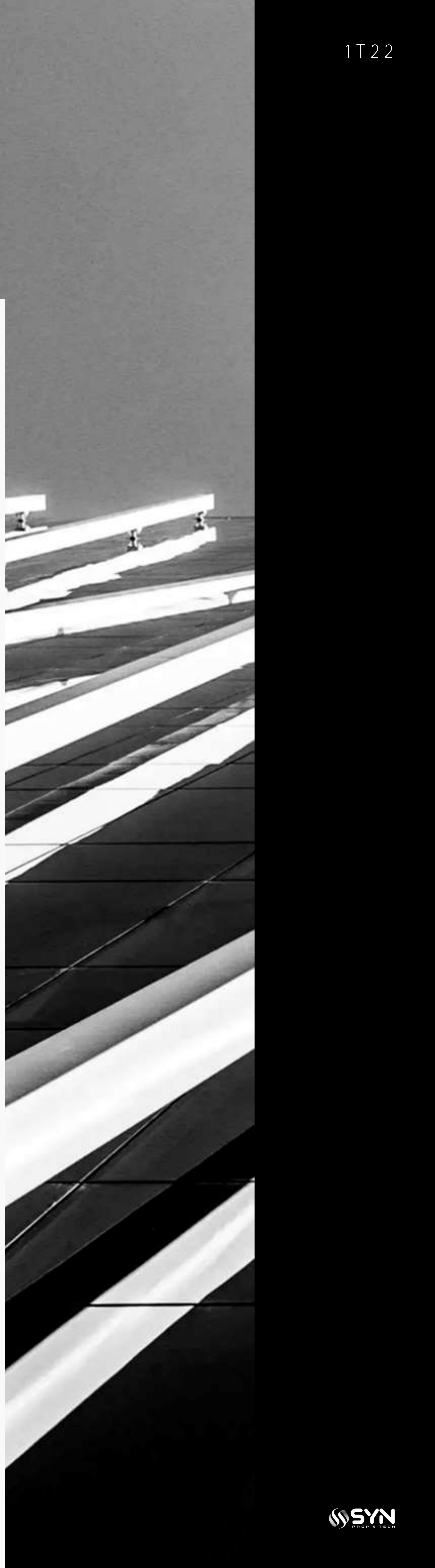


# RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T22

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



A SYN Prop e Tech S.A. (“SYN” ou “Companhia”), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2022. 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: 13/05/2021

Link de acesso à Conferência: [Clique aqui](#)  
Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 4632 2237  
NY: +1 (646) 558 8656



01		06	
Sumário Indicadores	05	06	Liquidez e Endividamento (Proforma) 27
02			
Realizações 1T22	06	07	Demonstrações Financeiras (Proforma) 31
03			
Histórico de Dividendos	08	08	Capital Social e Patrimônio Líquido 35
04			
Desempenho Operacional	10	09	Sobre a SYN 37
Índices de Ocupação	11		
Edifícios Corporativos	12	10	Anexos 40
Shopping Centers	13		
05			
Desempenho Financeiro (Proforma)	19		
Receita Bruta	20		
Custo	21		
NOI	22		
Resultado Financeiro	20		
Lucro Líquido	24		
FFO Ajustado	25		
EBITDA Ajustado	26		

# SUMÁRIO INDICADORES

01



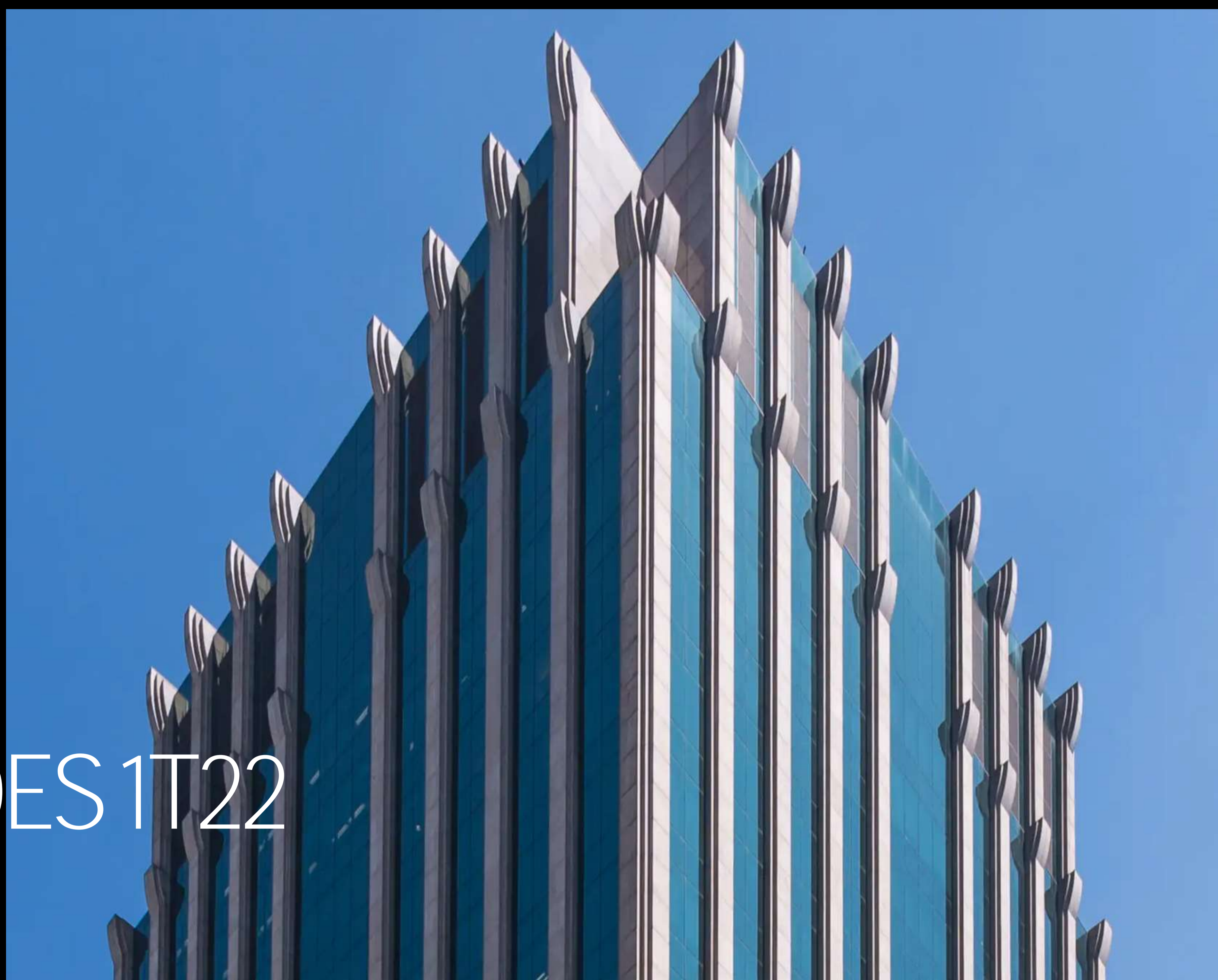
## INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Receita Líquida	122,2	78,3	56,1%
EBITDA Ajustado	42,9	45,4	-5,5%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>72,4%</i>	<i>66,7%</i>	<i>5,7 pp.</i>
NOI	42,2	55,1	-23,5%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>71,1%</i>	<i>77,1%</i>	<i>-6,1 pp.</i>
FFO Ajustado	2,1	19,0	-88,8%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>2,9%</i>	<i>24,6%</i>	<i>-21,7 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	-6,6	8,4	-178,9%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>-14,8%</i>	<i>9,2%</i>	<i>-24,1 pp.</i>

## INDICADORES OPERACIONAIS

	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Ocupação Física (portfólio SYN)	82,4%	84,5%	-2,2 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	86,1%	89,5%	-3,4 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	190,4	251,9	-24,4%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	313,9	441,5	-28,9%

# REALIZAÇÕES 1T22



# 02

## PAGAMENTO 7ª DEBÊNTURES

Em janeiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 7ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 35,7 milhões, juros de R\$ 98,8 mil e prêmio de R\$ 89,5 mil, sendo o total de R\$ 35,9 milhões. Com esse pré-pagamento, foram liberadas a alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional, bem como a alienação fiduciária de quotas da CCP Âmbar e CCP Nordeste.

## PAGAMENTO 9ª DEBÊNTURES

Em fevereiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 9ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 100,0 milhões, juros de R\$ 1,2 milhões e prêmio de R\$ 758,9 mil, sendo o total de R\$ 101,9 milhões. Com esse pré-pagamento, foi liberada a alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

### PAGAMENTO 13ª DEBÊNTURES

Em abril de 2022, a Companhia realizou a amortização extraordinária de 98% da primeira série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 98,0 milhões, juros de R\$ 1,4 milhões e prêmio de R\$ 1,0 milhão, sendo o total de R\$ 100,4 milhões.

## DIVIDENDOS

No dia 03 de maio de 2022, a Companhia anunciou a deliberação em reunião do Conselho de Administração da distribuição de dividendos intermediários no valor total de R\$80 milhões a serem pagos no dia 30 de maio de 2022, com base na posição acionária existente junto ao agente escriturador das ações da Companhia em 16 de maio de 2022.



# 03

## HISTÓRICO DE DIVIDENDOS



# HISTÓRICO DE DIVIDENDOS

Vale ressaltar a história de distribuição de dividendos aos acionistas da SYN. A Companhia anunciou aos seus acionistas e ao mercado em geral, no dia 14 de dezembro de 2021, a maior distribuição de dividendos de sua história.

Adicionalmente, foi comunicado no dia 03 de maio de 2022 o pagamento de R\$ 80 milhões em dividendos dentro do próprio mês, referente à reserva de lucros remanescente das transações ocorridas no final do ano anterior.

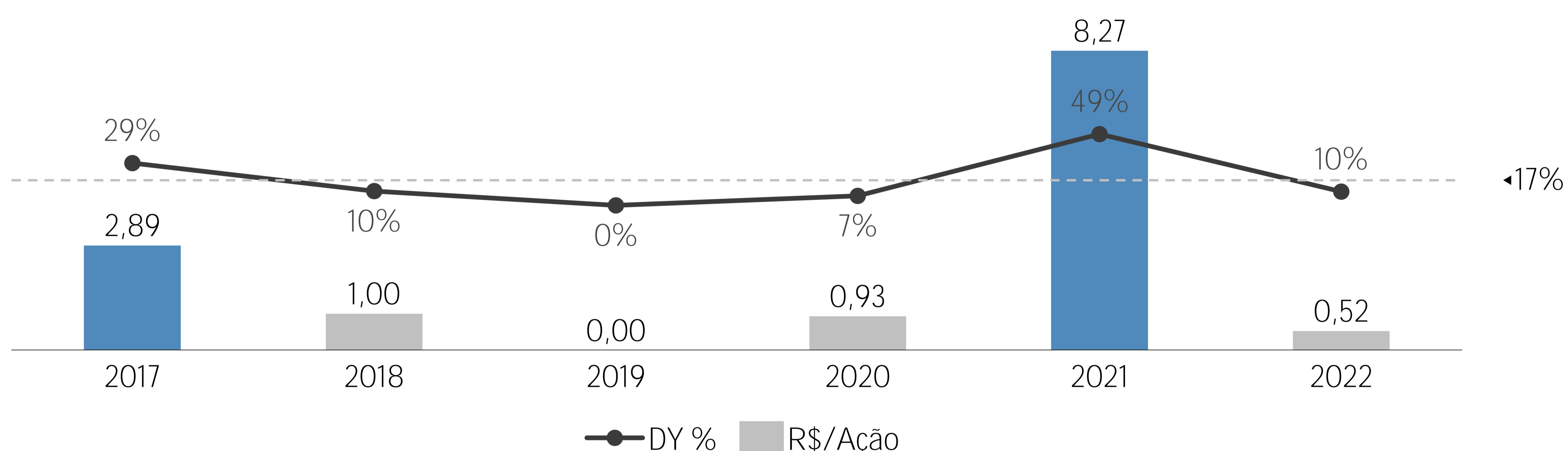
É possível observar que, nos últimos 5 anos, a Companhia apresentou *dividend yield* médio de 19%, com dois picos importantes: um em 2017, em decorrência da transferência do portfólio de galpões logísticos para a Prologis; e o segundo, em 2021, após realizarmos a maior transação imobiliária do ano.

