

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T21

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 quarto trimestre de 2021. 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 Relação com Investidores.

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Horário: 11h00 Brasília | 09h00 US ET
Data: 25/02/2021

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



01		08	
Destaques (Proforma)	06	08	
02		08	
Sumário Indicadores	08	10	
03		10	
Realizações 4T21	10	27	
04		12	
Histórico de Dividendos	12	28	
05		14	
Impacto COVID-19	14	29	
06		19	
Práticas ESG	19	30	
07		22	
Desempenho Operacional	22	31	
Índices de Ocupação	23	32	
Edifícios Corporativos	24	33	
Shopping Centers	25	34	
08		27	
Desempenho Financeiro (Proforma)	27	28	
Receita Bruta	28	29	
Custo	29	30	
NOI	30	31	
Resultado Financeiro	31	32	
Lucro Líquido	32	33	
FFO Ajustado	33	34	
EBITDA Ajustado	34	35	
09		35	
Liquidez e Endividamento (Proforma)	35	39	
10		39	
Demonstrações Financeiras (Proforma)	39	43	
11		43	
Capital Social e Patrimônio Líquido	43	45	
12		45	
Sobre a SYN	45	48	
13		48	
Anexos	48		

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2021 foi um ano histórico para a Companhia sob todos os aspectos.

Mudamos o nosso nome para SYN PROP & TECH como uma forma de simbolizar a nossa cultura inovadora e perpetuar nosso desejo de entregar melhores produtos e serviços através da sinergia entre pessoas, tecnologia e propriedades. Divulgamos nosso 1º relatório ESG, onde apresentamos as nossas boas práticas de longa data. Ademais, permanecemos atentos às oportunidades de mercado e executamos 4 transações no 2º semestre, com destaque para a maior transação imobiliária de 2021, no valor de R\$ 1,8 bilhão. Consequentemente, apresentamos o melhor resultado (R\$ 1,28 bilhão) e a maior distribuição de dividendos da história da Cia (R\$ 1,25 bilhão), *dividend yield* de aproximadamente 50%.

O recrudescimento da pandemia no primeiro trimestre do ano freou a rápida recuperação que o varejo apresentava desde o 3º trimestre de 2020. As incertezas geradas cobraram um alto preço para o setor de shoppings: novas medidas de restrição em março, inclusive fechamentos, inadimplência mais alta, nova rodada de descontos concedidos e ocupação estável do portfólio, antes com viés de crescimento. O efeito foi distinto entre regiões e empreendimentos. Em São Paulo, onde se concentra 80% de nossa receita, foram quase 2 meses de interrupção quase completa. No Rio de Janeiro, as restrições foram menos rigorosas que nas demais regiões, fato que contribuiu com a continuidade da maturação do Shopping Metropolitano Barra, que vem atingindo os melhores níveis de ocupação física desde a inauguração, trimestre a trimestre, além de apresentar indicadores financeiros superiores ao período pré-pandemia.

Superado mais um período de descontinuidade operacional, os shoppings mostraram crescimento acelerado em vendas e fluxo. No 4º trimestre, batemos o recorde de ABL locada – equivalente a 3% de nossa ABL, fato que mostra uma recuperação importante da saúde financeira e confiança dos varejistas. Também aproveitamos esse momento de alto turnover de lojas para qualificar o mix comercial, aproveitando-se da recente capitalização de diversas marcas.

Em relação ao mercado de offices, o impacto da pandemia também se fez presente. O trabalho híbrido provou-se viável e adiou as expansões de headquarters de boa parte das empresas durante a fase mais crítica da 2ª onda. Com exceção do ITM, onde houve a desmobilização já bastante conhecida do locatário monousuário, a ocupação do portfólio se manteve relativamente estável, e as áreas devolvidas foram rapidamente locadas. Os edifícios “AAA” mantiveram-se com ocupação muito acima do mercado e se beneficiaram do IGPM elevado para equalizar os aluguéis de contratos firmados no ciclo de mercado mais desfavorável. Por sua vez, os escritórios “Classe A” se recuperam mais lentamente no mercado em geral. Ainda assim, no 4º trimestre locamos 50% do edifício Birmann 10, encerrando o ano com o imóvel 100% ocupado.

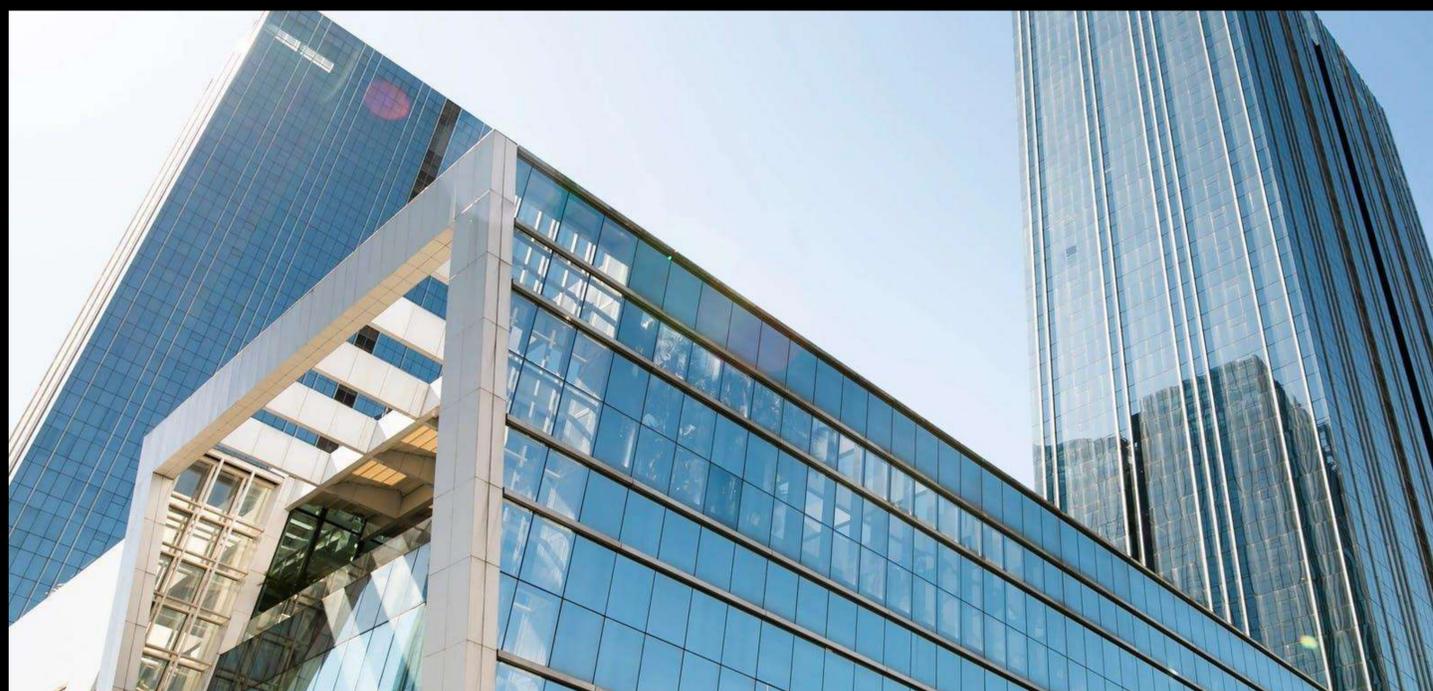
A tendência de melhora na demanda por varejo e escritórios ao longo do ano veio acompanhada de fatores macroeconômicos antagônicos. A pressão inflacionária observada no Brasil e no resto do mundo desencadeou uma postura mais firme dos bancos centrais, especialmente no Brasil. O IPCA encerrou o ano em 10% e a taxa básica de juros subiu de 2% para 9,25%. O impacto na concessão de crédito e na viabilidade de novos investimentos é relevante e deve ser um fator limitador para o crescimento ainda maior do setor imobiliário. Ainda em 2021, os fundos imobiliários observaram um desaquecimento importante em liquidez e consequente perda de poder de fogo para novas aquisições.

Soma-se a isso, a incerteza política das eleições de 2022 e possibilidade discutida no congresso sobre mudanças relevantes na tributação de dividendos das Cias e de fundos imobiliários reforçaram nossa estratégia de rentabilização do capital do acionista através de reciclagem de portfólio, evitando uma destruição de valor relevante. Nesse contexto, executamos 4 transações. Destaca-se a venda da totalidade de nossa participação nos edifícios JK 1455, Miss Silvia Morizono, Faria Lima Square e Faria Lima Financial Center por R\$ 1,8 bilhão, valor equivalente a R\$ 36 mil/m² BOMA. Vale lembrar que, em 2020, compramos 4 mil m² do edifício Faria Lima Financial Center por R\$ 30 mil/m², o que traduz bem nossa postura oportunística e execução bem-sucedida.

Também vendemos a totalidade de nossa participação no edifício JK Financial Center por R\$ 82 milhões e no Shopping Estação BH por R\$ 153 milhões. Por fim, desinvestimos 40% (de um total de 60%) de participação em SPE que detém o projeto logístico CLD por R\$ 63mm.

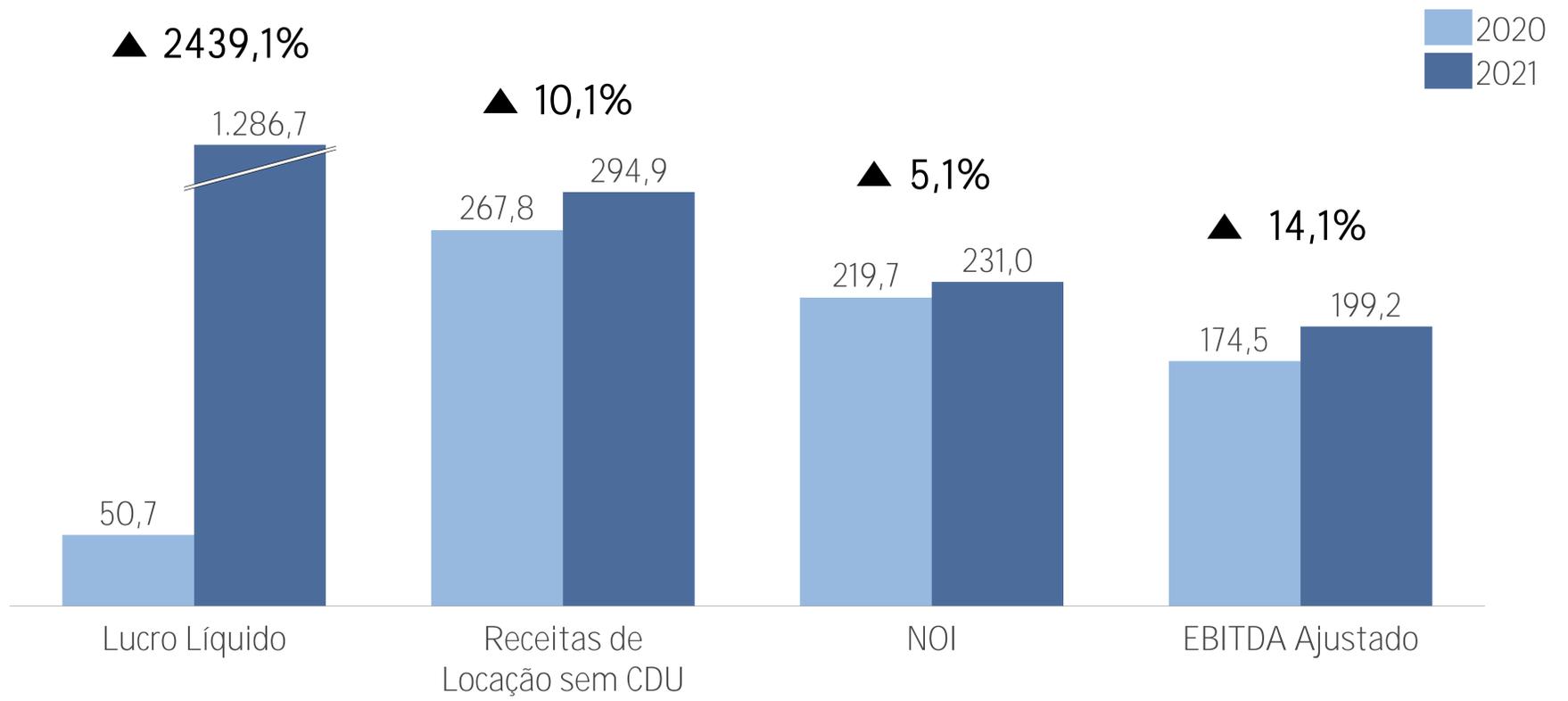
A grande atuação em M&A reforça nossa estratégia de gerar valor através de reciclagem de portfólio e de aquisições estratégicas, aproveitando-se de arbitragens de preço e da expertise do time SYN na gestão completa dos ativos.

Seguimos buscando formas de rentabilizar o capital do acionista e entregar melhores produtos e serviços aos nossos clientes, sem perder de vista nossos valores fundamentais, aliados dos interesses de todos os stakeholders.



