

# RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



A SYN Prop e Tech S.A. (“SYN” ou “Companhia”), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2023. 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: 11/08/2023

Link de acesso à Conferência: [Clique aqui](#)  
Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 4680 6788 ou + 55 (11) 4700 9668  
NY: +1 (646) 931 3860 ou +1 (669) 444 9171



|    |                                      |    |    |
|----|--------------------------------------|----|----|
| 01 |                                      | 04 | 04 |
|    | Sumário Indicadores                  |    |    |
| 02 |                                      | 06 |    |
|    | Desempenho Operacional               |    |    |
|    | Índices de Ocupação                  | 07 |    |
|    | Edifícios Corporativos               | 08 |    |
|    | Shopping Centers                     | 09 |    |
| 03 |                                      | 11 |    |
|    | Desempenho Financeiro (Proforma)     |    |    |
|    | Receita Líquida                      | 12 |    |
|    | Custo                                | 13 |    |
|    | NOI                                  | 14 |    |
|    | Resultado Financeiro                 | 15 |    |
|    | Lucro Líquido                        | 16 |    |
|    | FFO Ajustado                         | 17 |    |
|    | EBITDA Ajustado                      | 18 |    |
| 04 |                                      | 19 |    |
|    | Liquidez e Endividamento (Proforma)  |    |    |
| 05 |                                      | 23 |    |
|    | Demonstrações Financeiras (Proforma) |    |    |
| 06 |                                      | 27 |    |
|    | Capital Social e Patrimônio Líquido  |    |    |
| 07 |                                      | 29 |    |
|    | Joint Venture SPX SYN                |    |    |
| 08 |                                      | 32 |    |
|    | Sobre a SYN                          |    |    |
| 09 |                                      | 35 |    |
|    | Anexos                               |    |    |

# SUMÁRIO INDICADORES

01



## INDICADORES FINANCEIROS

| PROFORMA R\$ milhões                          | 2T23         | 2T22          | 2T23 x 2T22     | 1S23         | 1S22          | 1S23 x 1S22     |
|---|--------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|-----------------|
| Receita Líquida (ex vendas)                   | 79,0         | 69,1          | 14,4%           | 152,9        | 137,8         | 11,0%           |
| EBITDA Ajustado                               | 42,2         | 36,9          | 14,3%           | 81,2         | 81,4          | -0,2%           |
| <i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i> | <i>63,4%</i> | <i>65,3%</i>  | <i>-1,9 pp.</i> | <i>62,0%</i> | <i>70,5%</i>  | <i>-8,4 pp.</i> |
| NOI   | 49,6         | 45,3          | 9,3%            | 97,3         | 90,0          | 8,0%            |
| <i>Margem NOI (ex CDU)</i>                    | <i>84,6%</i> | <i>76,6%</i>  | <i>8,0 pp.</i>  | <i>82,8%</i> | <i>76,0%</i>  | <i>6,8 pp.</i>  |
| FFO Ajustado                                  | 12,1         | -6,6          | -282,4%         | 12,0         | -2,9          | -516,0%         |
| <i>Margem FFO Ajustado</i>                    | <i>14,6%</i> | <i>-8,3%</i>  | <i>22,9 pp.</i> | <i>7,4%</i>  | <i>-1,9%</i>  | <i>9,2 pp.</i>  |
| Lucro Líquido Ajustado                        | 2,9          | -15,1         | -119,3%         | -6,4         | -20,1         | -68,1%          |
| <i>Margem Líquida Ajustada</i>                | <i>3,5%</i>  | <i>-18,9%</i> | <i>22,4 pp.</i> | <i>-4,0%</i> | <i>-12,9%</i> | <i>9,0 pp.</i>  |

## INDICADORES OPERACIONAIS

|  | 2T23  | 2T22  | 2T23 x 2T22 |
|--|-------|-------|-------------|
| Ocupação Física (portfólio SYN) <sup>1</sup>     | 91,9% | 90,7% | 1,2 pp.     |
| Ocupação Financeira (portfólio SYN) <sup>1</sup> | 92,1% | 90,7% | 1,3 pp.     |
| Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )          | 173,1 | 172,8 | 0,1%        |
| Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )       | 397,7 | 397,2 | 0,1%        |

<sup>1</sup> Desconsiderando o ativo ITM.