A Companhia permanecerá atenta aos movimentos de mercado para aproveitar as oportunidades de gerar valor

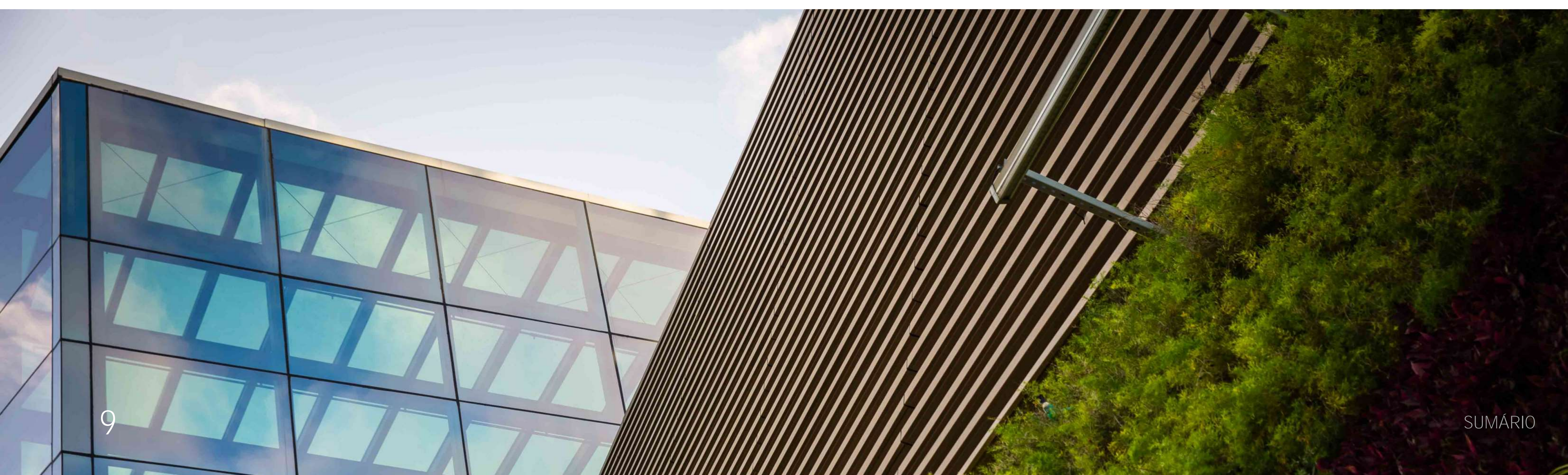
através de reciclagem de portfólio e de aquisições estratégicas.

Conforme a seção Política e Histórico de Dividendos do site de RI da Companhia, O dividendo obrigatório da SYN é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas.

A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da SYN e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, dentre outros fatores que o Conselho de Administração e acionistas da SYN julgam relevantes.



Para o cálculo do Dividend Yield (DY), foi adotada a cotação de fechamento da data ex-dividendo de cada evento de distribuição.



# DESEMPENHO OPERACIONAL

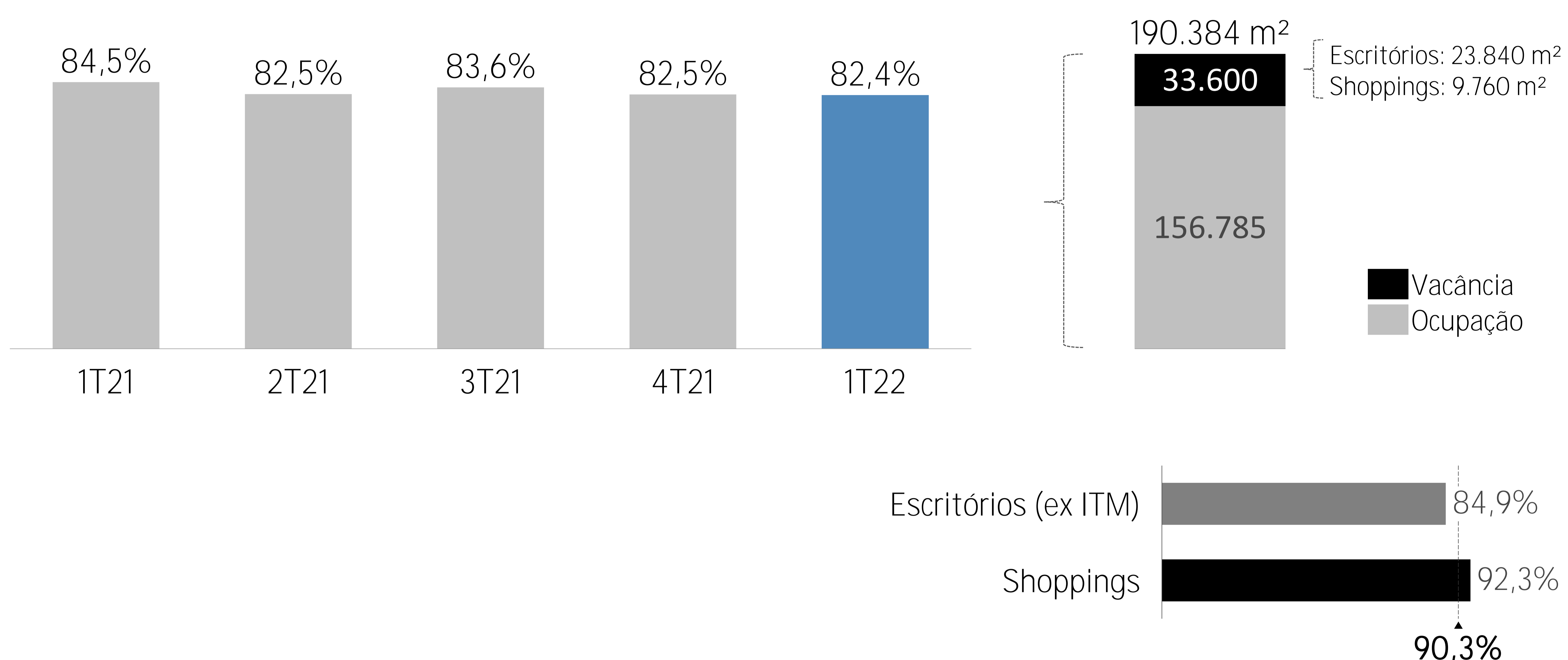


# 04

## 4.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

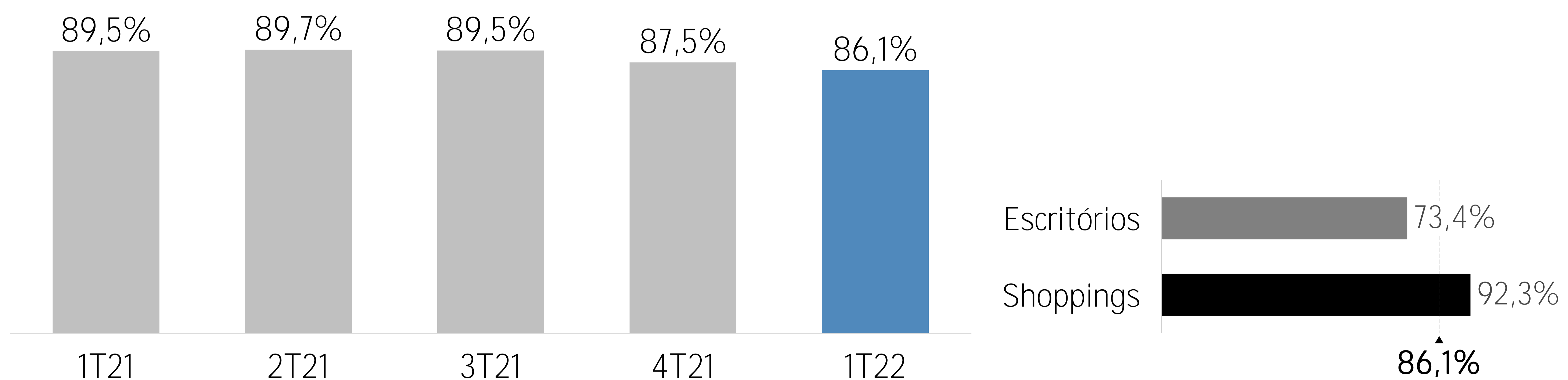
### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,4% no 1T22. Ainda, se fosse excluído o efeito do ITM, um edifício comercial de características peculiares dentro do portfólio da SYN, a Companhia apresentaria uma taxa total de ocupação de 90,3%, como se pode observar abaixo.



### OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 1T22 em 86,1%.



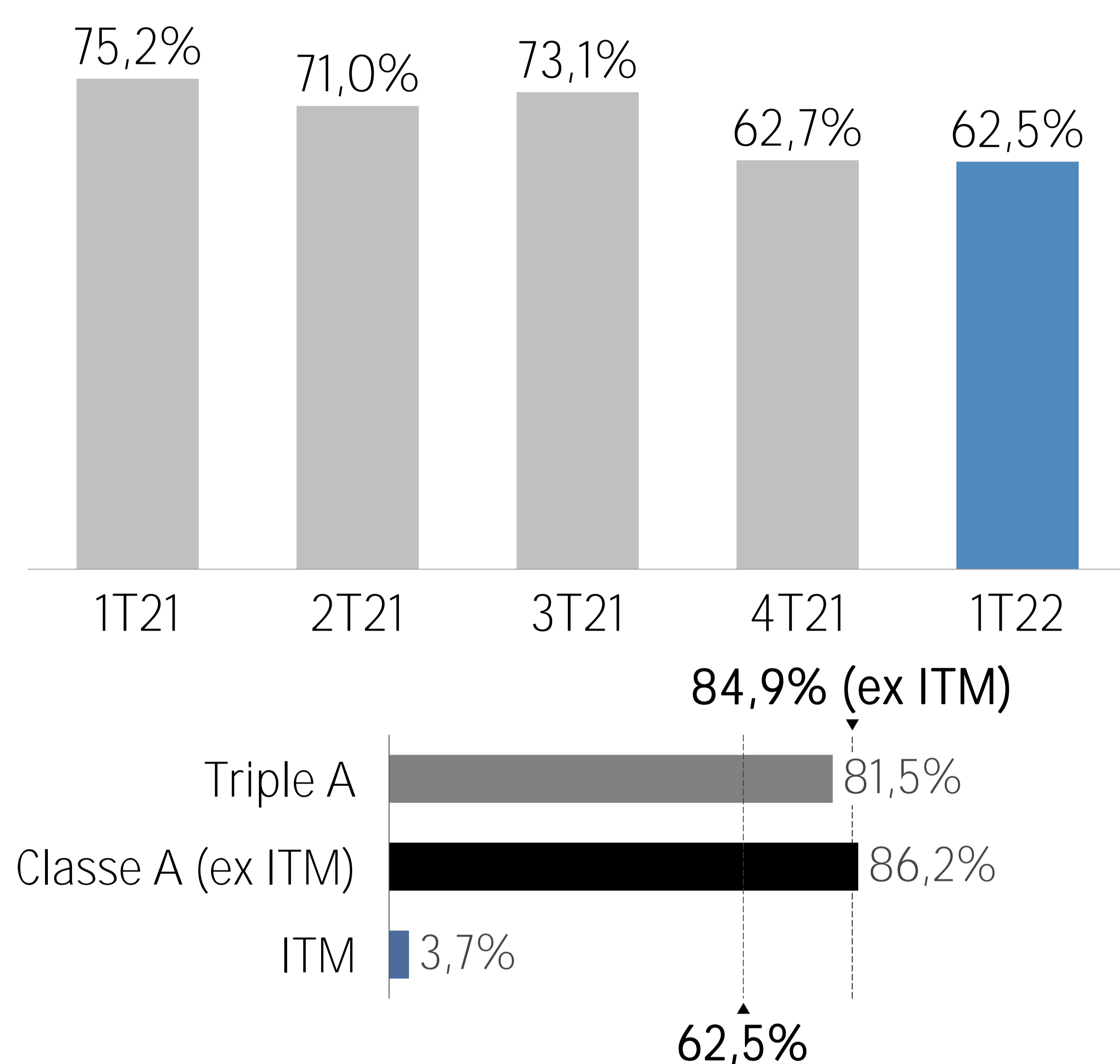
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