DESTAQUES (PROFORMA)

01



DESTAQUES

1

LUCRO LÍQUIDO ATINGE A MARCA DE R\$ 1,29 BILHÃO EM 2021

2

EBITDA AJUSTADO DE R\$ 199,2 MM EM 2021, 14,1% MAIOR QUE 2020

SUMÁRIO INDICADORES

02



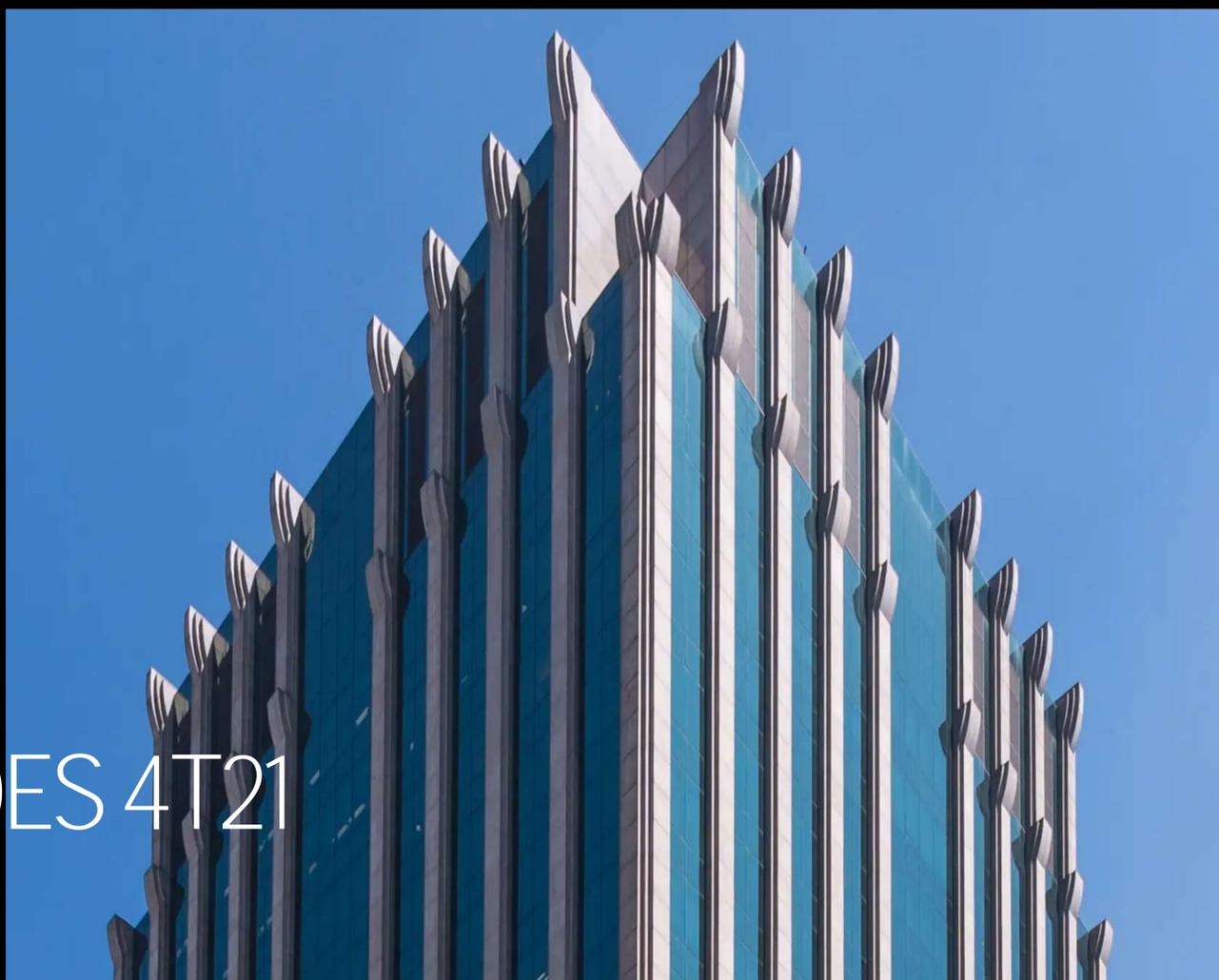
INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Receita Líquida	1.397,4	84,9	1546,3%	1.641,6	334,8	390,4%
EBITDA Ajustado	48,9	47,0	4,1%	199,2	174,5	14,1%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>57,1%</i>	<i>61,0%</i>	<i>-3,8 pp.</i>	<i>66,2%</i>	<i>62,5%</i>	<i>3,7 pp.</i>
NOI	62,8	55,9	12,4%	231,0	219,7	5,1%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>78,0%</i>	<i>74,6%</i>	<i>3,4 pp.</i>	<i>76,7%</i>	<i>79,5%</i>	<i>-2,9 pp.</i>
FFO Ajustado	9,5	20,7	-54,2%	68,3	91,6	-25,4%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>9,6%</i>	<i>23,6%</i>	<i>-14,0 pp.</i>	<i>20,1%</i>	<i>29,2%</i>	<i>-9,1 pp.</i>
Lucro/Prejuízo do Período	1.263,4	6,7	18882,5%	1.286,7	50,7	2439,1%
<i>Margem Líquida</i>	<i>90,4%</i>	<i>7,5%</i>	<i>82,9 pp.</i>	<i>78,4%</i>	<i>15,0%</i>	<i>63,4 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T21	4T20	4T21 x 4T20
Ocupação Física (portfólio SYN)	82,5%	86,0%	-3,5 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	87,5%	89,5%	-2,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	189,9	252,0	-24,6%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	397,3	454,9	-12,7%

REALIZAÇÕES 4T21



03

TRANSAÇÕES TRIPLE A

Em 30 de novembro de 2021, a SYN concluiu duas transações para a transferência da totalidade da participação da Companhia em quatro edifícios Triple A (FL Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e Miss Silvia Morizono), totalizando 49.339 m² de área BOMA, pelo valor de R\$ 1,779 bilhão, e a transferência das unidades do JK Financial Center, correspondente a 3.237,77 m² de área BOMA, pelo valor de R\$ 82 milhões.

TRANSAÇÃO ESTAÇÃO BH

Em 23 de dezembro de 2021, a SYN anunciou o fechamento da transação de venda da totalidade de sua participação (40%) no Shopping Estação BH, em Belo Horizonte/MG, pelo valor de R\$ 150 milhões.

AQUISIÇÃO ANDARES WTJK

Em 29 de dezembro de 2021, foi anunciada a aquisição de 5 andares na Torre D do Condomínio Wtorre JK (2.283,22 m² de área privativa) pela SYN, pelo valor de R\$ 51,5 milhões. Com esta aquisição, a Companhia passa a deter todos os andares do edifício.

TRANSAÇÃO CLD

Em 30 de dezembro de 2021, foi concluída a venda de 2/3 da participação da Companhia em um projeto logístico, localizado em São Paulo, para um fundo da joint venture com a SPX. O valor da venda foi de R\$ 63,4 milhões.

RELATÓRIO ESG

Em 3 de novembro a SYN divulgou o seu primeiro relatório ESG. O tema que está cada vez mais no radar de investidores e demais *stakeholders* nacionais e internacionais e que, como mostra o relatório, já faz parte há muito tempo do “jeito SYN de ser”. O Relatório ESG encontra-se neste [link](#).



04

HISTÓRICO DE DIVIDENDOS

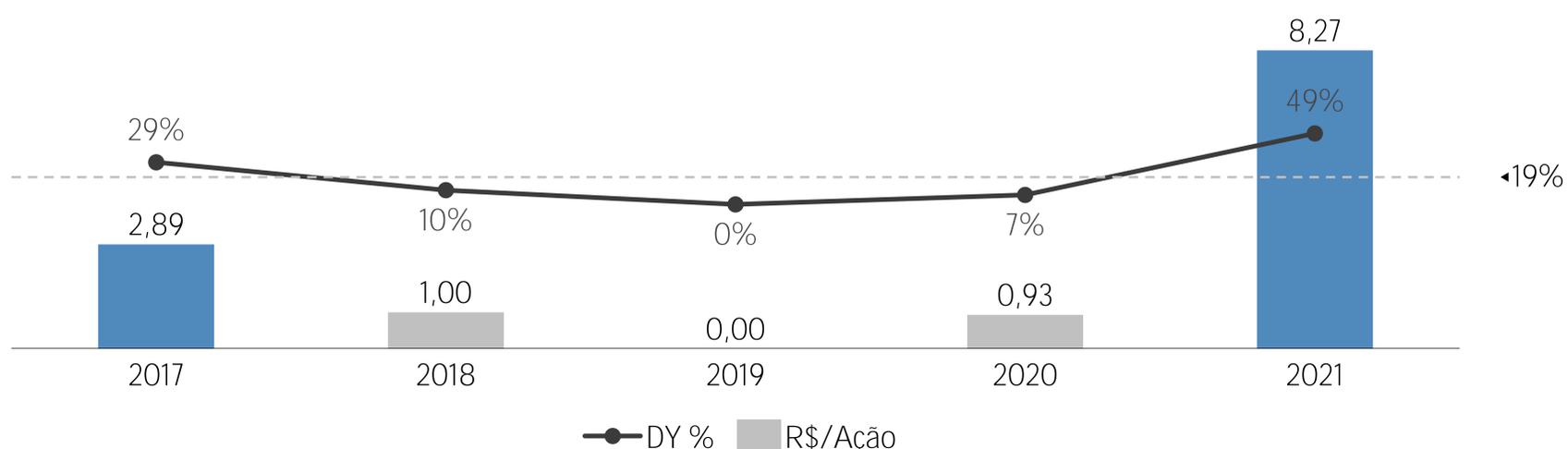
SYN DISTRIBUI R\$ 1,25 bi EM DIVIDENDOS

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.

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

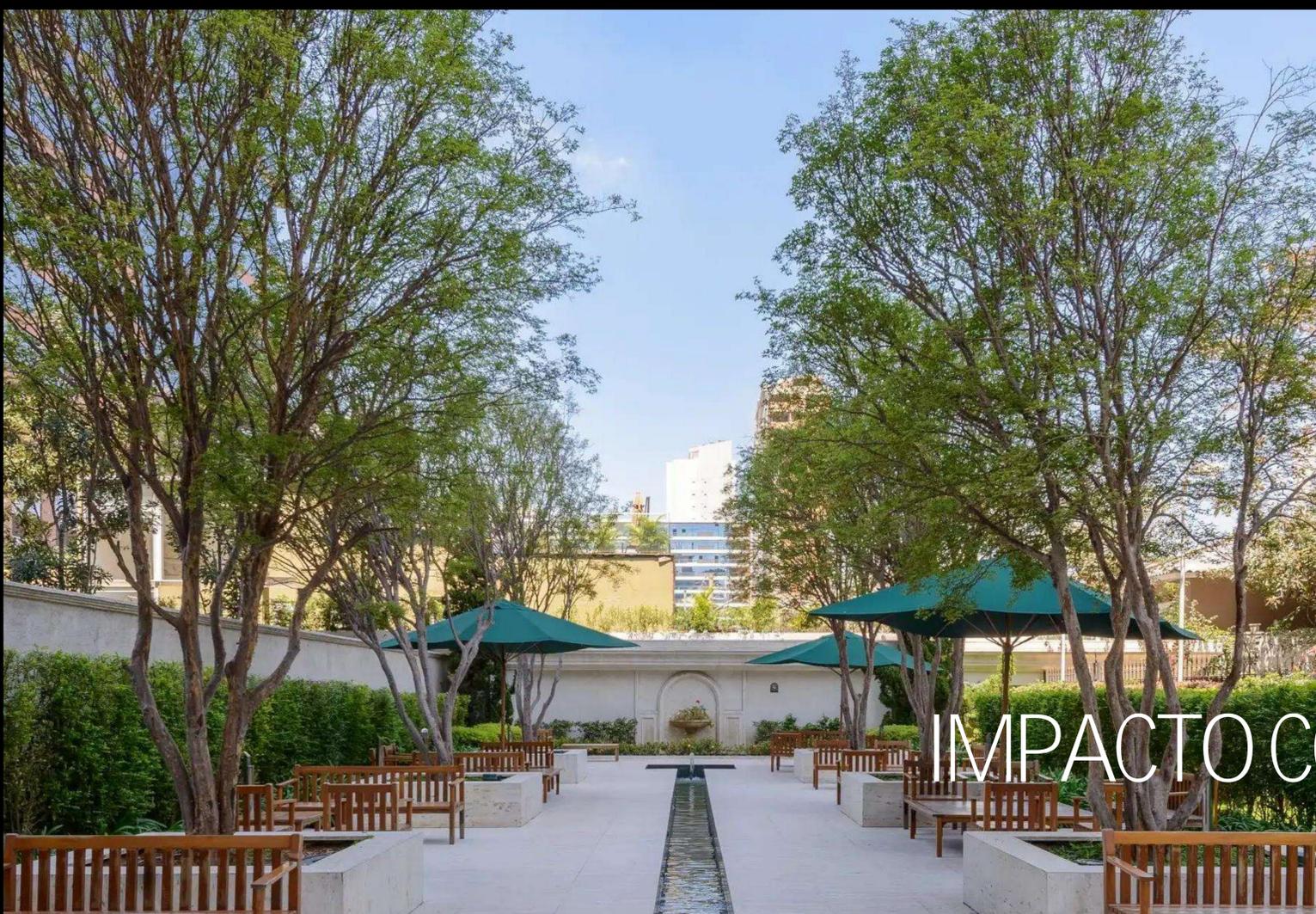
A Companhia permanecerá atenta aos movimentos de mercado para aproveitar as oportunidades de gerar valor através de reciclagem de portfólio e de aquisições estratégicas.

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 julguem relevantes.



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

05



IMPACTO COVID

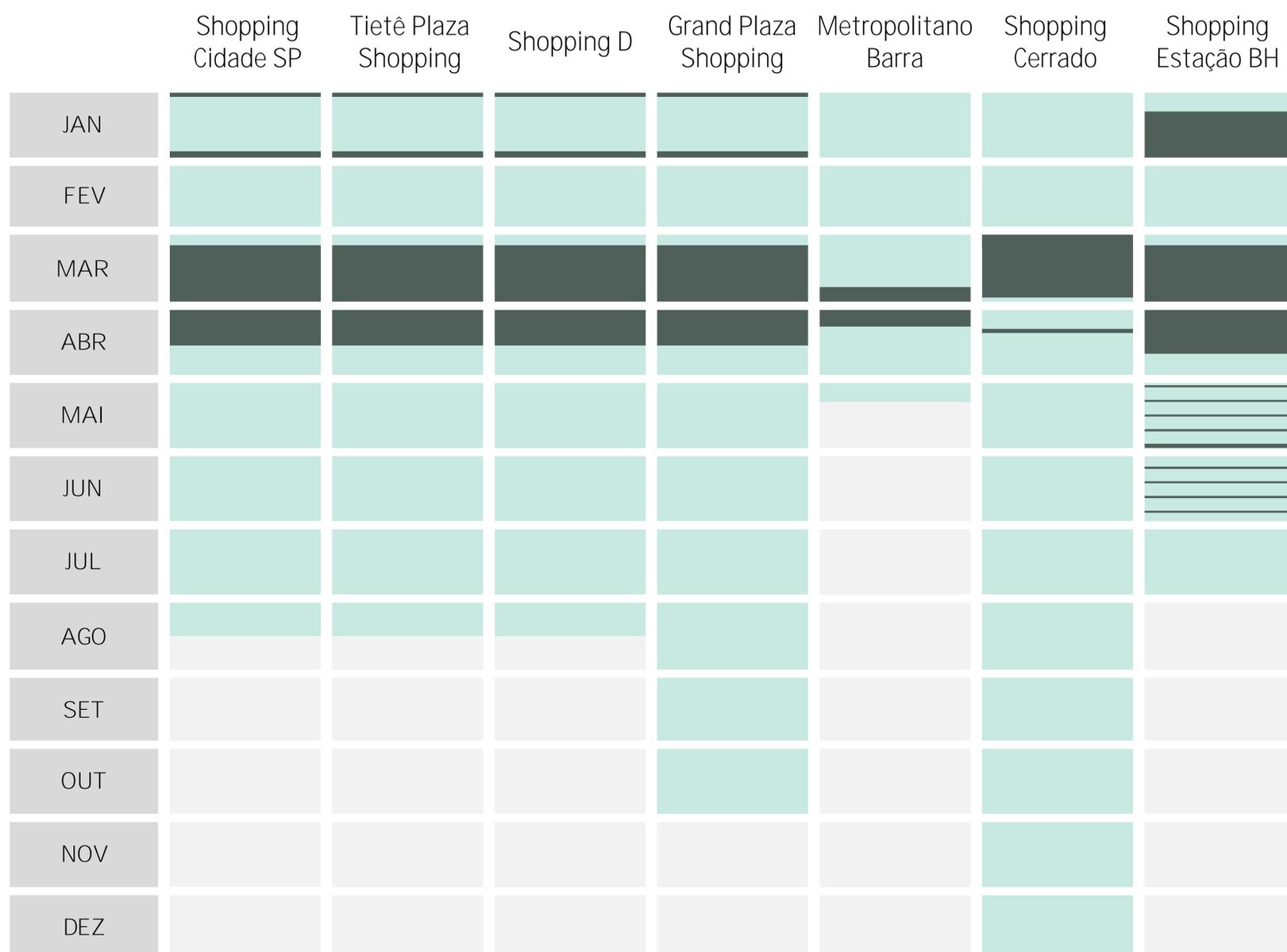
HISTÓRICO DE RESTRIÇÕES

A retomada das atividades do comércio iniciou em junho de 2020, após as interrupções do início da pandemia de COVID-19 em março do mesmo ano. No final do mês de dezembro de 2020, os shoppings do Estado de São Paulo foram submetidos a novas restrições que impediram o seu funcionamento por alguns finais de semana, estendendo-se ao longo de janeiro com reduções do horário de funcionamento. Em janeiro de 2021, o Shopping Estação BH teve novamente seu funcionamento impedido, retornando somente próximo ao final do mês.

No mês de março, foram anunciadas novas restrições devido à segunda onda da pandemia, com o aumento do número de casos de contaminações e mortes referentes à pandemia do COVID-19. Os shoppings das cidades de São Paulo e Santo André tiveram suas atividades interrompidas a partir da metade do mês, com exceção dos serviços essenciais, retornando a abrir com restrições somente no dia 18 de abril de 2021. O Shopping Cerrado (Goiânia/GO) teve suas atividades

interrompidas (com exceção dos serviços essenciais) desde o primeiro dia do mês até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. Em abril, a partir da segunda quinzena, foi decretado pelas autoridades que o shopping funcionará somente nos dias úteis da semana. No Shopping Metropolitano Barra (Rio de Janeiro/RJ), entre os dias 11 e 25 de março, houve limitação do horário de funcionamento de diversas atividades. No período de 26 de março até 8 de abril, o shopping manteve-se fechado, exceto para atividades consideradas como essenciais.

Desde então, por conta do avanço da imunização da população e da redução do número de casos da COVID-19, as restrições foram reduzidas e as atividades gradativamente voltaram à capacidade normal. Porém, alguns lojistas apresentaram recuperação um pouco mais lenta por conta do histórico negativo que impactou sua saúde financeira, gerando necessidades pontuais de descontos em alguns momentos ao longo de 2021.



4T21



2021



A SYN permanece empenhada no cuidado de seus colaboradores, lojistas e das comunidades no entorno de seus empreendimentos. Durante este período, a SYN realizou diversas medidas para manter a saúde financeira de seus lojistas de shoppings dado que tiveram de fechar os seus negócios por conta de medidas de restrição impostas pelo governo como forma de remediar a propagação do coronavírus.

Visando mitigar os impactos causados pela pandemia, a Companhia manteve contato ativo com seus lojistas visando tratar cada caso de forma individual, a fim de preservar a saúde financeira destes, implementando medidas como redução de aluguéis e demais despesas, tais como de condomínio e políticas de concessão de descontos do IGP-M, de forma a não onerar ainda mais os lojistas.

Além disso, diversas campanhas de doação de alimentos e vestimentas ocorreram, como exemplo da campanha “Vamos Fazer o Bem Juntos!” que arrecadou mais de R\$ 360 mil, resultando na compra de mais de 4.300 cestas básicas, o que totalizou mais de 80 toneladas de alimentos que foram distribuídos no entorno dos shoppings da SYN. Vale ressaltar que como forma de estimular a doação, a cada R\$ 1,00 arrecadado, a SYN e o ISYN doaram R\$ 5,00.

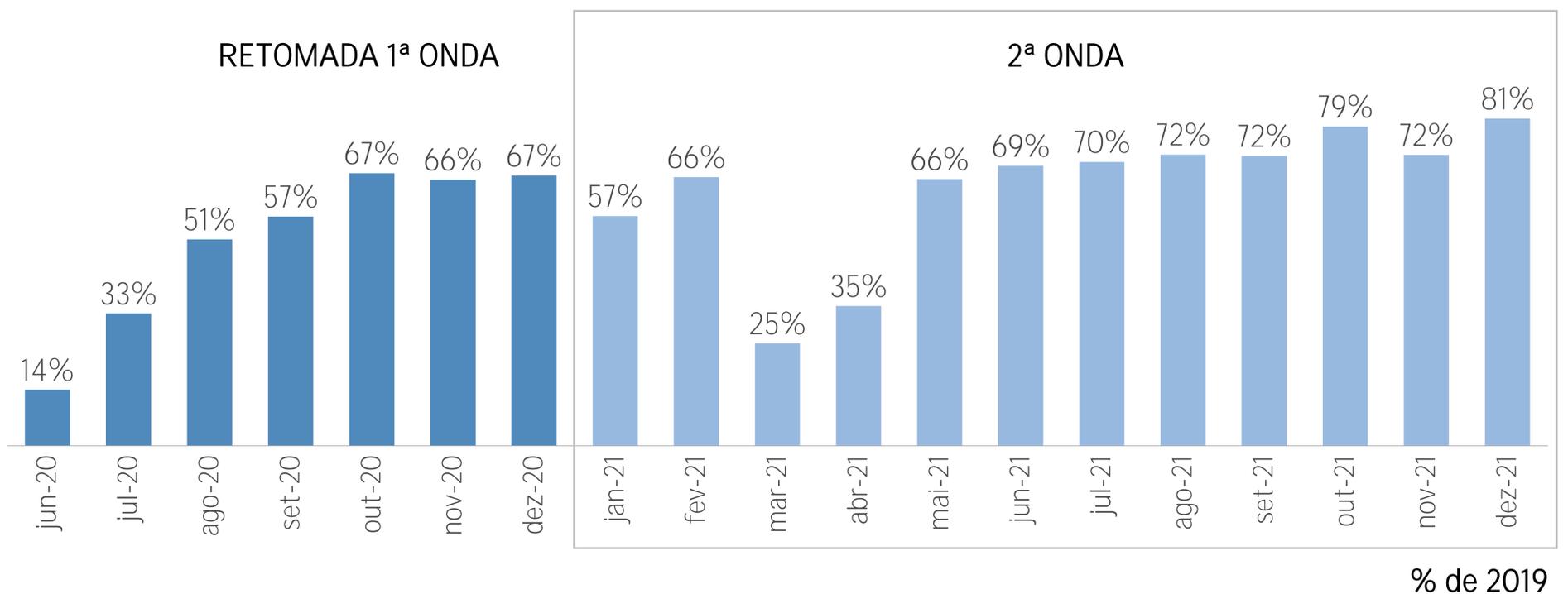
Ao longo de todo o período, foram estabelecidos e respeitados os protocolos mais rígidos de higiene pessoal e distanciamento social. A limpeza nos banheiros e refeitórios dos edifícios foi intensificada. Foi implementada sinalização nas mesas de trabalho, refeitórios, elevadores e pisos no escritório administrativo da Companhia, orientando a respeito do distanciamento mínimo de 1 metro entre os colaboradores em todo o prédio, a higiene das mãos e o uso de máscara obrigatório.





RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE VEÍCULOS

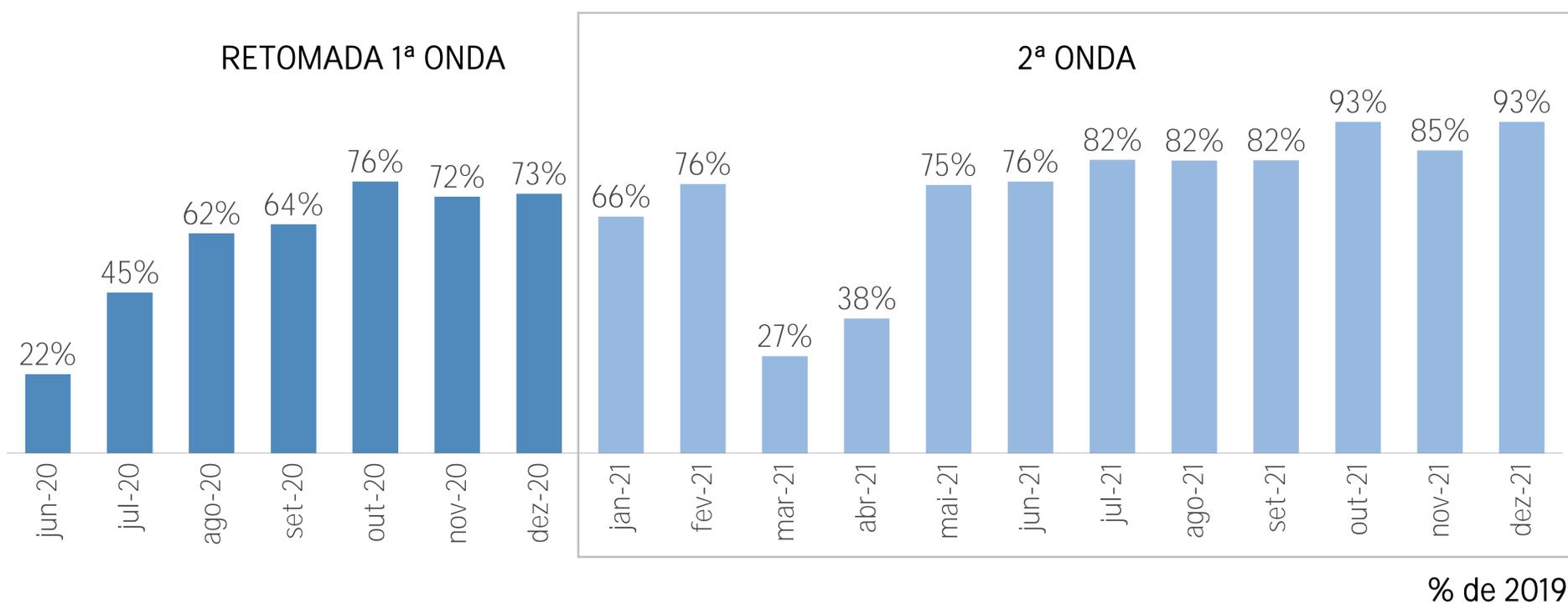
Forte crescimento do fluxo de veículos a cada semana, à medida que os horários de funcionamento dos shoppings foram flexibilizados em junho de 2020. O fluxo de veículos encerrou o ano de 2021 atingindo 81% do nível de 2019 na média do portfólio. É possível observar, porém, ao analisar os dois gráficos conjuntamente que as vendas apresentam recuperação mais acelerada que o fluxo de veículos.