## 4.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

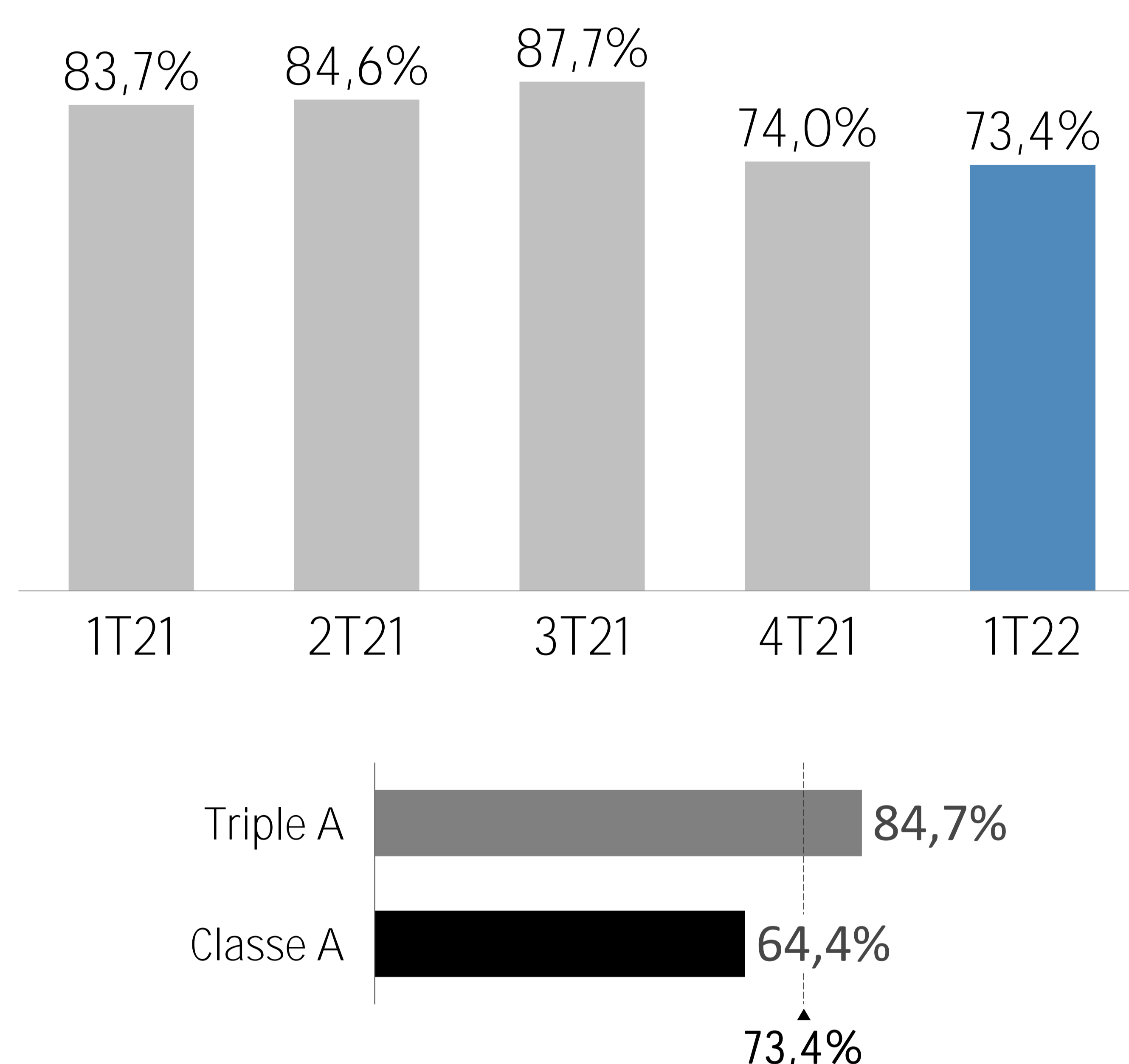
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o primeiro trimestre de 2022 em 62,5% e 73,4% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 84,7% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 64,4%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 84,9%.

### OCUPAÇÃO

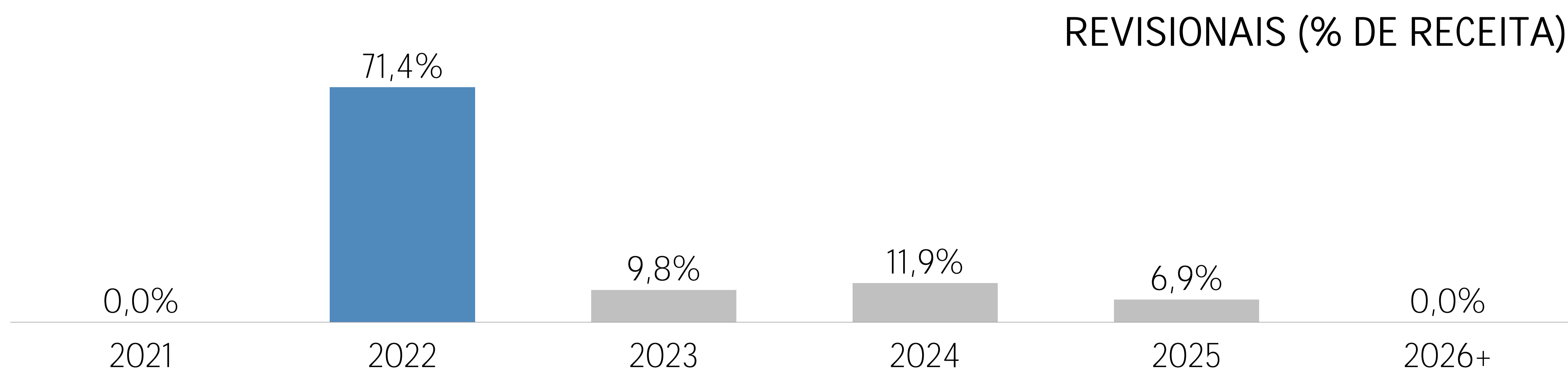
#### OCUPAÇÃO FÍSICA



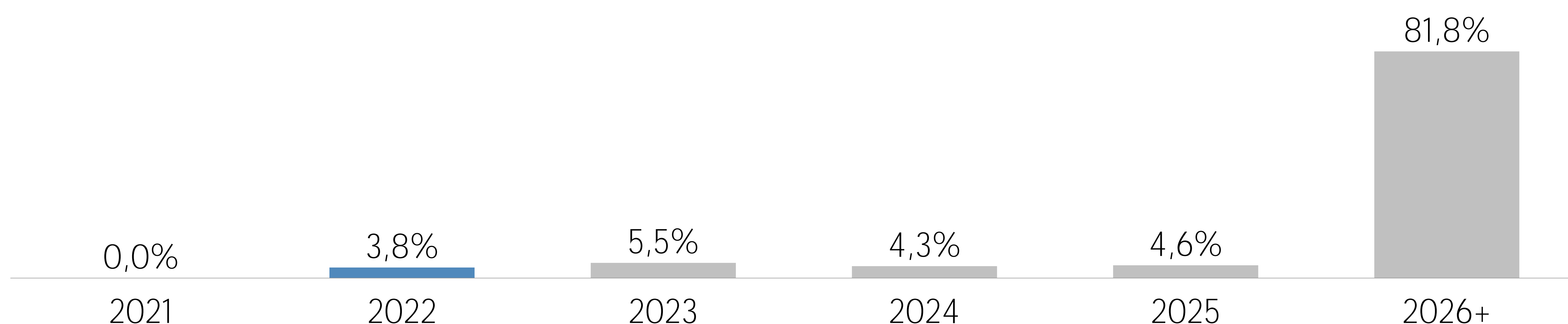
#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA



### CONTRATOS DE LOCAÇÃO



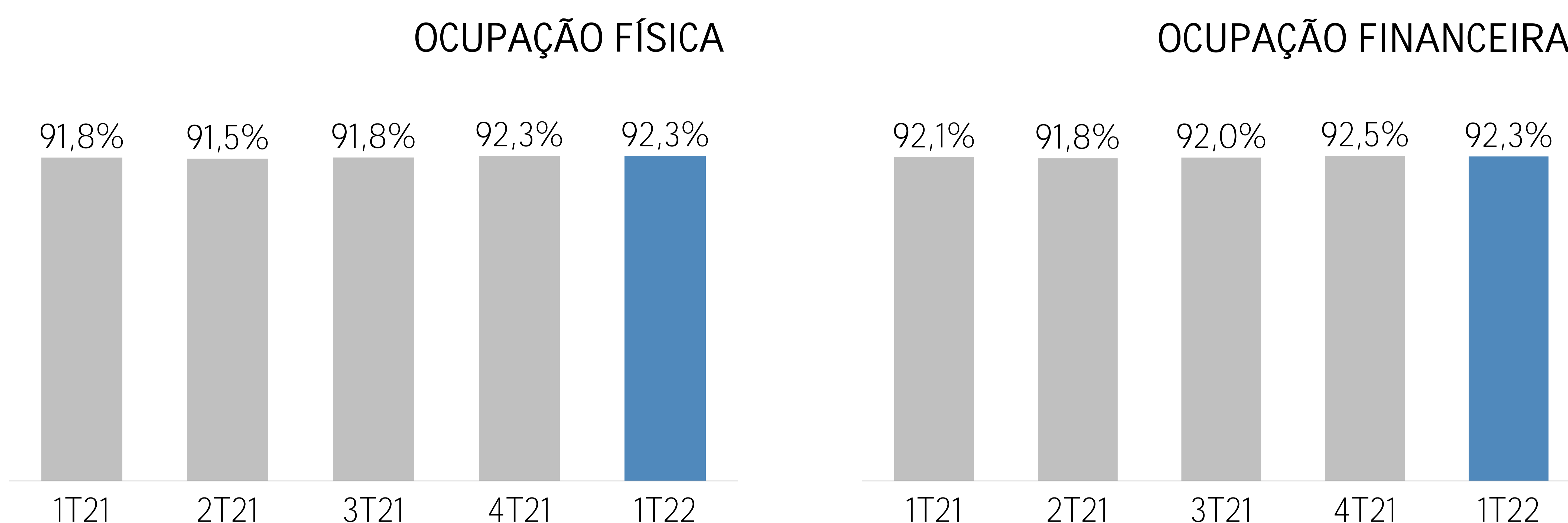
#### VENCIMENTOS (% DE RECEITA)



## 4.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram, ambas, o primeiro trimestre de 2022 em 92,3%. Excluindo o efeito da vacância do prédio comercial do Grand Plaza Shopping, em Santo André/SP, a ocupação física do portfólio de shoppings da SYN no 1T22 é de 95,6%.

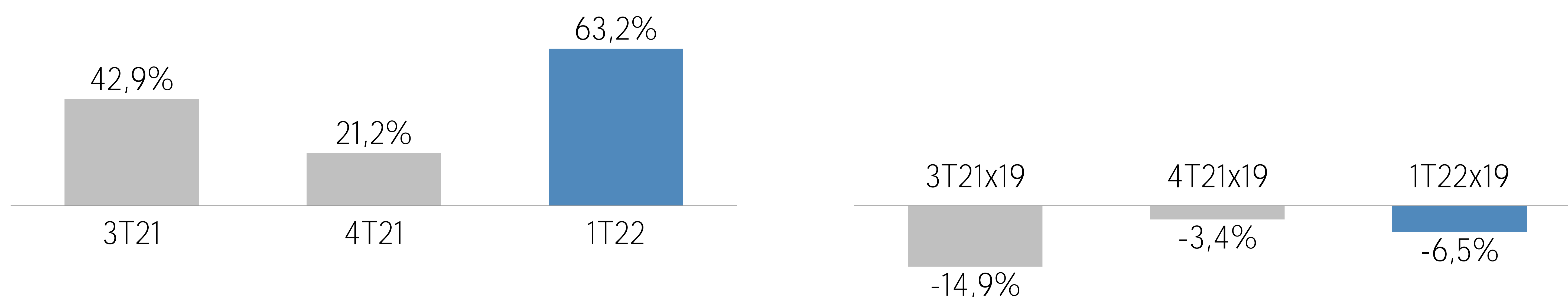
### OCUPAÇÃO



### INDICADORES OPERACIONAIS

#### VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 1T22 apresentaram crescimento em relação à performance do 1T21, período que foi prejudicado pela segunda onda da pandemia. O indicador é mais expressivo do que o observado nos trimestres anteriores pois a performance do terceiro e quarto trimestres de 2020 já apresentavam recuperação significativa em relação a 2019, ocorrendo uma desaceleração da retomada no 1T21 com a variante ômicron que elevou subitamente os números de casos.