RECUPERAÇÃO DAS VENDAS

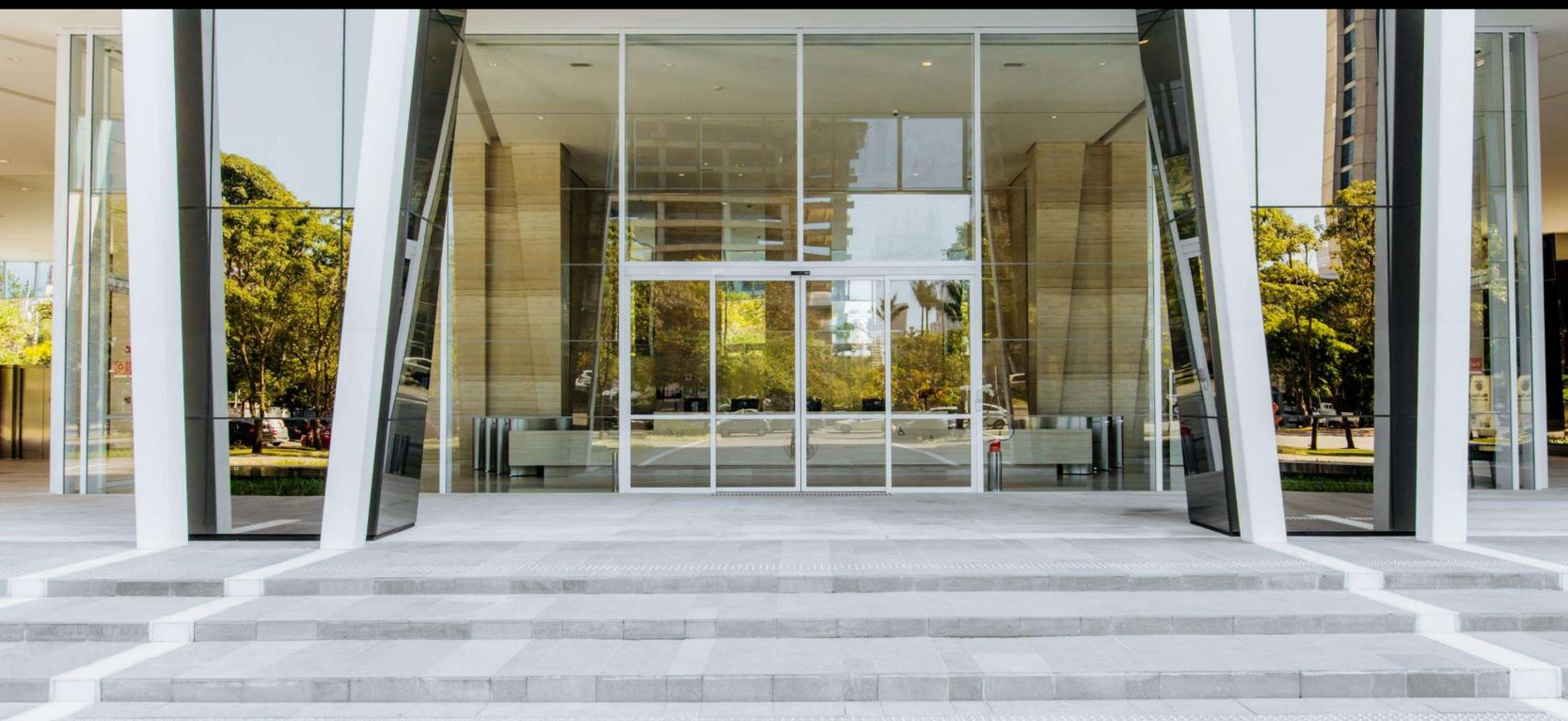
As vendas dos lojistas apresentaram crescimento mês a mês desde a reabertura até dezembro de 2020, reforçando a forte recuperação decorrente da abertura dos shoppings em junho de 2020 e da maior flexibilização das restrições de horário de funcionamento dos shoppings.

A partir da reabertura após a interrupção da segunda onda, observou-se uma recuperação forte, de modo que os valores de venda se aproximam dos patamares de 2019. O ano de 2021 encerrou com um nível de 93% das vendas de 2019.



06

ESG



Em 3 de novembro a SYN divulgou o seu primeiro relatório ESG. O tema que está cada vez mais no radar de investidores e demais stakeholders nacionais e internacionais e que, como mostra o relatório, já faz parte há muito tempo do “jeito SYN de ser”.

DESTAQUES DO RELATÓRIO

AMBIENTAL

- _85% de todos os recursos hídricos são provenientes de fontes alternativas, o que não sobrecarrega a matriz hídrica local
- _50% dos empreendimentos se utilizam de energia incentivada, tais como eólica, solar e hidrelétrica (PCHs)
- _Estabelecemos metas de 3 a 5 anos relacionadas a redução de emissões de gases de efeito estufa, redução de geração de resíduos e aumento da participação do consumo de energia incentivada

SOCIAL

- _Diversidade: 50% dos diretores e 57% dos gerentes e superintendentes são do sexo feminino
- _Comitê de Diversidade: formado por colaboradores que representam minorias, tem como objetivo promover práticas de diversidade e inclusão dentro da Companhia e divulga-las para *stakeholders* internos e externos
- _80+ toneladas de alimentos distribuídos no entorno dos shoppings e 100+ mil doses de vacina administradas nos estacionamento dos shoppings da SYN em 2020
- _Instituto SYN: Investimento de R\$ 1,7 milhões em ações de empregabilidade, empreendedorismo e relacionamento, parceria com a Universidade Zumbi dos Palmares e CAMI (apoio a imigrantes), além do voluntariado de nossos colaboradores

GOVERNANÇA

- _Empresa listada no segmento do Novo Mercado da B3, que vislumbra a adoção das melhores práticas de Governança Corporativa
- _Participação de 67% de conselheiros independentes na composição do Conselho de Administração da SYN
- _Comitê de Auditoria e Riscos e Comitê de Compliance
- _Políticas Anticorrupção e LGPD

METAS ESTABELECIDAS

ÁGUA

A SYN está comprometida em garantir que, dentro de 5 anos, 90% dos recursos hídricos dos seus shoppings sejam oriundos de fonte alternativa de água, buscando assim reduzir o impacto dos empreendimentos no ecossistema em que estão inseridos.

ENERGIA

Dentro de 5 anos, 100% da energia elétrica consumida nos empreendimentos administrados serão provenientes de fontes incentivadas (como a energia eólica, solar fotovoltaica, pequenas hidrelétricas, entre outras). Para os empreendimentos que não estão ligados ao mercado livre, será analisada a possibilidade de geração distribuída através do arrendamento de fazenda solar ou eólica.

EFLUENTES

A Companhia está comprometida em realizar, ao longo do próximo ano, estudos a cerca da implantação de ETA e ETE para os empreendimentos que ainda não dispõe destes recursos.

EMISSÕES

A SYN realizará o inventário de Gases do Efeito Estufa ao longo de 2022 referente ao ano de 2021 dos ativos de seu portfólio

RESÍDUOS SÓLIDOS

A Companhia está comprometida em atingir 70% de nível de reciclagem em todo o seu portfólio ao longo de 3 anos. Além disso, a SYN assume o compromisso de, ao longo dos próximos 5 anos, utilizar prioritariamente materiais sustentáveis em suas operações, realizando a substituição dos principais insumos, como: papel higiênico, papel toalha, sabonete líquido, sacos plásticos, insumos de limpeza, tintas, entre outros.

[Clique aqui](#) para acessar o Relatório ESG.

DESEMPENHO
OPERACIONAL

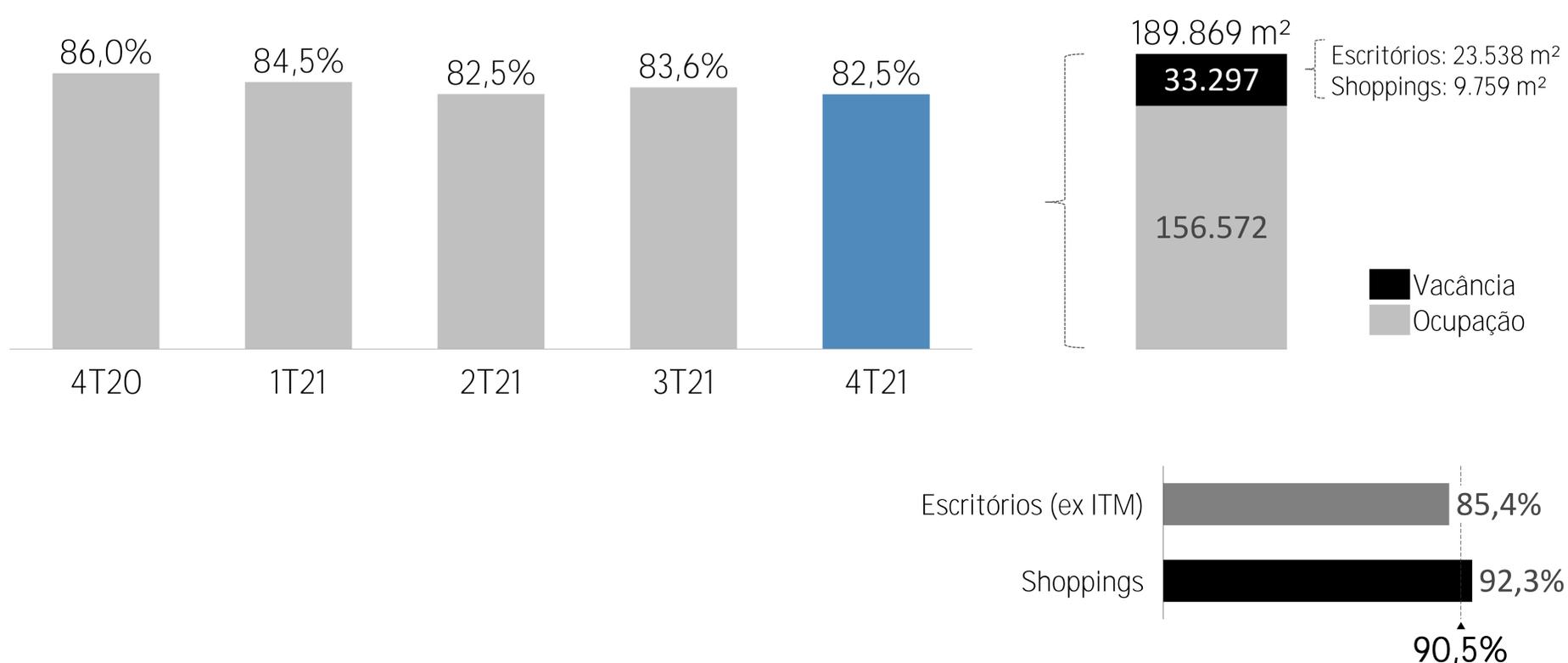


07

7.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

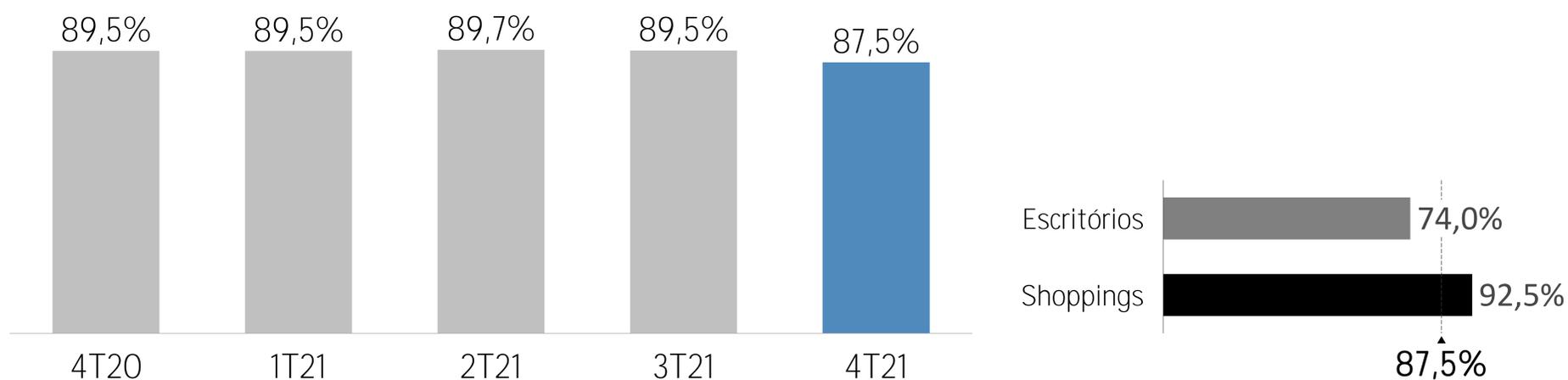
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,5% no 4T21. 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 90,5%, 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 4T21 em 87,5%.



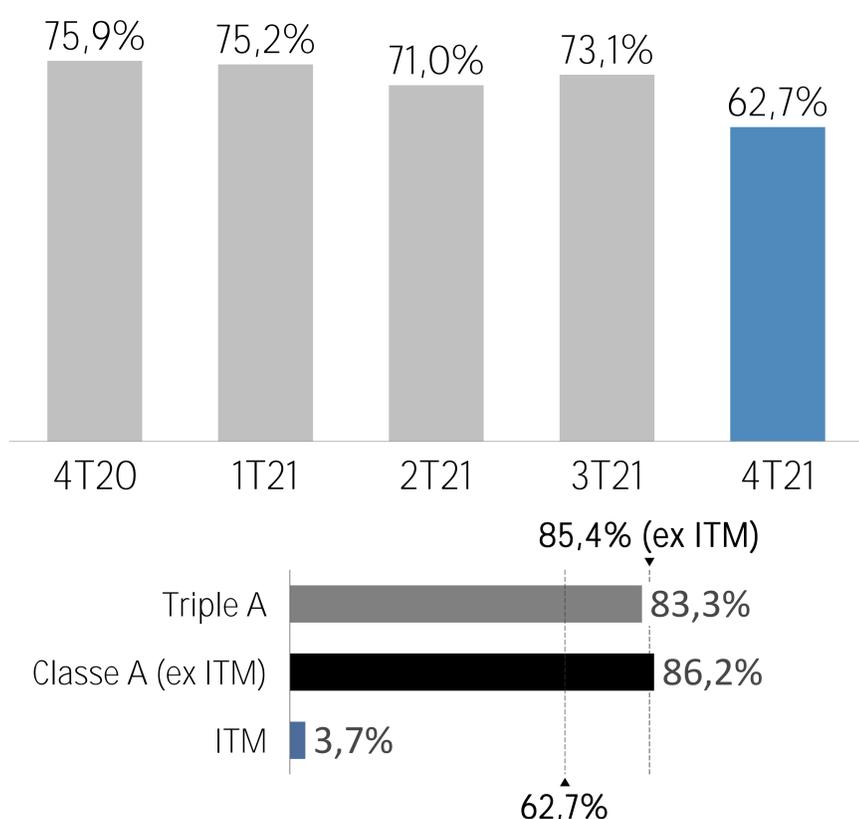
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

7.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

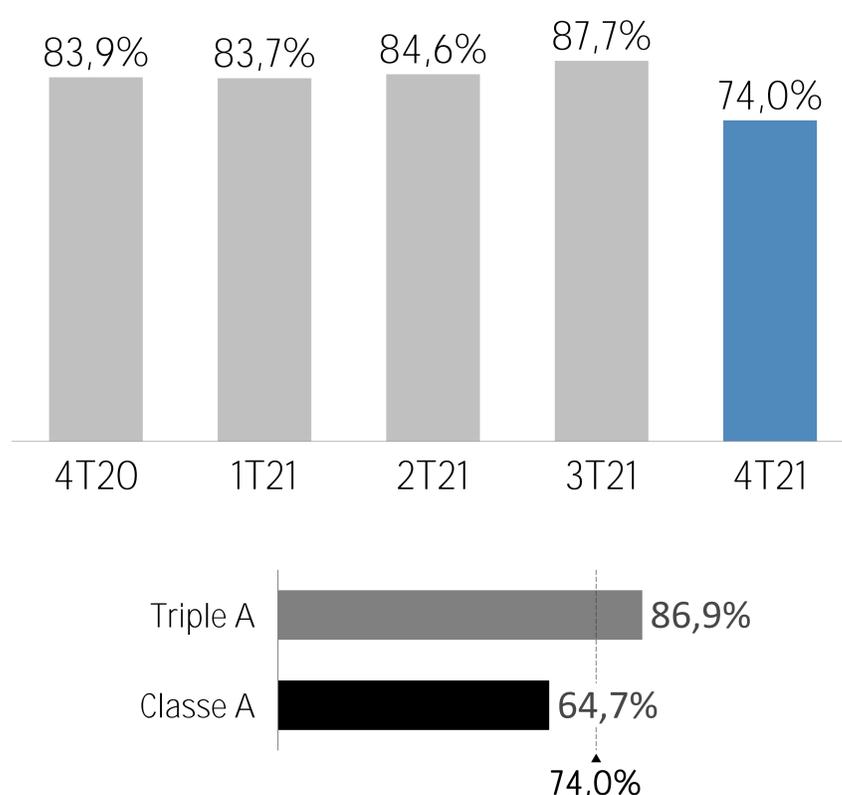
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o quarto trimestre de 2021 em 62,7% e 74,0% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 83,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 58,0%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 85,4%. Sem o efeito das vendas dos edifícios Triple A vendidos, a taxa de ocupação na participação da SYN seria de 85%.

OCUPAÇÃO

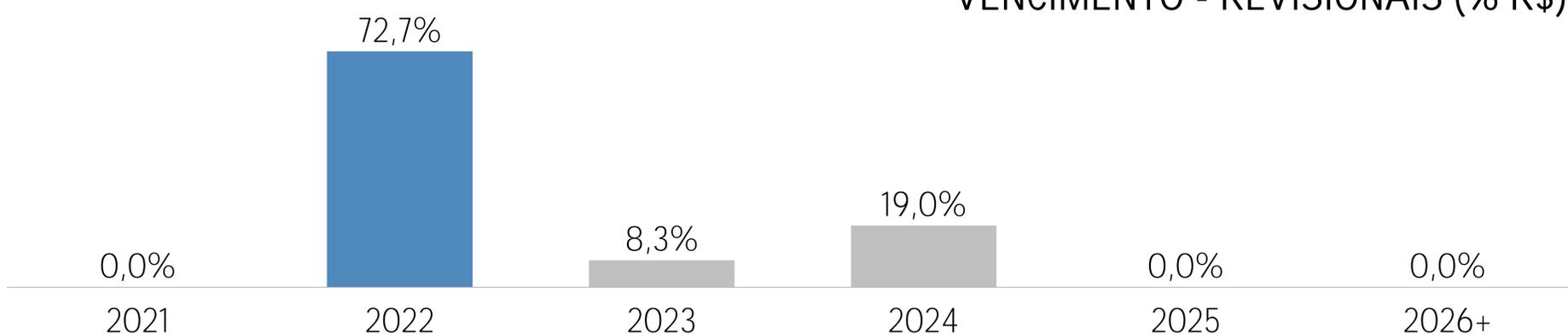
OCUPAÇÃO FÍSICA



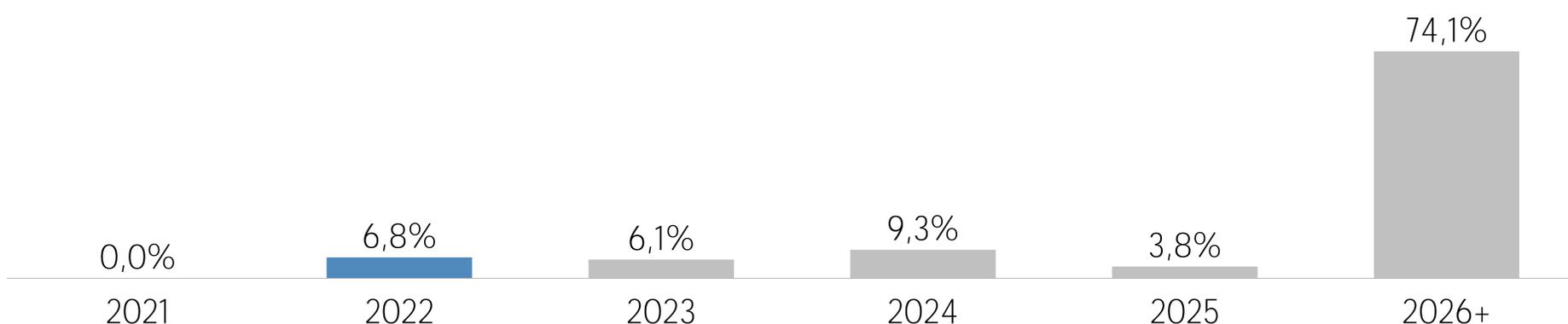
OCUPAÇÃO FINANCEIRA



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



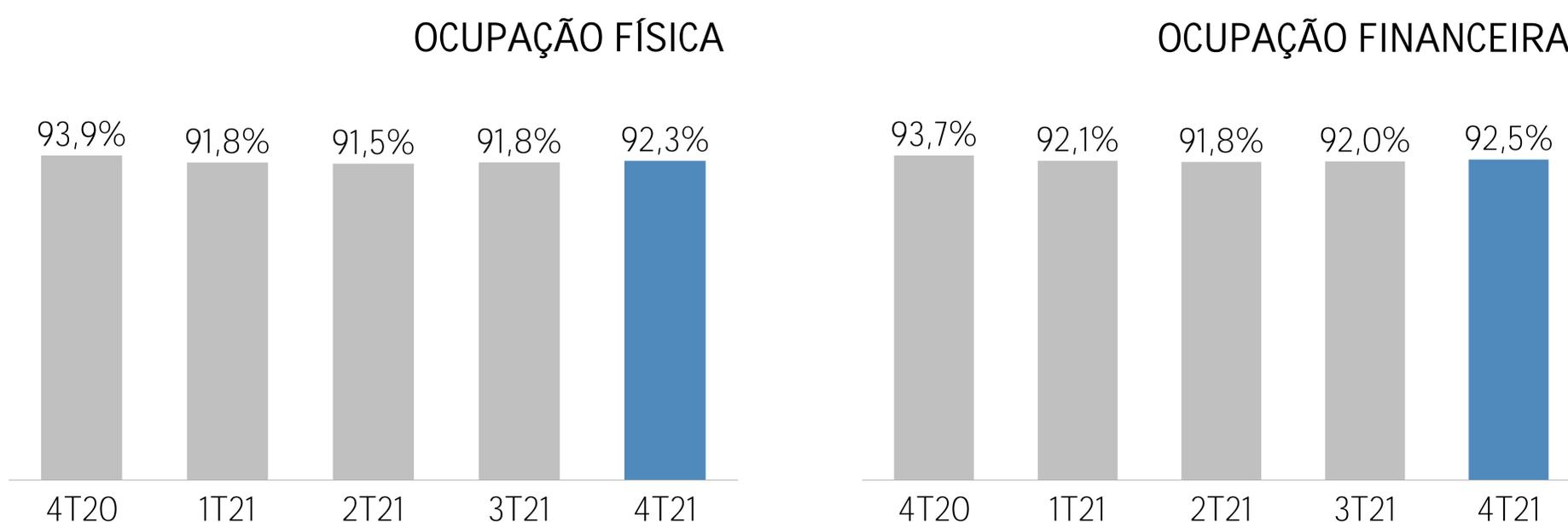
VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



7.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o quarto trimestre de 2021 em 92,3% e 92,5%, respectivamente. 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 4T21 é de 95,6%.

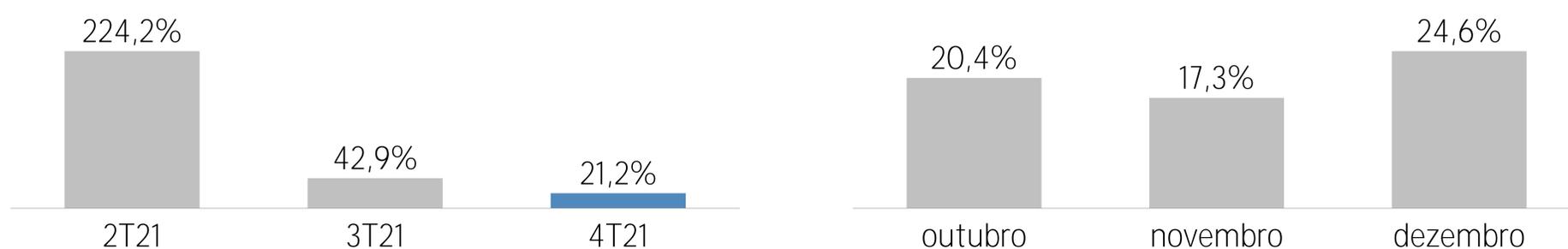
OCUPAÇÃO



INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 4T21 apresentaram crescimento em relação à performance do 4T20, quando os shoppings estavam em plena recuperação após a retomada posterior à primeira onda da pandemia. O indicador é menos expressivo do que o observado nos trimestres anteriores pois a performance do segundo e terceiro trimestres de 2020 ainda estava significativamente prejudicada por conta da pandemia.