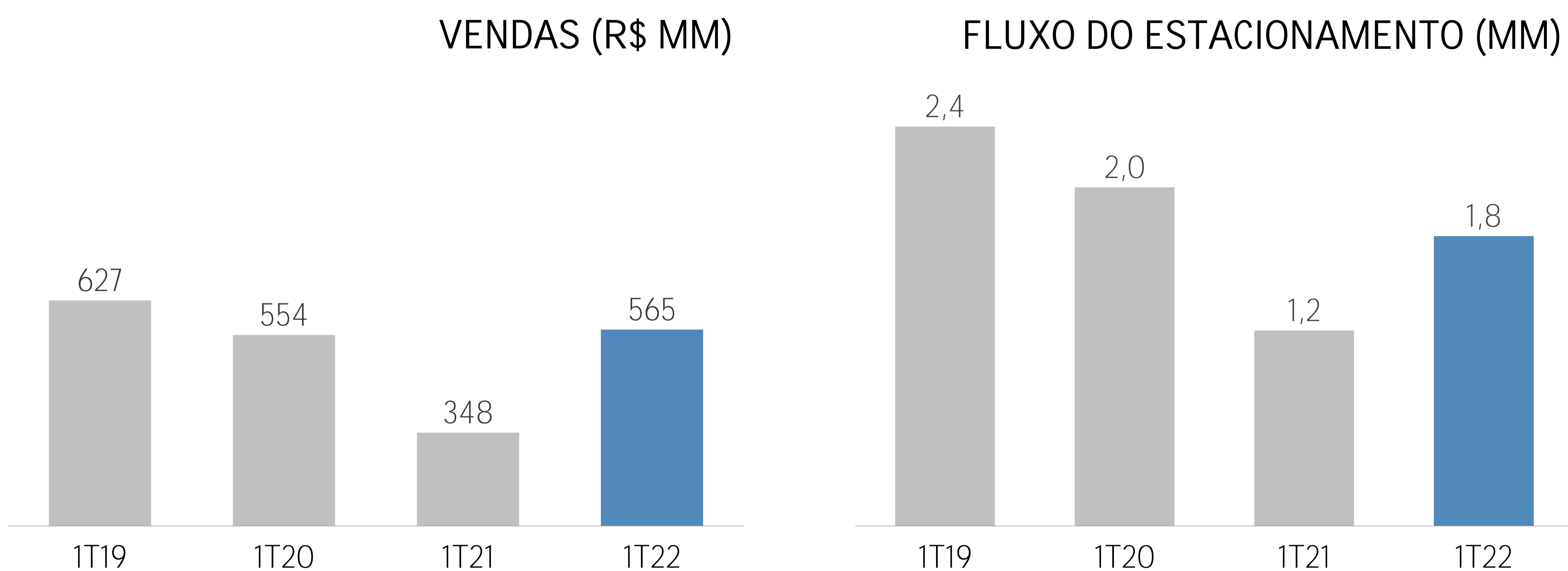


## 4.3 SHOPPING CENTERS

No 1T22, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 565 milhões, 62% acima do mesmo trimestre no ano anterior, indicando forte recuperação, com performance em linha com o indicador do primeiro trimestre de 2020. A concentração do portfólio no Estado de São Paulo implicou em uma velocidade mais lenta de recuperação, por ser uma das regiões com maior intensidade de restrições no país.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,8 milhão de veículos no trimestre, indicador 50% maior do que a quantidade apontada no 1T21. O número ainda é menor que o primeiro trimestre de 2020, sendo um indicativo da mudança de comportamento dos clientes, com visitas mais direcionadas ao consumo; da inflação elevada, que impacta na recuperação mais rápida das vendas em relação ao fluxo de pessoas; e também da intensificação do uso de transporte via aplicativos, tendência pré-existente mas intensificada pela pandemia.

### INDICADORES OPERACIONAIS



# SHOPPING METROPOLITANO BARRA

Inaugurado em dezembro de 2013, o MET está em uma posição estratégica, bem no coração da Barra: o Centro Metropolitano. Sua implantação beneficiou mais de 1 milhão de moradores da tríade Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes, que possui 680 mil habitantes em 259 mil domicílios, além de ter fácil acesso e rotas para Linha Amarela, TransOlimpica e avenida Ayrton Senna.

A área de influência imediata (walking distance) do MET, o Centro Metropolitano, está em desenvolvimento acelerado com diversos empreendimentos imobiliários. O potencial construtivo é de mais de 2 milhões de metros quadrados.

A importância do MET para a região começou já com a sua chegada e seu projeto arquitetônico imponente que é de autoria de Paulo Baruki. Além de integrar modernidade à natureza, o projeto privilegia espaços amplos, arejados e bem iluminados.

De forma inovadora, o MET investiu na construção de uma parede verde externa, um impactante jardim vertical, atualmente considerado o maior da América Latina e o segundo maior do mundo. Em 2016, o MET ganhou dois Prêmios Ouro: um pelo ICSC (International Council of Shopping Centers), na categoria “Projeto e Desenvolvimento” e outro pela Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers), na categoria “Novos Empreendimentos”.

O shopping utiliza energia proveniente de fontes renováveis e, por conta disso, evitou ao longo de 2021 a produção de 770 toneladas de CO<sub>2</sub> (5,3 mil árvores em 30 anos). Além disso, 100% do esgoto produzido pelo empreendimento é tratado em sua própria ETE, sendo grande parte do volume tratado utilizado como água de reuso.





No início da pandemia, o time do Shopping realizou um trabalho importante de consolidação da marca e do posicionamento do MET perante a concorrência. A consequência desse trabalho foi um movimento de intensa inovação, reconhecido pelo entorno, em um momento muito desafiador.

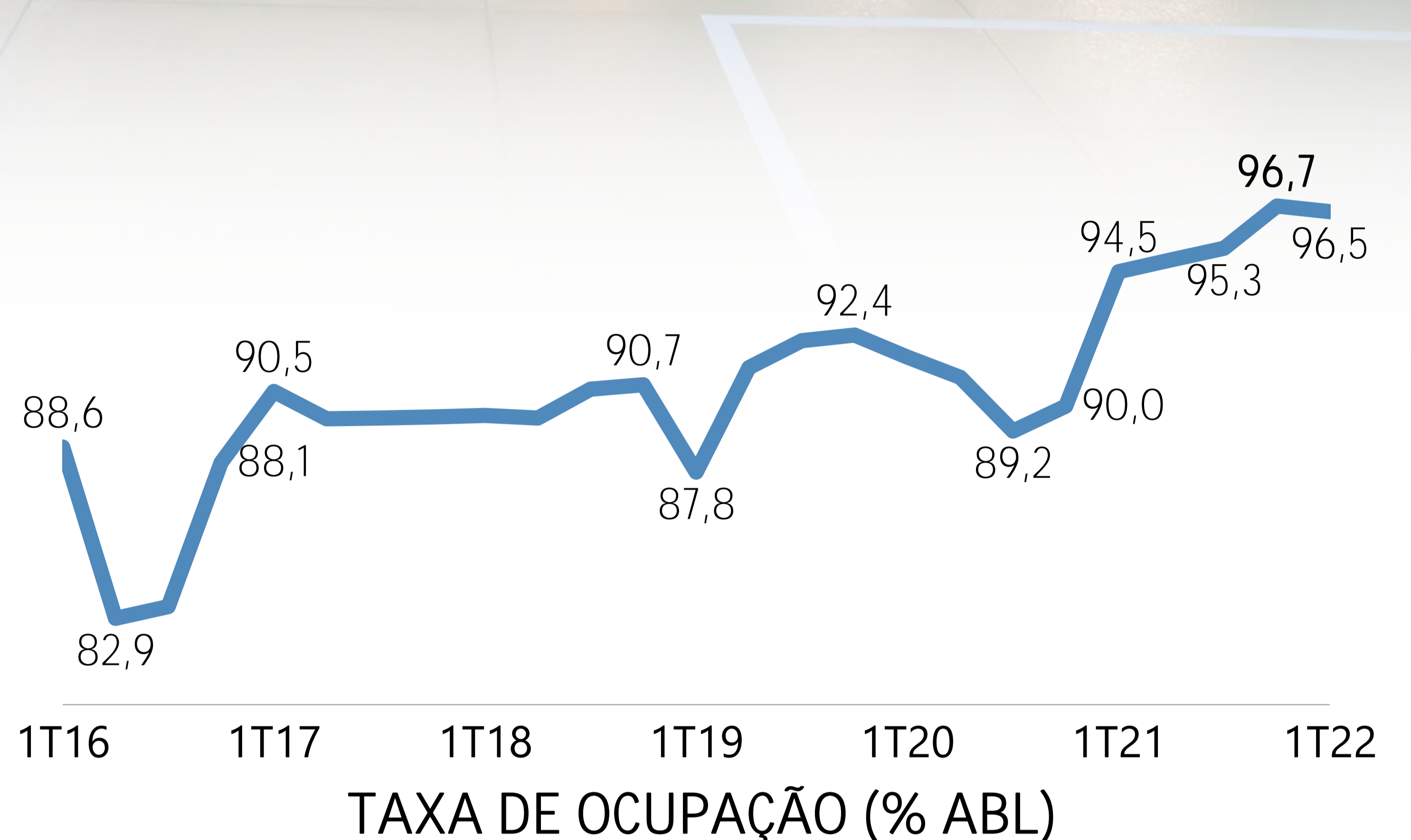
Durante a pandemia todo time do MET se empenhou em um relacionamento próximo com os lojistas para retenção, taxas especiais durante o período, alinhadas com as necessidades e potencial de recuperação de cada caso, além do comprometimento para a retomada. O comercial teve relevante atuação na assinatura de novos contratos de operações diferenciadas para a região, contribuindo para uma forte qualificação do mix.



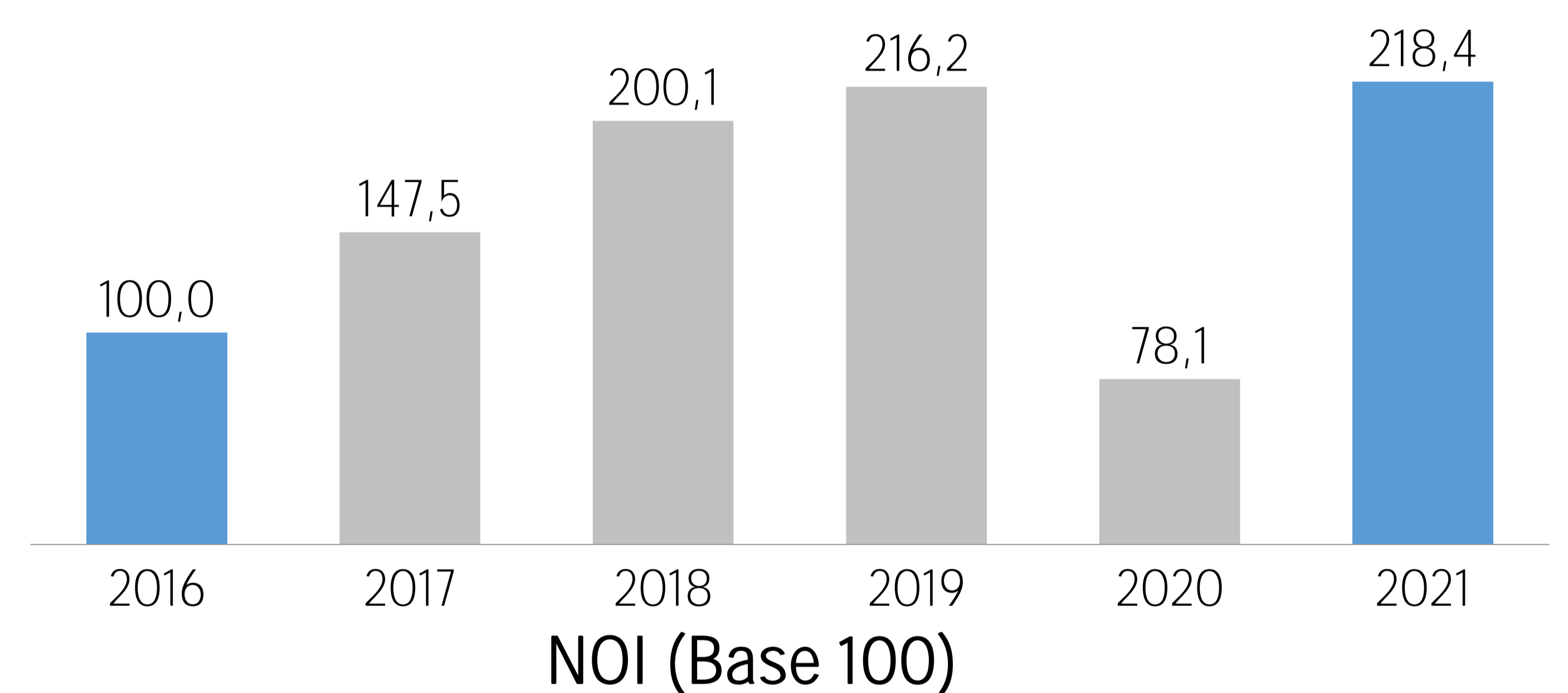
Drive Thru Junino

Somado a isso, com o posicionamento de MET divertido, foram realizadas ações de Páscoa e Festa Junina, em meio ao período de restrições, que foram bem sucedidos em fluxo de pessoas e refletiram diretamente nas vendas dos lojistas. O shopping foi pioneiro no formato Drive Thru entre os concorrentes diretos nos dois projetos, em que as pessoas compravam via WhatsApp do lojista e do próprio MET.