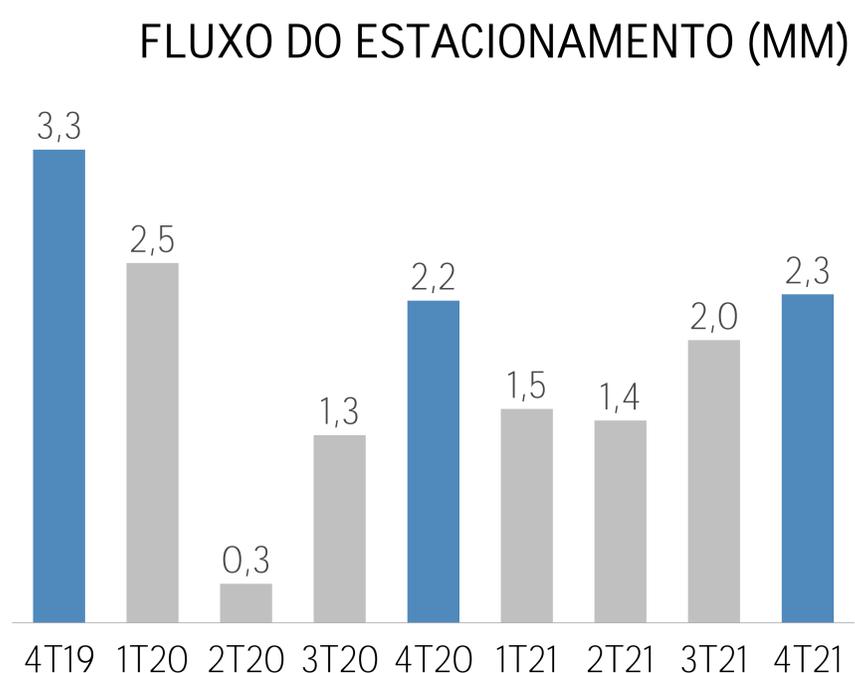
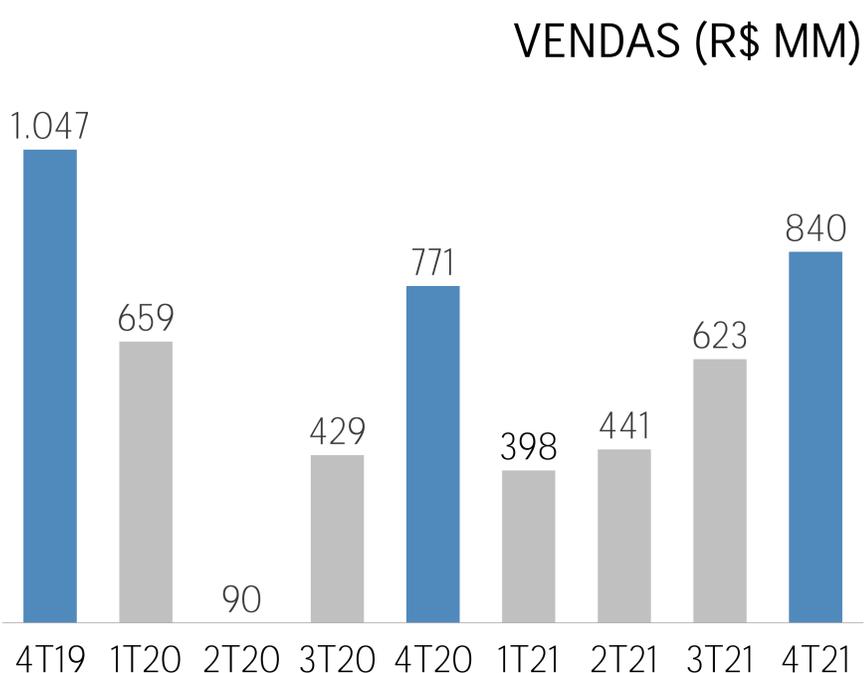


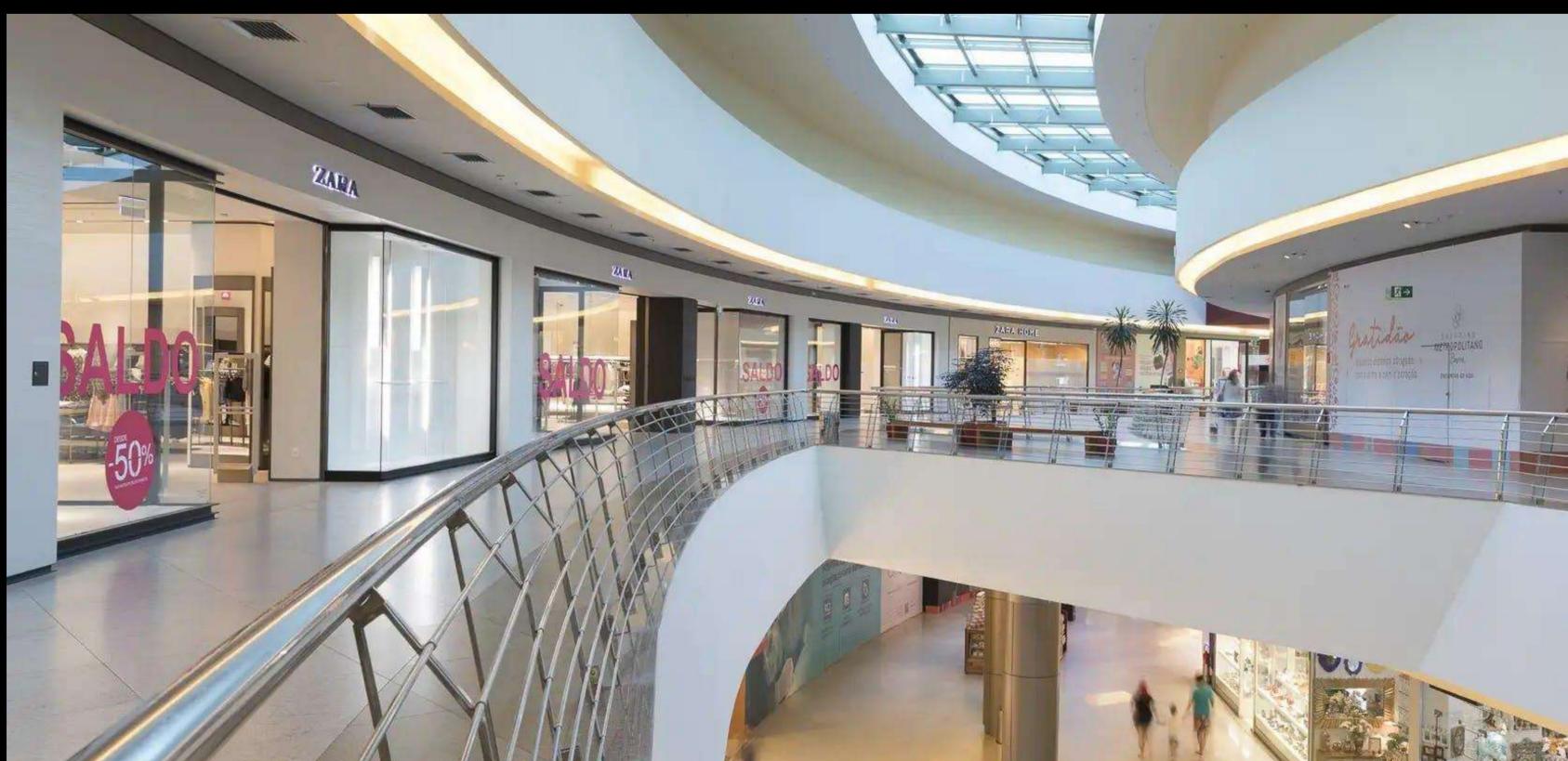
7.3 SHOPPING CENTERS

No 4T21, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 840 milhões, 35% acima do nível de vendas do 3T21 e 9% acima do mesmo trimestre no ano anterior, indicando que a recuperação das vendas pós-pandemia segue acontecendo.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,3 milhões de veículos no trimestre, indicador também impactado pela interrupção das atividades do comércio ao longo dos meses, desde março de 2020. O fluxo de veículos também apresentou incremento em relação ao trimestre anterior e ao mesmo trimestre em 2020, 15% e 5% acima respectivamente.

INDICADORES OPERACIONAIS





08

DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

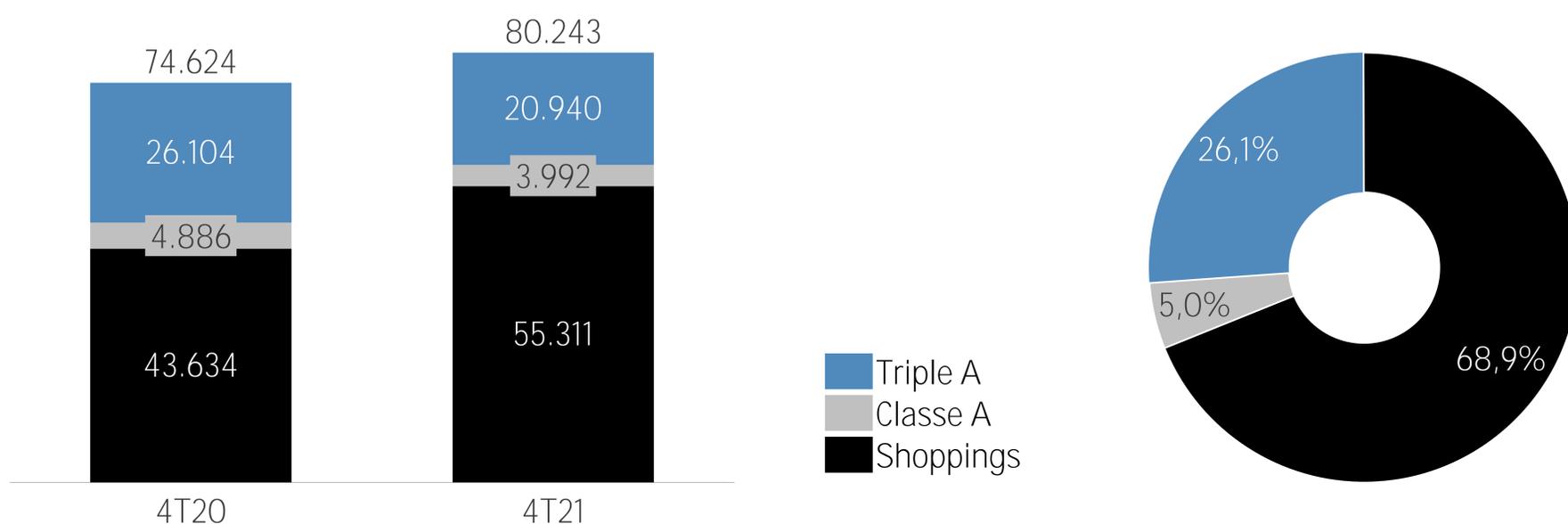
8.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta Recorrente da SYN em 2021 foi de R\$ 386,8 milhões, representando um crescimento de 12,3% em relação à receita bruta recorrente de 2020. A Receita Bruta de Locação superou o ano anterior, com crescimento de 10,1%, no montante de R\$ 294,9 milhões.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Locação de Edifícios Corporativos	24.932	30.990	-19,55%	123.546	122.604	0,77%
Locação de Shopping Centers	54.330	42.630	27,45%	171.389	145.197	18,04%
Subtotal Locação de Imóveis	79.262	73.620	7,7%	294.935	267.800	10,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	980	1.004	-2,37%	4.842	6.759	-28,37%
Locação de Imóveis + CDU	80.243	74.624	7,5%	299.777	274.560	9,2%
Prestação de Serviços	11.222	9.729	15,35%	35.618	29.658	20,09%
Estacionamento	20.173	13.654	47,75%	51.394	40.332	27,43%
Subtotal Receitas Recorrentes	111.638	98.006	13,9%	386.789	344.550	12,3%
Vendas e Incorporação	1.348.057	691	194910,49%	1.350.803	25.127	5275,90%
TOTAL	1.459.695	98.697	1379,0%	1.737.592	369.677	370,0%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)

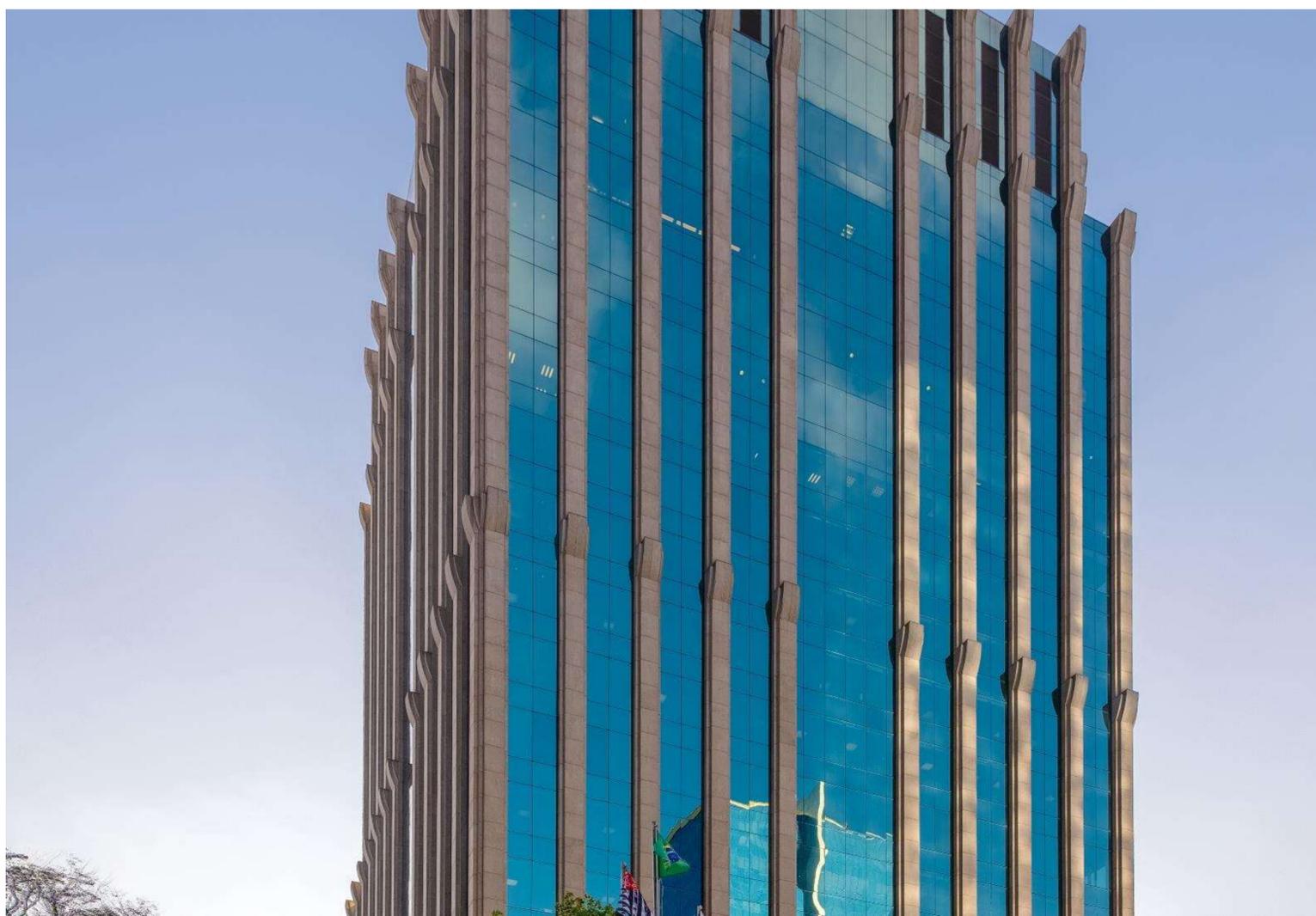


8.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no ano de 2021 foram de R\$ 169,1 milhões, valor 24,1% superior aos mesmos custos em 2020. A variação no trimestre foi de 60,1%.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Edifícios Corporativos	21.965	6.491	238,38%	42.786	24.917	71,72%
Shopping Centers	19.295	17.169	12,38%	61.189	61.193	-0,01%
Subtotal Imóveis	41.260	23.660	74,4%	103.975	86.109	20,7%
Prestação de Serviços	9.345	6.211	50,45%	23.415	14.900	57,15%
Estacionamento	15.237	11.247	35,47%	41.692	35.248	18,28%
Subtotal Custos ex Vendas	65.841	41.119	60,1%	169.082	136.258	24,1%
Vendas de Propriedades	304.677	896	33921,10%	308.194	865	35511,98%
TOTAL	370.518	42.014	781,9%	477.276	137.123	248,1%





8.3 NOI

O NOI da SYN no 4T21 foi de R\$ 62,8 milhões (+12,4% vs 4T20), em decorrência das movimentações de portfólio ocorridas neste período. Em relação ao ano de 2021, o NOI ficou 5,1% acima do indicador para o mesmo período de 2020, no valor de R\$ 231,0 milhões.

Destaque para a recuperação dos shoppings, levando em conta a retomada pós-pandemia e para a redução do NOI de edifícios corporativos, por conta da venda de parte do portfólio de edifícios Triple A (JK1455, Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, Miss Silvia Morizono e JK Financial Center) concluída no final de novembro de 2021.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Receita de Locação	79.262	73.620	7,7%	294.935	267.800	10,1%
Cessão de Direito de Uso	980	1.004	-2,4%	4.842	6.759	-28,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-9.478	-12.605	-24,8%	-38.176	-38.583	-1,1%
Descontos	-7.922	-6.084	30,2%	-30.641	-16.249	88,6%
NOI	62.843	55.935	12,4%	230.960	219.728	5,1%
NOI Edifícios Corporativos	21.814	28.675	-23,9%	111.046	115.187	-3,6%
NOI Shoppings	40.048	26.255	52,5%	115.072	97.782	17,7%
Cessão de Direito de Uso	980	1.004	-2,4%	4.842	6.759	-28,4%
Margem NOI ex CDU	78,0%	74,6%	3,4 pp.	76,7%	79,5%	-2,9 pp.

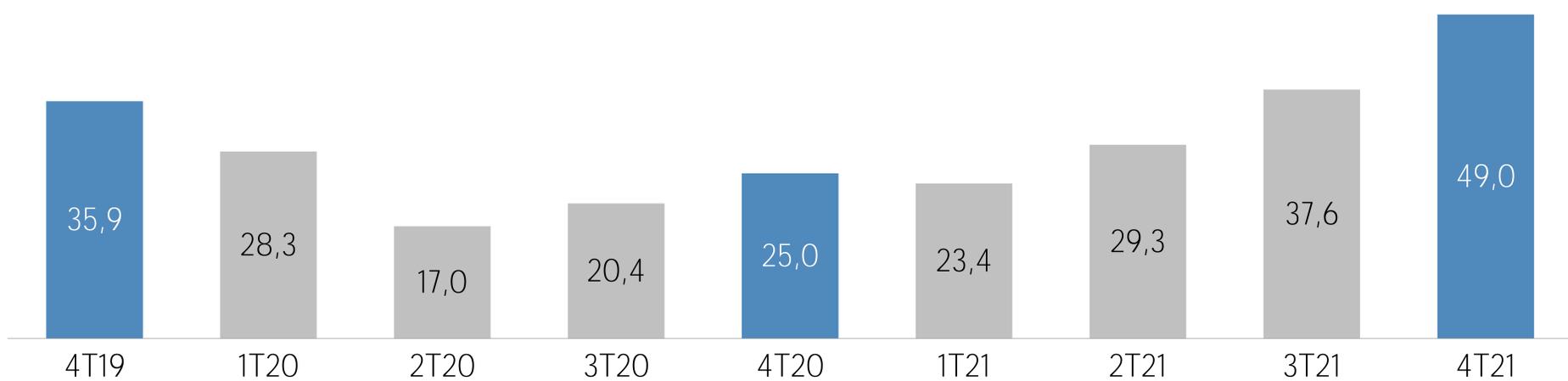
8.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T21 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 49,0 milhões, valor 96,2% superior ao registrado no 4T20. Este aumento deve-se à aceleração do IPCA e CDI no período comparado a 2020.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Despesas Financeiras	-48.989	-24.968	96,2%	-139.339	-90.618	53,8%
Receita Financeira	12.036	4.746	153,6%	29.209	21.000	39,1%
Total	-36.953	-20.222	82,7%	-110.130	-69.618	58,2%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



8.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram no ano de 2021 o lucro de R\$ 1.286,7 milhões, em decorrência dos movimentos positivos de venda de ativos realizados ao longo do ano. O lucro por ação do exercício foi de R\$ 8,43. Este lucro é evidência do potencial da atuação oportunística da Companhia na reciclagem de seu portfólio.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Sócios da Empresa Controladora	1.263.404	6.650	18897,8%	1.286.686	50.654	2440,2%
Sócios Não controladores	6	5	14,5%	22	22	3,8%
Lucro/ Prejuízo do Período	1.263.410	6.656	18882,5%	1.286.708	50.675	2439,1%
Receita Líquida	1.382.490	88.363	1464,6%	1.626.692	338.238	380,9%
Margem Líquida	91,4%	7,5%	83,9 pp.	79,1%	15,0%	64,1 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	8,277	0,044	18882,5%	8,429	0,332	2439,1%





8.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 4T21 foi de R\$ 1.278,3 milhões, principalmente em virtude das vendas concretizadas em novembro de 2021. O FFO do ano foi de R\$ 1.334,2 milhões. A margem FFO ajustada em 2021 foi de 20,1%.

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Lucro / Prejuízo do Período	1.263.410	6.656	18882,5%	1.286.708	50.675	2439,1%
(+) Depreciação e Amortização	14.937	10.271	45,4%	47.523	41.422	14,7%
FFO	1.278.347	16.927	7452,2%	1.334.231	92.097	1348,7%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-388.408	2.410	-16218,7%	-389.461	14.682	-2752,6%
(+) Resultado de Vendas	-999.485	277	-361571,8%	-998.713	-19.497	5022,4%
(+) Impostos sobre Vendas	49.216	1.079	4461,3%	49.216	4.316	1040,3%
(+) Juros Capitalizados	17.447	0	N/A	20.684	0	N/A
(+) IRCS sobre Vendas	41.530	0	N/A	41.530	0	N/A
(+) Outros Ajustes	10.832	0	N/A	10.832	0	N/A
AFFO	9.480	20.692	-54,2%	68.318	91.599	-25,4%
Receita Líquida Ajustada	98.591	87.672	12,5%	340.047	314.000	8,3%
Margem FFO Ajustado	9,6%	23,6%	-14,0 pp.	20,1%	29,2%	-9,1 pp.

8.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 48,9 milhões e o EBITDA foi de R\$ 1.363,2 milhões. A margem EBITDA Ajustada no 4T21 foi de 49,6%, 4,0 pontos percentuais abaixo da margem do 4T20. 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 57,1%, representando aumento de 7,5 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Lucro/ Prejuízo do Período	1.263.410	6.656	18882,5%	1.286.708	50.675	2439,1%
(+) IRPJ e CSSL	47.909	6.083	687,6%	66.158	23.660	179,6%
(+) Resultado Financeiro	36.953	20.222	82,7%	110.130	69.618	58,2%
(+) Depreciação e Amortização	14.937	10.271	45,4%	47.523	41.422	14,7%
EBITDA	1.363.209	43.232	3053,3%	1.510.519	185.375	714,8%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-388.408	2.410	-16218,7%	-389.461	5.101	-7735,2%
(+) Resultado de Vendas	-999.485	255	-391714,7%	-998.713	-20.271	4826,8%
(+) Impostos sobre Vendas	49.216	1.079	4461,3%	49.216	4.316	1040,3%
(+) Juros Capitalizados	17.447	0	N/A	20.684	0	N/A
(+) Outros Ajustes	6.920	0	N/A	6.920	0	N/A
EBITDA Ajustado	48.900	46.976	4,1%	199.164	174.521	14,1%
Receita Líquida Ajustada	98.591	87.672	12,5%	340.047	314.000	8,3%
Margem EBITDA Ajustada	49,6%	53,6%	-4,0 pp.	58,6%	55,6%	3,0 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	57,1%	61,0%	-3,8 pp.	66,2%	62,5%	3,7 pp.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

09

9.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o quarto trimestre de 2021 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 707,6 milhões, representando 20,7% 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).

9.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da SYN totalizou R\$ 950,2 milhões ao final do 4T21, montante inferior ao trimestre anterior em decorrência do aumento de caixa relativo às vendas realizadas ao longo do último trimestre de 2021.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T21	3T21	4T20
Financiamentos e Empréstimos	118.922	174.365	177.565
Debêntures e Notas Promissórias	1.538.963	1.532.148	1.331.032
Endividamento	1.657.885	1.706.513	1.508.597
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	707.643	595.557	388.988
Disponibilidades	707.643	595.557	388.988
Dívida Líquida Total	950.242	1.110.956	1.119.609
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	4,80x	5,68x	6,42x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	0,63x	5,83x	6,04x

Ao final do 3T21, a SYN possuía nove dívidas corporativas, um financiamento e duas obrigações por aquisição contratados. A companhia não possui endividamentos em dólar. A seguir, segue detalhamento dos financiamentos.