Todos estes fatores resultaram na maior taxa de ocupação histórica do empreendimento, mesmo em meio a um momento desafiador para o setor de varejo no país, além de uma boa recuperação da inadimplência na retomada pós-pandemia.



O shopping também apresenta um histórico interessante de evolução do resultado operacional. O histórico de NOI apresenta o seu potencial de crescimento em velocidade acelerada, ainda distante de estagnação.



O foco atual está em trazer marcas que contribuam para a construção do posicionamento do MET, aproximando cada vez mais dos valores e da fidelização dos consumidores do Centro Metropolitano da Barra.

Olhando para o futuro, o MET enxerga diversas oportunidades em todas as áreas, mas principalmente no setor de entretenimento.

Esse olhar começou há dois anos com a chegada da Estação Turma da Mônica, uma operação exclusiva que atrai milhares de famílias todos os finais de semana.

Diversas ativações como Sunset, Piquenique aconteceram na área do L3 - uma área já construída que tem potencial para expansão de mall no futuro, mas que já tem sido explorada para ativações e eventos de relacionamento com o consumidor. Além disso, o shopping tem potencial de construção de novas áreas para aumento de ABL do empreendimento oportunamente.



# TIETÊ PLAZA SHOPPING

Inaugurado em dezembro de 2013 na zona noroeste da cidade de São Paulo, o TIETÊ Plaza possui uma localização estratégica, na Marginal Tiête, como um cartão postal do bairro de Pirituba onde está localizado.

O distrito de Pirituba tem uma extensão de 17 km<sup>2</sup> - maior que o município de São Caetano do Sul, no ABC paulista - e uma população de cerca de 260 mil habitantes.

A área primária (*walking distance*) do TIÊTE está em pleno desenvolvimento, com grandes empreendimentos imobiliários já entregues e outros lançamentos em curso - um potencial de mais de 8 mil famílias previstas para chegar na região.

A importância do TIÊTE para a região é enorme. É o primeiro shopping da região, levando mais de 200 lojas espalhadas por 3 andares espaçosos e aconchegantes.

O empreendimento colocou Pirituba no mapa do varejo e também ajuda a adensar cada vez mais o entorno. Chegaram supermercados, empresas e novos condomínios nestes 9 anos desde a inauguração.

O empreendimento possui certificação LEED na categoria "Core & Shell" e é autossuficiente na produção de água através de poços artesianos e utilização de água de reuso.



No início da pandemia houve um trabalho importante de consolidação de marca e posicionamento do TIÊTE para consolidar a dominância na região e fidelizar os clientes.

Durante a pandemia, houve um grande esforço de todo o time do TIÊTE para ajudar os lojistas a venderem o máximo possível através de canais alternativos, tendo em vista o fechamento do comércio por longo período.

Além da colaboração com o modelo de Drive Thru, que foi fundamental para melhor desempenho das vendas de Páscoa, Dia das Mães e dos Pais, o shopping realizou 3 eventos de *live commerce* para a venda via Instagram de lojas parceiras, em conjunto com influencers locais (micro influencers) atacando diretamente a região de maior influência.

Na retomada no “pós-pandemia” o Tiête Plaza, em parceria com o Instituto SYN, abriu as portas para lojas colaborativas de coletivos sociais, enaltecendo jovens artistas de comunidades pertencentes ao entorno do empreendimento.



Evento Cartoon Network

Grandes eventos também aconteceram, como o Cartoon Network Instagramável que gerou visitas de mais de 80 mil pessoas em 1 mês de evento e um impacto de mais de 1 milhão de pessoas nos canais TNT, Cartoon e Space.

O foco na experiência do cliente contribuiu para que novas operações de gastronomia chegassem ao Tiête Plaza este ano, atraindo mais pessoas do entorno, com uma proposta de ambiente familiar e muito entretenimento.



Varanda Tietê

Outro exemplo foi a inauguração da Varanda Tiête, muito bem recebida. Um espaço para famílias e jovens aproveitarem eventos especiais e dias agradáveis de calor, com uma vista para a área verde do entorno do shopping.



# 05

## DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 5.1 RECEITA BRUTA

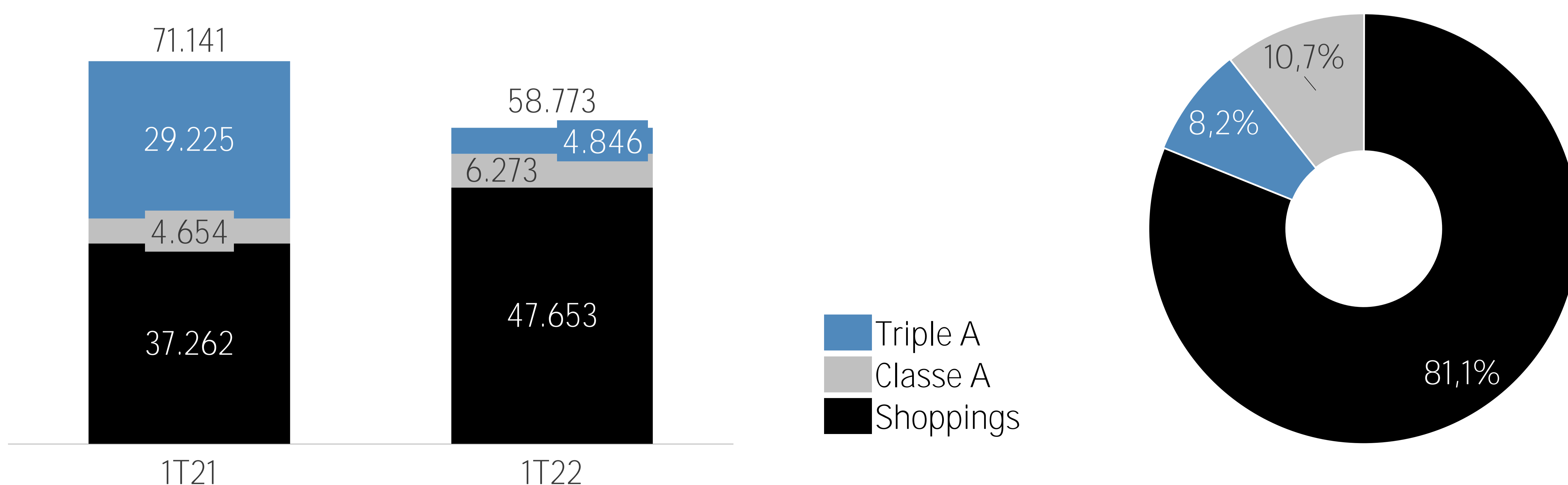
A Receita Bruta Recorrente da SYN no 1T22 foi de R\$ 86,8 milhões, valor em linha com a receita bruta recorrente do primeiro trimestre de 2021. Vale destacar a recuperação da performance de Shopping Centers, 27,3% maior que a receita bruta do 1T21, bem como, a recuperação da receita proveniente da prestação de serviços, predominantemente impactada pela performance dos estacionamentos (com a retomada de fluxo). A receita de locação dos edifícios corporativos foi impactada pelas vendas dos edifícios Triple A realizadas pela Companhia no final de 2021. Considerando a receita de mesmas propriedades, os edifícios corporativos apresentaram performance 4,3% inferior em relação ao 1T21.

A Receita Bruta de Locação superou o mesmo trimestre do ano anterior, com crescimento de 59,4%, no montante de R\$ 140,2 milhões. A variação se deve à venda contabilizada do imóvel adquirido ao final do ano de 2021 (5 andares da cobertura da Torre D do Condomínio WTorre JK) em um leilão em nome da holding, sendo alocado neste trimestre no mesmo fundo no qual já estão inseridos os demais andares da Torre D.

### RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Locação de Edifícios Corporativos	11.119	33.879	-67,2%
Locação de Shopping Centers	46.226	36.313	27,3%
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>57.346</b>	<b>70.192</b>	<b>-18,3%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.427	949	50,4%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>58.773</b>	<b>71.141</b>	<b>-17,4%</b>
Prestação de Serviços	11.122	7.407	50,2%
Estacionamento	16.873	8.284	103,7%
<b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>	<b>86.768</b>	<b>86.833</b>	<b>-0,1%</b>
Vendas e Incorporação	53.455	1.145	4568,8%
<b>TOTAL</b>	<b>140.223</b>	<b>87.978</b>	<b>59,4%</b>

### RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)

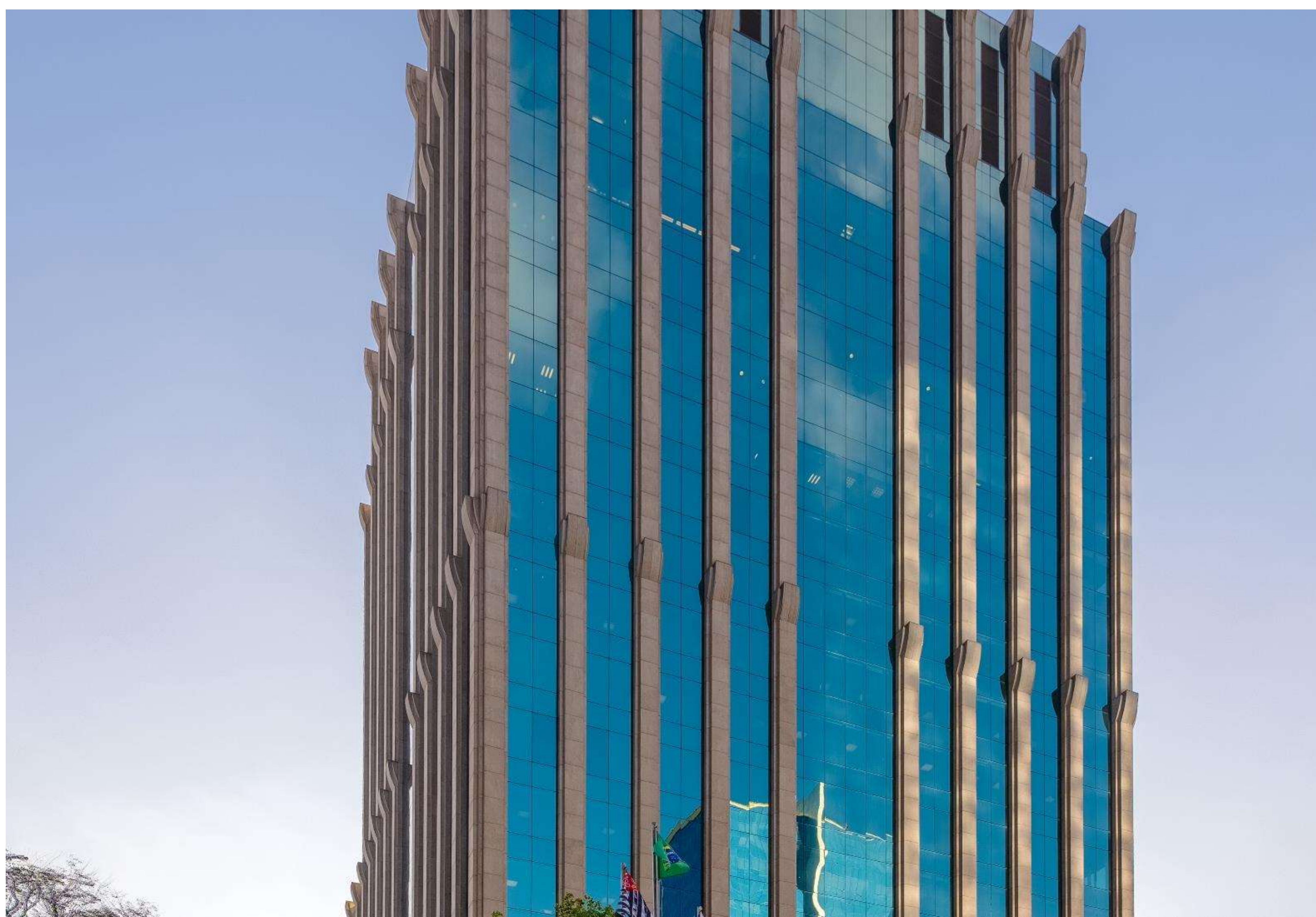


## 5.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no primeiro trimestre de 2022 foram de R\$ 35,5 milhões, valor 5,7% superior aos mesmos custos no 1T21. Um destaque cabe para o custo relacionado ao Estacionamento, que cresce em função da retomada do fluxo. É válido reforçar que um percentual significativo do resultado do estacionamento é repassado aos empreendimentos como valor de locação, restando à empresa administradora dos estacionamentos o equivalente à taxa de administração pela prestação do serviço.

### CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Edifícios Corporativos	3.783	7.099	-46,72%
Shopping Centers	12.813	13.720	-6,61%
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>16.596</b>	<b>20.819</b>	<b>-20,3%</b>
Prestação de Serviços	4.255	4.173	1,96%
Estacionamento	14.676	8.614	70,37%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>35.527</b>	<b>33.606</b>	<b>5,7%</b>
Vendas de Propriedades	53.477	1.466	3547,67%
<b>TOTAL</b>	<b>89.004</b>	<b>35.072</b>	<b>153,8%</b>





## 5.3 NOI

O NOI da SYN no 1T22 foi de R\$ 42,2 milhões (-23,5% vs 1T21), principalmente em decorrência das movimentações de portfólio concretizadas no final de 2021. Porém, o indicador Same Properties NOI foi 30,1% superior em relação ao 1T21.

### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Receita de Locação	57.346	70.192	-18,3%
Cessão de Direito de Uso	1.427	949	50,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-7.492	-9.602	-22,0%
Descontos	-9.105	-6.439	41,4%
<b>NOI</b>	<b>42.176</b>	<b>55.100</b>	<b>-23,5%</b>
NOI Edifícios Corporativos	9.472	30.603	-69,1%
NOI Shoppings	31.277	23.548	32,8%
Cessão de Direito de Uso	1.427	949	50,4%
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>71,1%</b>	<b>77,1%</b>	<b>-6,1 pp.</b>
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	9.472	12.504	-24,3%
NOI Shoppings (Same Properties)	32.704	19.923	64,2%
<b>Same Properties NOI</b>	<b>42.176</b>	<b>32.426</b>	<b>30,1%</b>

## 5.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T22 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 50,6 milhões, valor 115,9% superior ao registrado no 1T21. Este aumento deve-se à aceleração do IPCA e CDI no período comparado ao ano anterior (Selic encerrando o 1T21 em 2,75%a.a., e terminando o 1T22 em 11,75%a.a.).

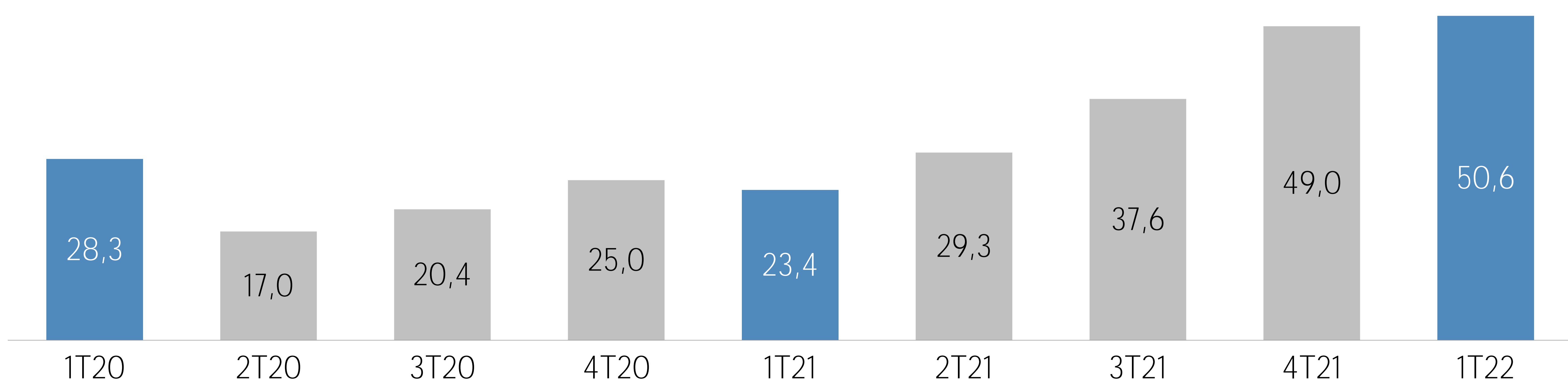
Desde o início do ano, a Companhia prosseguiu com o trabalho constante em gestão de passivos e foram realizados, até o momento, três pagamentos antecipados (liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures e amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures), totalizando R\$ 233,7 milhões. A seleção das operações para pagamento antecipado foi direcionada, principalmente, pela combinação de custo e duration das operações, bem como, pela estrutura de garantias e condições de pré-pagamento em cada caso.

A Companhia segue atenta às movimentações de mercado para novos movimentos relacionados a ganhos de eficiência de sua estrutura de capital.

### RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Despesas Financeiras	-50.594	-23.429	115,9%
Receita Financeira	15.594	2.680	481,9%
<b>Total</b>	<b>-34.999</b>	<b>-20.749</b>	<b>68,7%</b>

### DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



## 5.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram no primeiro trimestre de 2022 um prejuízo ajustado de R\$ 6,6 milhões. Apesar da performance operacional dos ativos estar acima das expectativas do início do ano, o resultado financeiro teve impacto relevante, razão pelo qual tem sido o foco de atuação da Companhia desde os últimos meses de 2021, além do controle minucioso das despesas gerais e administrativas.

### LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Sócios da Empresa Controladora	-10.913	7.131	-253,0%
Sócios Não controladores	-7	-5	28,9%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>-10.920</b>	<b>7.125</b>	<b>-253,3%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.659	-141	1075,0%
(+) Resultado de Vendas	22	321	-93,2%
(+) Impostos sobre Vendas	4.955	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	2	0	N/A
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>-6.617</b>	<b>8.384</b>	<b>-178,9%</b>
Receita Líquida Ajustada	73.671	77.148	-4,5%
Margem Líquida Ajustada	-14,8%	9,2%	-24,1 pp.
<b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>	<b>-0,043</b>	<b>0,055</b>	<b>-178,9%</b>







## 5.6 FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado da Companhia no 1T22 foi de R\$ 2,1 milhões, com margem FFO ajustada de 2,9%. O maior ofensor deste indicador é o resultado financeiro, em decorrência da variação dos índices aos quais as operações de financiamento estão atreladas.

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Lucro / Prejuízo do Período (Sócios Controladora)	-10.913	7.131	-253,0%
(+) Depreciação e Amortização	8.729	10.562	-17,4%
<b>FFO</b>	<b>-2.184</b>	<b>17.692</b>	<b>-112,3%</b>
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.659	-141	1075,0%
(+) Resultado de Vendas	22	321	-93,2%
(+) Impostos sobre Vendas	4.955	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	2	0	N/A
<b>AFFO</b>	<b>2.118</b>	<b>18.951</b>	<b>-88,8%</b>
Receita Líquida Ajustada	73.671	77.148	-4,5%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>2,9%</b>	<b>24,6%</b>	<b>-21,7 pp.</b>

## 5.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 42,9 milhões, 5,5% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 1T22 foi de 58,2%, 0,6 pontos percentuais abaixo da margem do 1T21. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 72,4%, representando aumento de 14,2 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Lucro/ Prejuízo do Período (Sócios Controladora)	-10.913	7.131	-253,0%
(+) IRPJ e CSSL	5.749	5.661	1,5%
(+) Resultado Financeiro	34.999	20.749	68,7%
(+) Depreciação e Amortização	8.729	10.562	-17,4%
<b>EBITDA</b>	<b>38.564</b>	<b>44.103</b>	<b>-12,6%</b>
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.659	-141	1075,0%
(+) Resultado de Vendas	22	321	-93,2%
(+) Impostos sobre Vendas	4.955	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>42.865</b>	<b>45.362</b>	<b>-5,5%</b>
Receita Líquida Ajustada	73.671	77.148	-4,5%
Margem EBITDA Ajustada	58,2%	58,8%	-0,6 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	72,4%	66,7%	5,7 pp.



# LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

# 06

## 6.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o primeiro trimestre de 2022 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 546,8 milhões, representando 17,0% dos ativos totais.

Vale ressaltar que há um montante de R\$ 346,9 milhões em transição entre o caixa de algumas SPEs para o caixa da holding, oriundo das vendas dos edifícios Triple A realizadas no final de 2021. Este valor comporá o caixa da holding a partir do 2T22, em decorrência do prazo necessário para conclusão das reduções de capital das sociedades limitadas envolvidas nas transações (vide itens 11.3.d e 35 das notas explicativas das demonstrações financeiras do 4T21).

## 6.2 ENDIVIDAMENTO

Aplicando o ajuste do caixa das SPEs, mencionado acima, a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 594,2 milhões ao final do 1T22, resultando em um índice Dívida Líquida / EBITA UTM de 0,39x, conforme demonstrado a seguir:

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T22	4T21	1T21
Financiamentos e Empréstimos	118.965	118.922	176.543
Debêntures e Notas Promissórias	1.368.979	1.538.963	1.258.110
<b>Endividamento</b>	<b>1.487.944</b>	<b>1.657.885</b>	<b>1.434.653</b>
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	546.808	707.643	321.635
(+) Ajuste Caixa SPEs (Reduções de Capital)	346.908	346.908	-
<b>Disponibilidades</b>	<b>893.716</b>	<b>1.054.551</b>	<b>321.635</b>
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>594.228</b>	<b>603.334</b>	<b>1.113.018</b>
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM</b>	<b>0,39x</b>	<b>0,40x</b>	<b>6,43x</b>

Ao final do 1T22, a SYN possuía sete dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratados. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Em janeiro e fevereiro de 2022, respectivamente, foram liquidadas antecipadamente a 7ª e a 9ª Emissões de Debêntures da Companhia, em linha com a estratégia de liability management adotada.

Em abril, a Companhia realizou a amortização extraordinária de 98% da primeira série da 13ª emissão de debêntures, com valor de amortização de R\$ 98,0 milhões. O saldo ajustado desta operação será apresentado no 2T22.

A seguir, segue detalhamento das operações

## DÍVIDA CORPORATIVA

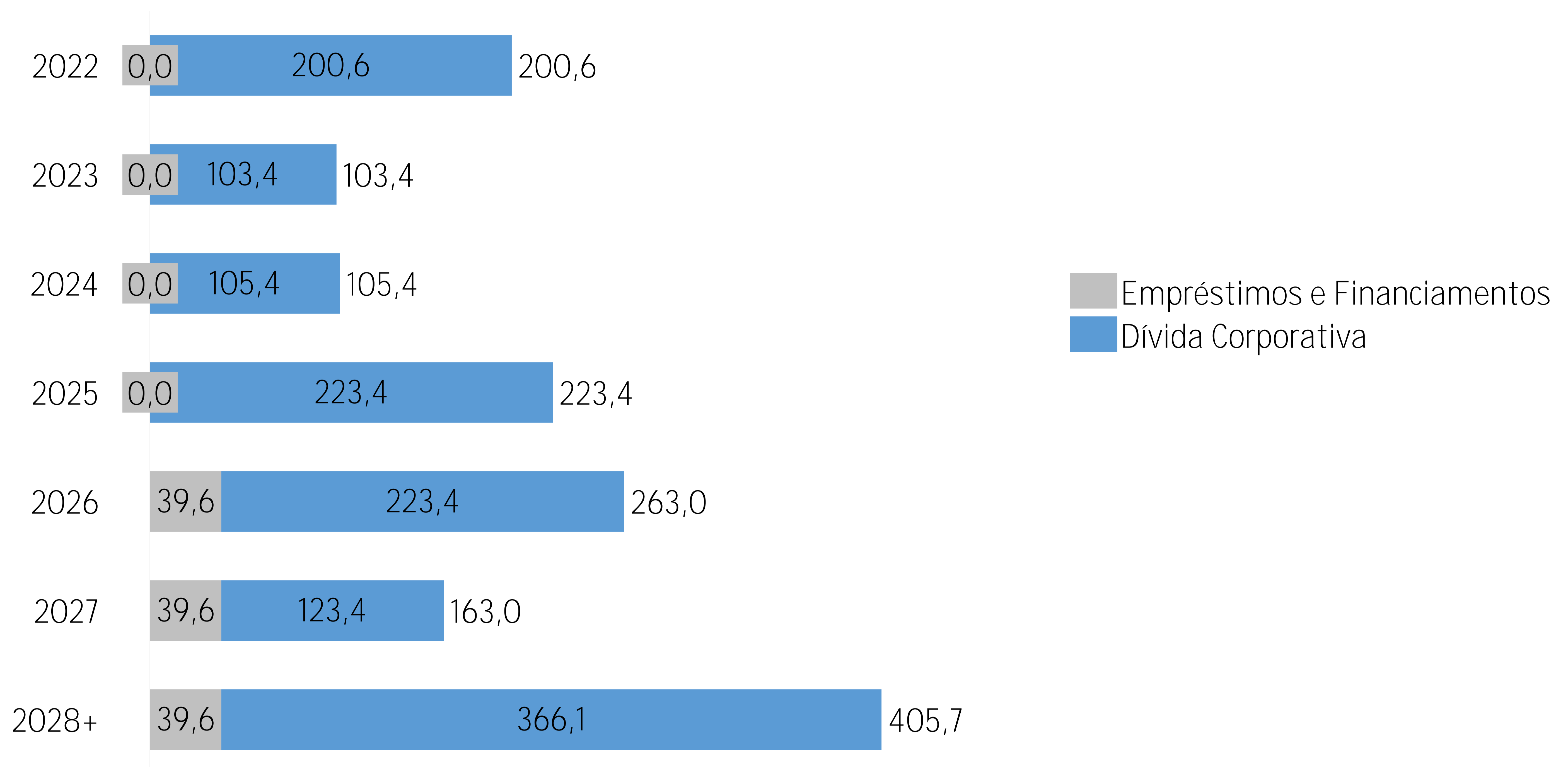
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	369.116	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	103.744	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	207.511	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	368.854	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	100.152	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	199.931	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	19.671	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
<b>TOTAL</b>		<b>1.287.500</b>	<b>1.368.979</b>			

## EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.663	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.302	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
<b>TOTAL</b>		<b>109.172</b>	<b>118.965</b>			

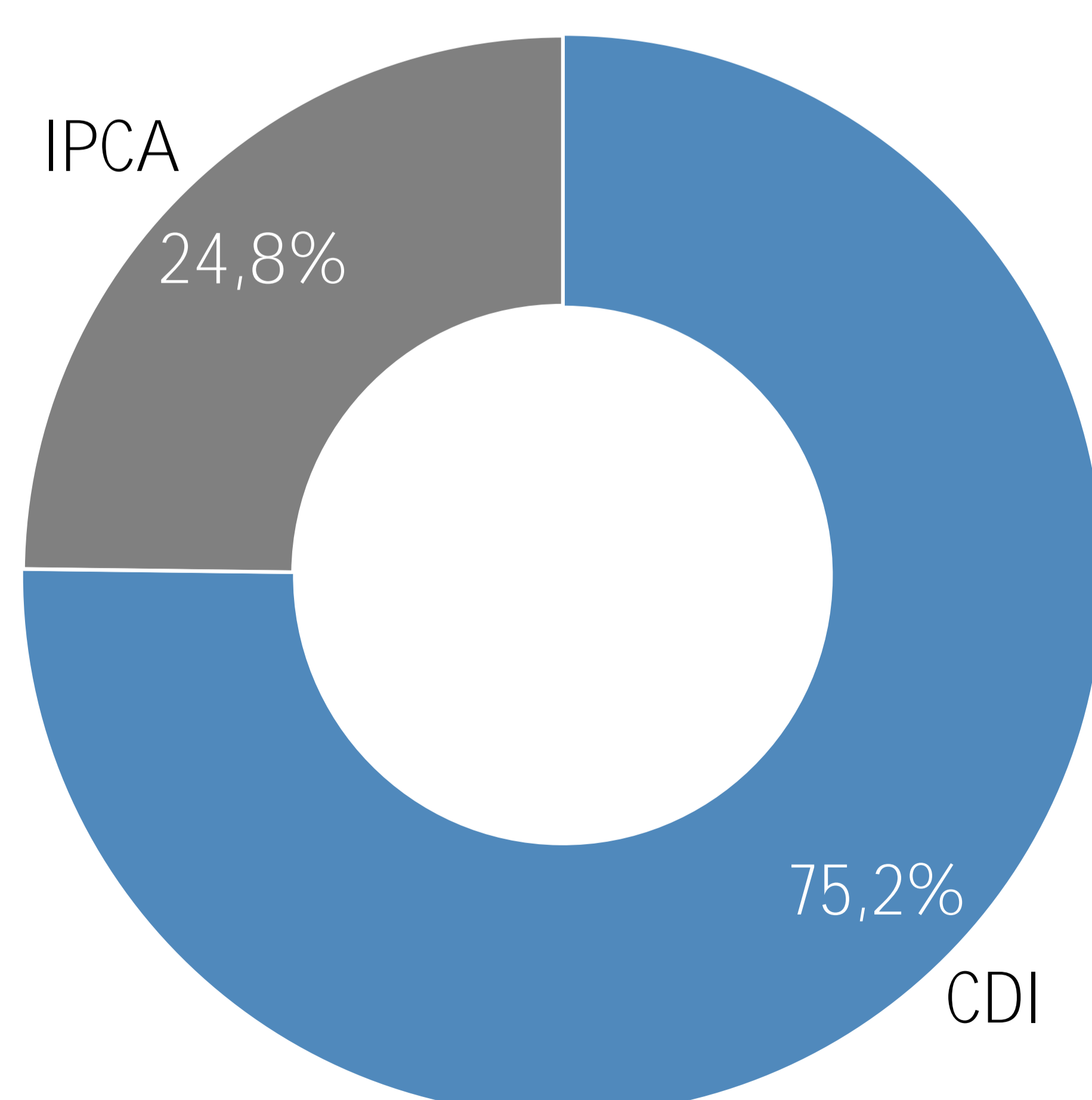
## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da Companhia é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. A SYN segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil:

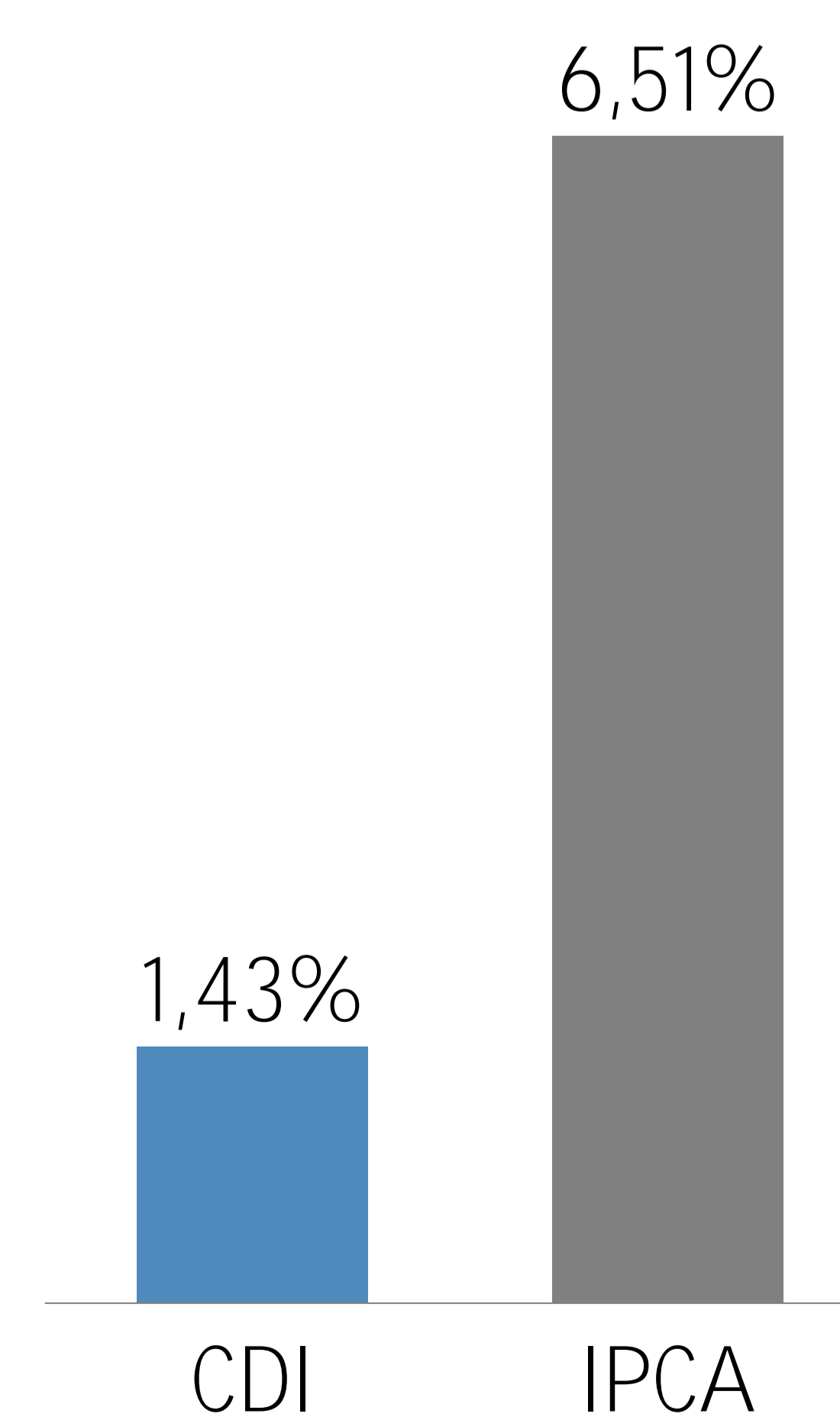


## INDEXADORES

Aproximadamente 75% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 25% restantes estão indexados ao IPCA.



## SPREAD MÉDIO





07

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

## 7.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	1T22	1T21	1T22 x 1T21
Edifícios Corporativos	11.119	33.879	-67,2%
Shopping Centers	47.653	37.262	27,9%
Prestação de Serviços de Administração	27.995	15.692	78,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação	53.257	1.145	4551,3%
<b>Receita Bruta</b>	<b>140.025</b>	<b>87.978</b>	<b>59,16%</b>
Deduções da Receita Bruta	-17.853	-9.727	83,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>122.172</b>	<b>78.251</b>	<b>56,1%</b>
Imóveis vendidos	-53.477	-1.473	3530,5%
Imóveis locados	-16.619	-20.812	-20,1%
Prestação de serviços	-18.908	-12.787	47,9%
<b>Custo de locação, vendas e serviços</b>	<b>-89.004</b>	<b>-35.072</b>	<b>153,8%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>33.168</b>	<b>43.179</b>	<b>-23,2%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>27,1%</b>	<b>55,2%</b>	<b>-28,0 pp.</b>
Comerciais	-1.618	990	-263,4%
Gerais e Administrativas	-6.412	-6.465	-0,8%
Remuneração da administração	-1.846	-3.312	-44,3%
Participação de empregados e administradores	3.953	5.796	-31,8%
Equivalência patrimonial	57	-98	-158,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.533	-6.550	-138,7%
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>-3.333</b>	<b>-9.639</b>	<b>-65,4%</b>
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>29.835</b>	<b>33.540</b>	<b>-11,0%</b>
Despesas financeiras	-50.594	-23.429	115,9%
Receitas financeiras	15.594	2.680	481,9%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-35.000</b>	<b>-20.749</b>	<b>68,7%</b>
<b>Lucro Antes de IR e CS</b>	<b>-5.165</b>	<b>12.791</b>	<b>-140,4%</b>
Diferidos	-9	9	-200,0%
Correntes	-5.740	-5.670	1,2%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>-5.749</b>	<b>-5.661</b>	<b>1,6%</b>
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>-10.921</b>	<b>7.130</b>	<b>-253,2%</b>
Sócios da Empresa Controladora	-10.914	7.125	-253,2%
Sócios Não Controladores	-7	5	-240,0%
<b>Margem Líquida</b>	<b>-8,9%</b>	<b>9,1%</b>	<b>-18,1 pp.</b>
Lucro Líquido por ação	-0,072	0,047	-253,2%