DÍVIDA CORPORATIVA

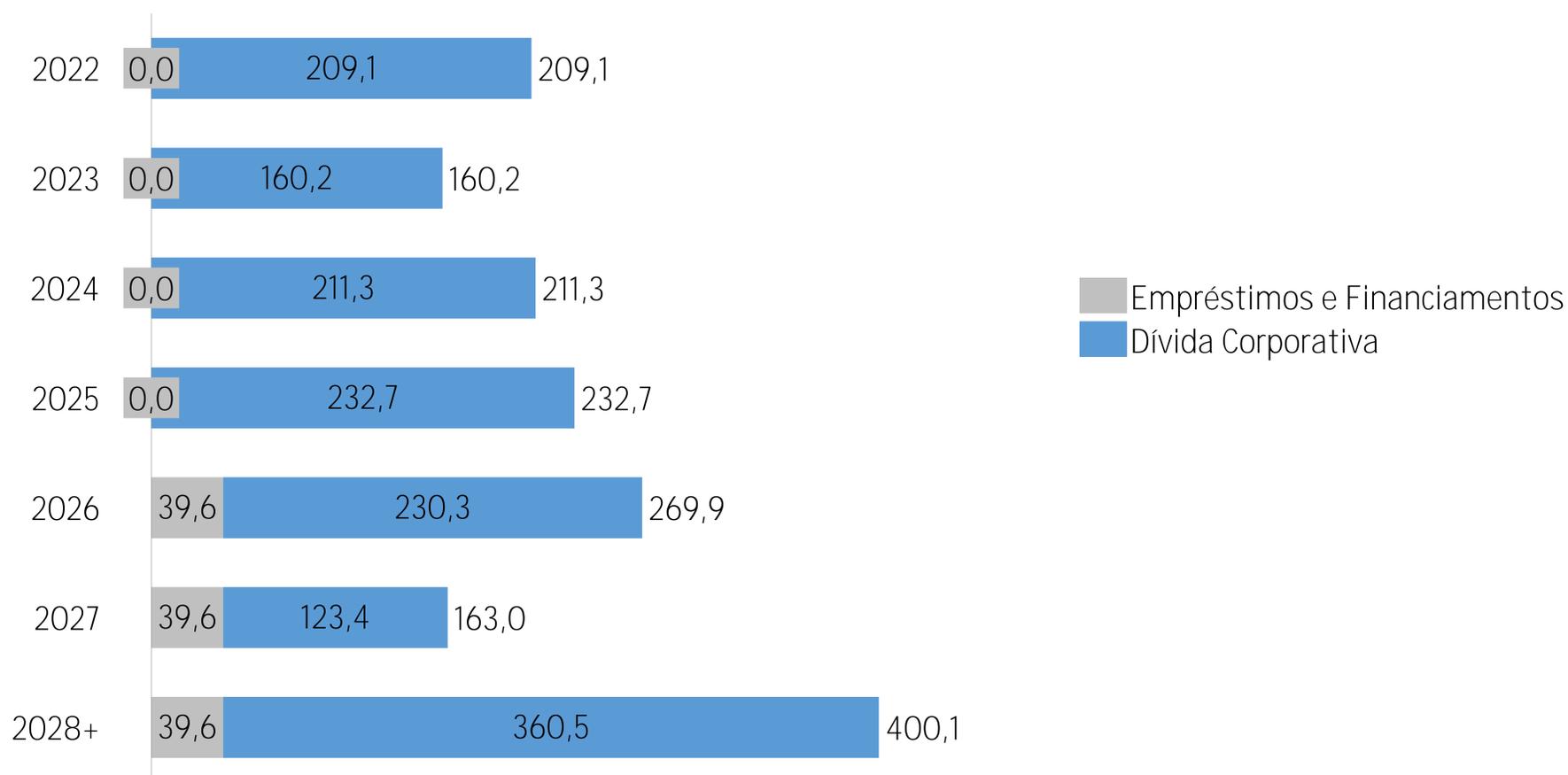
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	7ª Debênture	92.000	34.647	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out/26
SYN S.A.	9ª Debênture	450.000	155.314	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan/23
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	360.716	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.058	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	201.822	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	358.792	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	102.102	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	204.008	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	20.504	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		1.829.500	1.538.963			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.651	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.271	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
TOTAL		109.172	118.922			

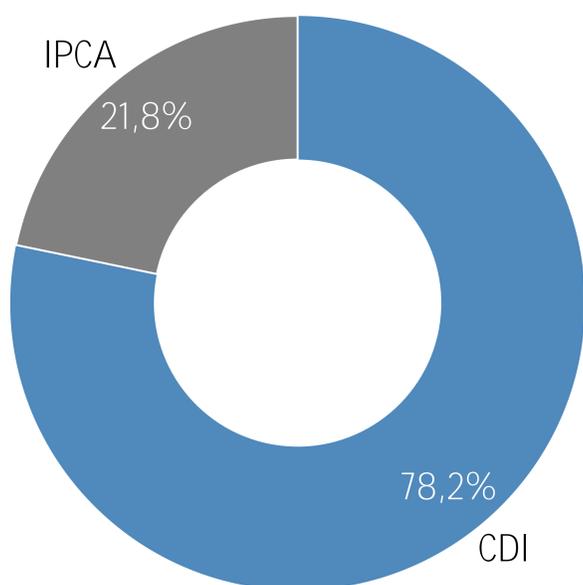
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

Com relação ao perfil da dívida, a SYN tem um endividamento de longo prazo, a fim de ajustar o fluxo de pagamento com a geração de caixa.

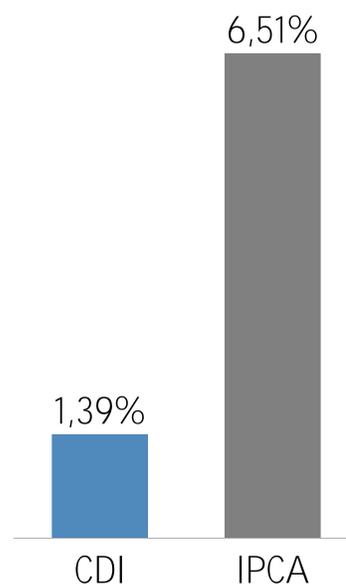


INDEXADORES

Aproximadamente 78% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 22% restantes estão indexados ao IPCA.



SPREAD MÉDIO





10

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

10.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	4T21	4T20	4T21 x 4T20	2021	2020	2021 x 2020
Edifícios Corporativos	24.932	33.879	-26,4%	123.546	125.493	-1,6%
Shopping Centers	55.311	37.262	48,4%	176.231	145.584	21,1%
Prestação de Serviços de Administração	31.395	23.382	34,3%	87.012	69.990	24,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação	1.348.057	691	194987,9%	1.350.803	25.127	5275,9%
Receita Bruta	1.459.695	95.214	1433,07%	1.737.592	366.194	374,50%
Deduções da Receita Bruta	-62.263	-10.330	502,7%	-95.958	-31.435	205,3%
Receita Líquida	1.397.432	84.884	1546,3%	1.641.635	334.759	390,4%
Imóveis vendidos	-304.677	-921	32981,1%	-308.194	-3.939	7724,2%
Imóveis locados	-41.260	-23.635	74,6%	-103.975	-83.036	25,2%
Prestação de serviços	-24.581	-17.458	40,8%	-65.107	-50.148	29,8%
Custo de locação, vendas e serviços	-370.518	-42.014	781,9%	-477.276	-137.123	248,1%
Lucro Bruto	1.026.915	42.870	2295,4%	1.164.359	197.636	489,1%
Margem Bruta	73,5%	50,5%	23,0 pp.	70,9%	59,0%	11,9 pp.
Comerciais	-45.062	1.888	-2486,4%	-49.344	-9.151	439,2%
Gerais e Administrativas	-12.874	-7.548	70,6%	-30.370	-22.569	34,6%
Remuneração da administração	-1.011	-1.179	-14,2%	-6.359	-5.857	8,6%
Participação de empregados e administradores	-8.284	-2.278	263,7%	-5.651	-5.927	-4,7%
Equivalência patrimonial	181	1.136	-84,0%	900	1.025	-12,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	388.408	-5.411	-7277,8%	389.464	-14.682	-2752,6%
Despesas/Receitas Operacionais	321.358	-13.392	-2499,6%	298.639	-57.161	-622,5%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	1.348.273	29.478	4473,8%	1.462.997	140.475	941,5%
Despesas financeiras	-48.989	-24.968	96,2%	-139.339	-90.618	53,8%
Receitas financeiras	12.036	4.746	153,6%	29.209	21.000	39,1%
Resultado Financeiro	-36.953	-20.222	82,7%	-110.130	-69.618	58,2%
Lucro Antes de IR e CS	1.311.320	9.256	14067,0%	1.352.868	70.857	1809,3%
Diferidos	66	-4	-1750,0%	5	12	-58,3%
Correntes	-47.976	-6.079	689,2%	-66.164	-23.672	179,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-47.910	-6.083	687,6%	-66.159	-23.660	179,6%
Lucro/Prejuízo do Período	1.263.410	3.173	39715,8%	1.286.709	47.197	2626,2%
Sócios da Empresa Controladora	1.263.404	3.167	39791,1%	1.286.687	47.175	2627,5%
Sócios Não Controladores	6	6	0,0%	22	22	0,0%
Margem Líquida	90,4%	3,7%	86,7 pp.	78,4%	14,1%	64,3 pp.
Lucro Líquido por ação	8,277	0,021	39791,1%	8,429	0,309	2627,5%

10.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2021	31/12/2020	Análise Vertical (%)	2021 x 2020
Caixa e equivalentes de caixa	413.944	388.978	12,1%	6,4%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	293.699	10	8,58%	2936890,0%
Contas a receber	58.184	64.439	1,70%	-9,7%
Estoques	56.986	44.367	1,67%	28,4%
Impostos a compensar	11.341	17.911	0,33%	-36,7%
Adiantamento a fornecedores	14.648	2.220	0,43%	559,8%
Dividendos a receber	2	30	0,00%	-93,3%
Ativo disponível para venda	0	0	0,00%	N/A
Demais contas a receber	55.408	8.826	1,62%	527,8%
Ativo Circulante	904.212	526.781	26,4%	71,6%
Contas a receber	35.680	40.204	1,04%	-11,3%
Estoques	16.795	48.049	0,49%	-65,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.095	336	0,12%	1118,8%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	5.708	4.553	0,17%	25,4%
Impostos a compensar	52.571	35.246	1,54%	49,2%
Depósitos judiciais	3.263	62	0,10%	5162,9%
Demais contas a receber	109.431	24.665	3,20%	343,7%
Investimentos	374.121	35.244	10,94%	961,5%
Propriedades para investimento	1.902.643	2.482.055	55,61%	-23,3%
Imobilizado	323	1.993	0,01%	-83,8%
Intangíveis	12.428	9.534	0,36%	30,4%
Ativo Não Circulante	2.517.058	2.681.941	73,6%	-6,1%
Total de Ativos	3.421.270	3.208.722	100,0%	6,6%

10.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2021	31/12/2020	Análise Vertical (%)	2021 x 2020
Empréstimos e financiamentos	0	4.578	0,00%	-100,0%
Debêntures	251.095	129.159	7,34%	94,4%
Fornecedores	18.046	10.096	0,53%	78,7%
Impostos e contribuições a recolher	19.761	8.771	0,58%	125,3%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	1.422	1.491	0,04%	-4,6%
Impostos e contribuições diferidos	45	78	0,00%	-42,3%
Adiantamentos de clientes	0	214	0,00%	-100,0%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,02%	0,0%
Partes relacionadas	2.298	167	0,07%	1276,0%
Receita res-sperata a apropriar	3.394	3.717	0,10%	-8,7%
Dividendos a pagar	45	10.941	0,00%	-99,6%
Demais contas a pagar	38.567	24.591	1,13%	56,8%
Passivo Circulante	335.230	194.360	9,8%	72,5%
Empréstimos e financiamentos	0	54.209	0,00%	-100,0%
Debêntures	1.287.868	1.201.873	37,64%	7,2%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.922	118.778	3,48%	0,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.258	1.354	0,04%	-7,1%
Receita res-sperata a apropriar	4.834	4.927	0,14%	-1,9%
Demais contas a pagar	4.213	0	0,12%	N/A
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	3.540	7.530	0,10%	-53,0%
Passivo Não Circulante	1.420.635	1.388.671	41,5%	2,3%
Patrimônio Líquido	1.665.289	1.627.647	48,7%	2,3%
Participação de não controladores	116	-1.956	0,0%	-105,9%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.421.270	3.208.722	100,0%	6,6%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11

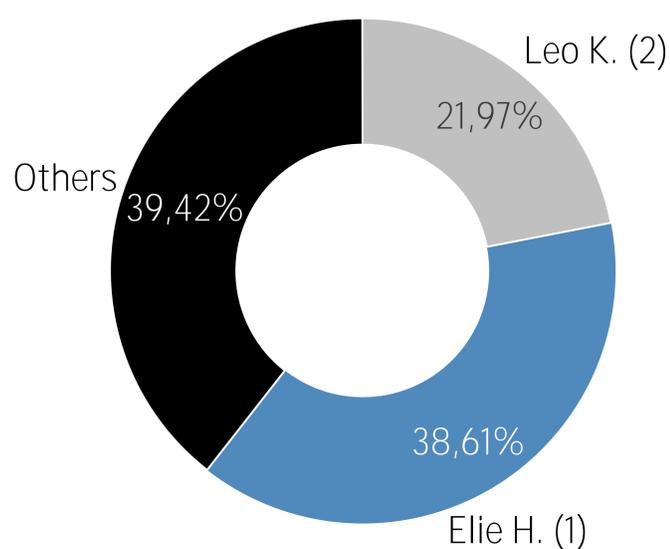


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social era de R\$ 1.432,1 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 ano de 2021 com R\$ 1.352,7 milhões.

SYNE3	4T21		4T21	4T20	Var. %
Valor da Ação (R\$)	7,20	SYNE3	7,20	13,70	-47,45%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	104.822	119.017	-11,93%
Market Cap (R\$)	1099,0	IMOB	724,26	1051,82	-31,14%
Free Float	39,4%	SMLL	2.365	2.822	-16,20%
		IFIX	2.805	2.870	-2,28%



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

SYNE3



12

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 189.869 mil m² 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 ²
Triple A		
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.142
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
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
Shoppings		
Shopping D	SP- São Paulo	9.371
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

13

OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		46.623	40.779	11.689	16,70%	13,13%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,75%	43,75%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	10.475	3.142	5,56%	5,56%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	10,07%	10,07%
Classe A		112.073	81.593	51.413	41,99%	35,29%
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%
TOTAL		158.695	122.371	63.102	37,30%	26,04%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	29.666	9.371	9.371	17,43%	19,90%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	69.620	42.753	7,85%	7,48%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.002	44.002	35.201	3,32%	6,63%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,41%	5,87%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.851	15.503	15.503	3,65%	4,76%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	17,26%	33,90%
TOTAL		224.741	203.098	126.767	7,70%	7,53%

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 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 RI e Funding

+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
Coordenador 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, 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.