## 7.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/03/2022	31/03/2021	Análise Vertical (%)	2022 x 2021
Caixa e equivalentes de caixa	245.560	121.480	7,6%	102,1%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	301.248	200.155	9,36%	50,5%
Contas a receber	54.884	58.164	1,70%	-5,6%
Estoques	34.170	44.367	1,06%	-23,0%
Impostos a compensar	10.405	14.878	0,32%	-30,1%
Adiantamento a fornecedores	1.800	2.220	0,06%	-18,9%
Dividendos a receber	5.580	2	0,17%	278900,0%
Ativo disponível para venda	150.259	0	4,67%	N/A
Demais contas a receber	19.222	12.728	0,60%	51,0%
<b>Ativo Circulante</b>	<b>823.128</b>	<b>453.994</b>	<b>25,6%</b>	<b>81,3%</b>
Contas a receber	35.657	43.264	1,11%	-17,6%
Estoques	16.795	47.125	0,52%	-64,4%
Adiantamento para futuro aumento de capital	582	325	0,02%	79,1%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	5.384	6.549	0,17%	-17,8%
Impostos a compensar	56.333	39.153	1,75%	43,9%
Depósitos judiciais	3.263	61	0,10%	5249,2%
Demais contas a receber	104.188	22.602	3,24%	361,0%
Investimentos	373.199	39.346	11,59%	848,5%
Propriedades para investimento	1.787.597	2.472.342	55,53%	-27,7%
Imobilizado	289	1.910	0,01%	-84,9%
Intangíveis	12.615	10.414	0,39%	21,1%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.395.902</b>	<b>2.683.091</b>	<b>74,4%</b>	<b>-10,7%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>3.219.030</b>	<b>3.137.085</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,6%</b>

## 7.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/03/2022	31/03/2021	Análise Vertical (%)	2022 x 2021
Empréstimos e financiamentos	0	4.681	0,00%	-100,0%
Debêntures	151.878	122.914	4,72%	23,6%
Fornecedores	10.392	6.713	0,32%	54,8%
Impostos e contribuições a recolher	13.387	8.514	0,42%	57,2%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	3.437	1.525	0,11%	125,4%
Impostos e contribuições diferidos	52	49	0,00%	6,1%
Adiantamentos de clientes	0	165	0,00%	-100,0%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,02%	0,0%
Partes relacionadas	275	158	0,01%	74,1%
Receita res-sperata a apropriar	3.548	3.733	0,11%	-5,0%
Dividendos a pagar	5.623	12.046	0,17%	-53,3%
Demais contas a pagar	26.532	14.358	0,82%	84,8%
<b>Passivo Circulante</b>	<b>215.681</b>	<b>175.413</b>	<b>6,7%</b>	<b>23,0%</b>
Empréstimos e financiamentos	0	53.056	0,00%	-100,0%
Debêntures	1.217.101	1.135.196	37,81%	7,2%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.965	118.806	3,70%	0,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.328	1.381	0,04%	-3,8%
Receita res-sperata a apropriar	5.053	4.948	0,16%	2,1%
Demais contas a pagar	4.212	3.992	0,13%	5,5%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.536	7.891	0,14%	-42,5%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.351.195</b>	<b>1.325.270</b>	<b>42,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.652.144</b>	<b>1.636.107</b>	<b>51,3%</b>	<b>1,0%</b>
Participação de não controladores	10	295	0,0%	-96,6%
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.219.030</b>	<b>3.137.085</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,6%</b>

# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

08

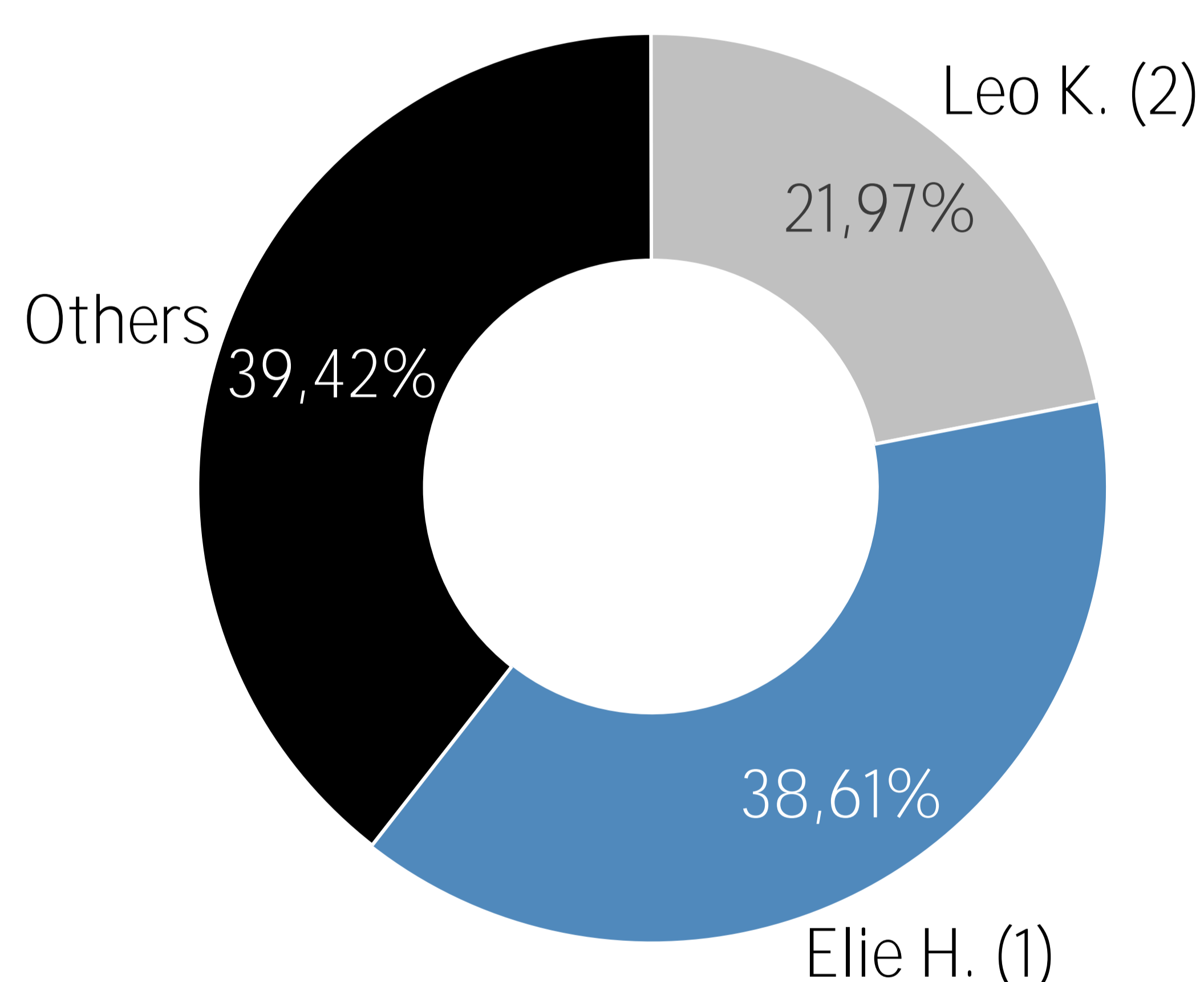


## CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março de 2022, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

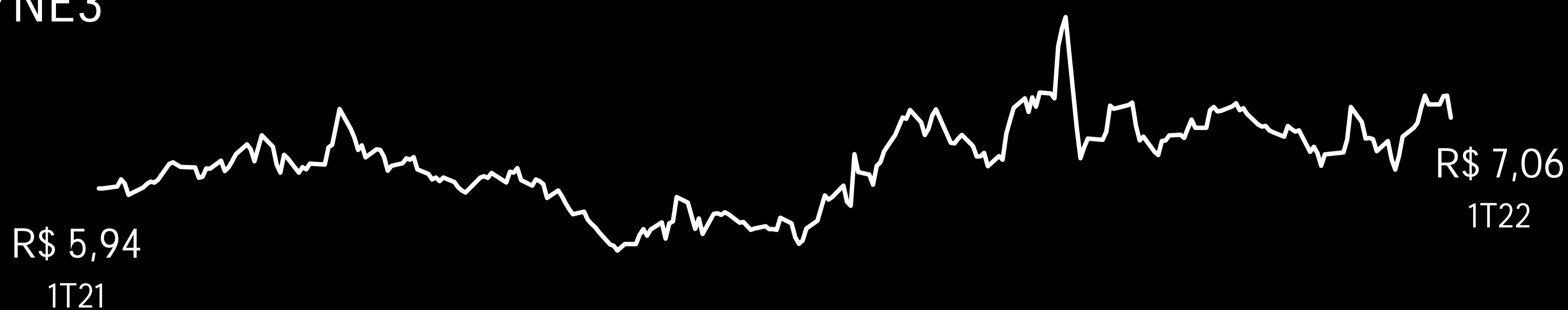
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2022 com R\$ 1.652,1 milhões.

SYNE3	1T22		1T22	1T21	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	7,06	SYNE3*	7,06	5,94	18,8%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	119.999	116.634	2,9%
Market Cap (R\$)	1077,7	IMOB	785,82	964,67	-18,5%
Free Float	39,4%	SMLL	2.523	2.798	-9,8%
		IFIX	2.780	2.847	-2,3%



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


### SYNE3\*



\*Os valores exibidos no gráfico e tabelas acima referentes às cotações de SYNE3 levam em conta os valores ajustados pelos fatores de correção de dividendos distribuídos no período de análise. Não está sendo considerando o ajuste referente à distribuição de R\$ 80.000.000,00 em dividendos anunciada em 03/05/2022, tendo em vista que gerará ajuste somente a partir da data de 17/05/2022 (data a partir da qual as ações passarão a ser negociadas sem direito a estes dividendos).

# 09

## SOBRE A SYN



A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 190.384 mil m<sup>2</sup> de área locável em operação.

Com mais de 18 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do spin off realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty e apresenta, recorrentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo SYNE3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa.

A SYN está comprometida com as melhores práticas de sustentabilidade. Desde 2007, tornou-se membro fundadora do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), instituição que promove a construção sustentável no país e apoia a transformação de toda cadeia produtiva do setor. Todos os empreendimentos administrados pela SYN atendem a rigorosos critérios de responsabilidade socioambiental, sendo que vários desses empreendimentos estão comprometidos com a obtenção e manutenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pelo U.S. Green Building Council (USGBC) e reconhecida mundialmente como parâmetro de mensuração para construções com baixo impacto ambiental e que asseguram condições saudáveis de ocupação.

Em setembro de 2020, a SYN teve a divulgação do seu Inventário de emissões de gases de efeito estufa 2020 pelo Programa Brasileiro do GHG Protocol. O inventário elaborado pela SYN foi 100% aceito e o selo Bronze do inventário parcial foi alcançado. Adicionalmente, a Companhia publicou em 2021 o seu primeiro Relatório ESG, com o detalhamento de suas ações focadas em sustentabilidade, bem como, os compromissos assumidos para o futuro.

# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN m <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	17.560
Brasílio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP- São Paulo	9.410
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.753
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.201
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.503
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

## São Paulo, SP - Edifícios

JK Torre D  
JK Torre E  
Nova São Paulo  
Verbo Divino  
ITM  
Brasílio Machado  
Birmann 10

## Goiânia, GO

Shopping Cerrado

## Santo André, SP

Grand Plaza Shopping

## Salvador, BA

Suarez Trade

## Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra  
Leblon Corporate  
CEO

## São Paulo, SP - Shoppings

Shopping Cidade São Paulo  
Shopping D  
Tietê Plaza Shopping



# ANEXOS

10



## OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
<b>Triple A</b>		<b>46.450</b>	<b>42.368</b>	<b>12.166</b>	<b>18,53%</b>	<b>15,30%</b>
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,75%	43,75%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	13,17%	13,17%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	10,07%	10,07%
<b>Classe A</b>		<b>112.073</b>	<b>81.593</b>	<b>51.413</b>	<b>41,99%</b>	<b>35,60%</b>
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	11.987	11.987	7.980	0,00%	0,00%
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	8.386	8.386	5.582	0,00%	0,00%
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.808	34.356	17.560	96,27%	96,27%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,08%	73,08%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,00%	0,00%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,00%	40,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>		<b>158.522</b>	<b>123.961</b>	<b>63.579</b>	<b>37,50%</b>	<b>26,58%</b>

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



## OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>2</sup>	Vacância Financeira <sup>2</sup>
Shopping D	SP - São Paulo	29.787	9.410	9.410	19,21%	29,94%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	69.620	42.753	7,82%	6,76%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.002	44.002	35.201	3,51%	7,76%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,26%	6,58%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.851	15.503	15.503	3,35%	4,71%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	16,11%	39,04%
<b>TOTAL</b>		<b>224.863</b>	<b>203.137</b>	<b>126.806</b>	<b>7,70%</b>	<b>7,73%</b>

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 Prop e Tech 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.

**Lei 11.638:** A lei nº 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova lei.

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

**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.

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> 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.

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

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

Filipe Novi David  
Gerente RI e Funding  
+55 (11) 5412-7612  
[filipe.david@syn.com.br](mailto:filipe.david@syn.com.br)

Bruno Silvestre  
Coordenador RI e Funding  
+55 (11) 5412-7624  
[bruno.silvestre@syn.com.br](mailto:bruno.silvestre@syn.com.br)

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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, 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.