DESEMPENHO  
OPERACIONAL

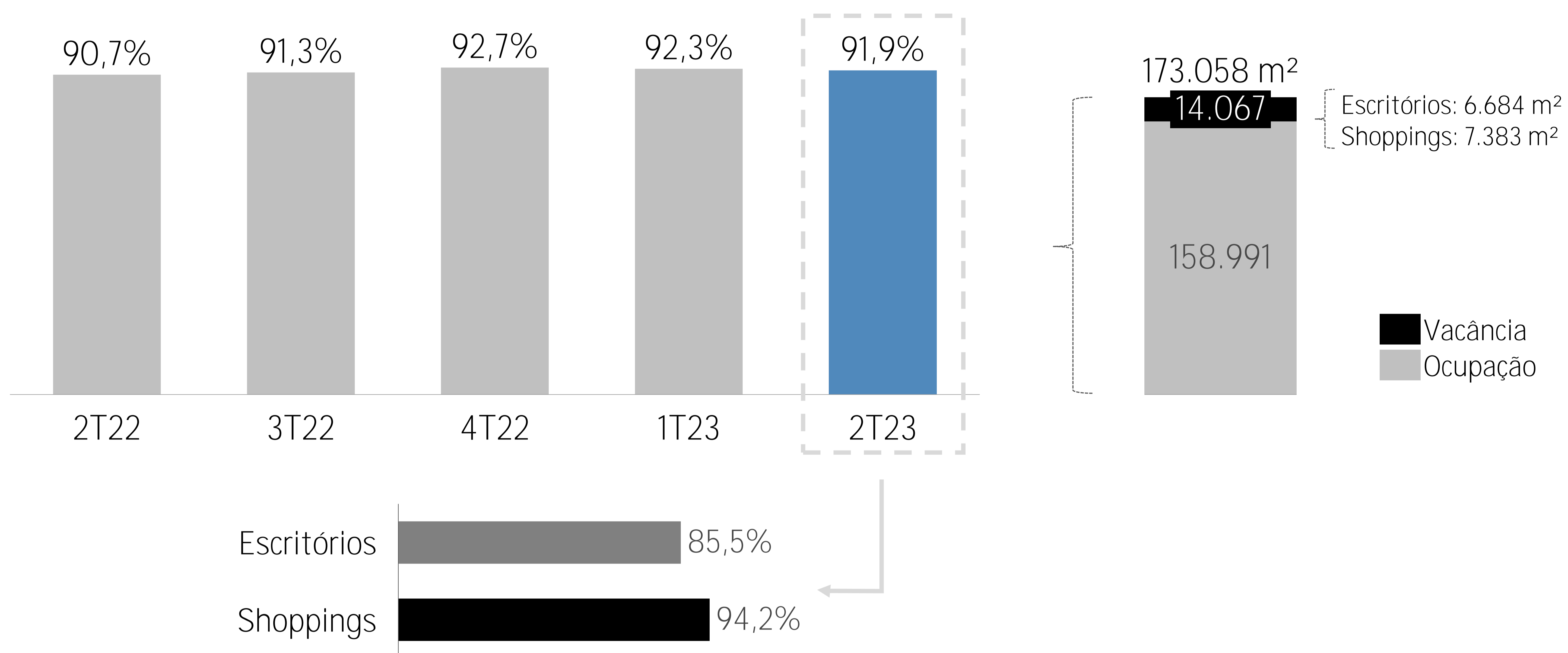


02

## 2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* <sup>1</sup>

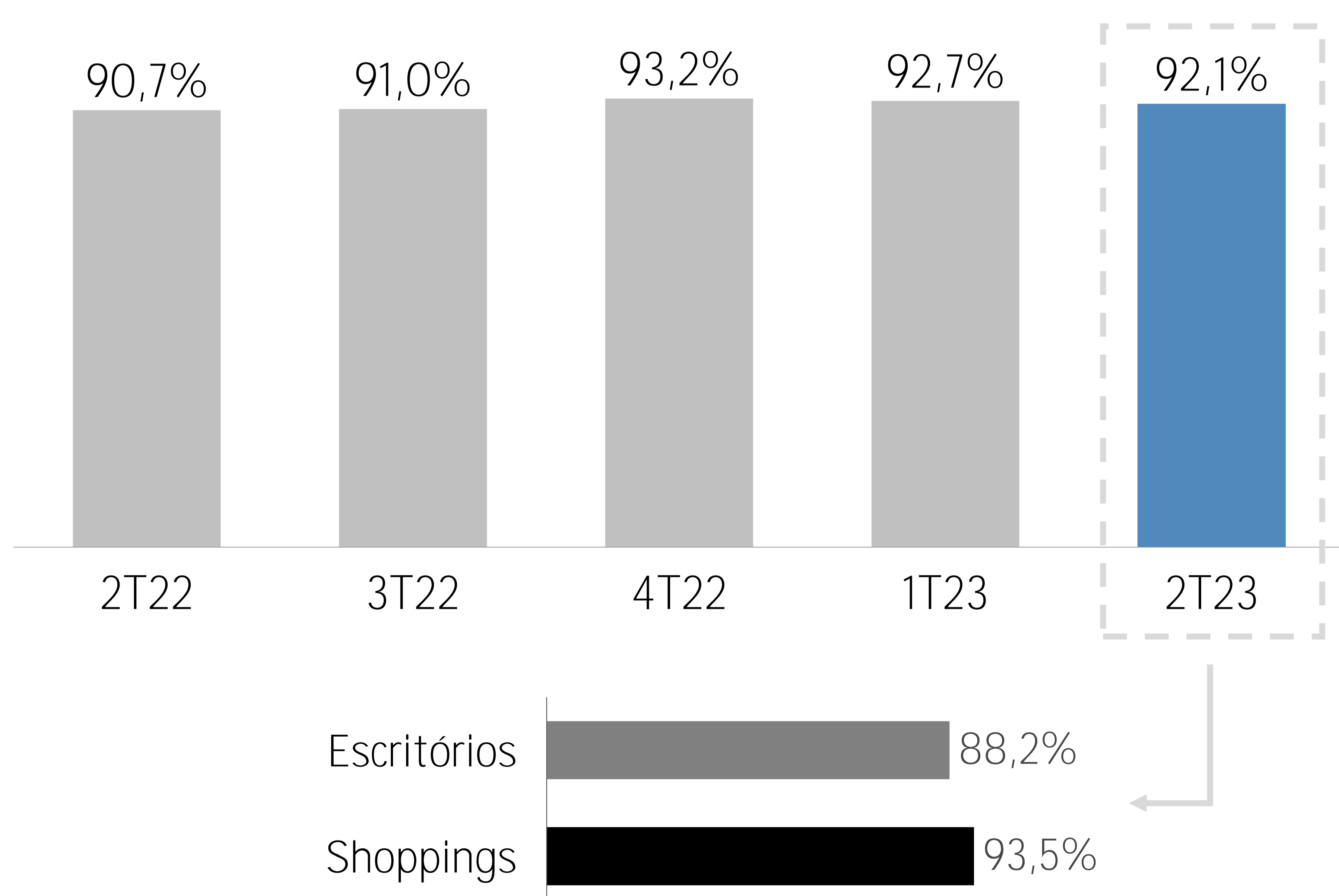
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 91,9% no 2T23.



<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

### OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* <sup>1</sup>

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 2T23 em 92,1%.



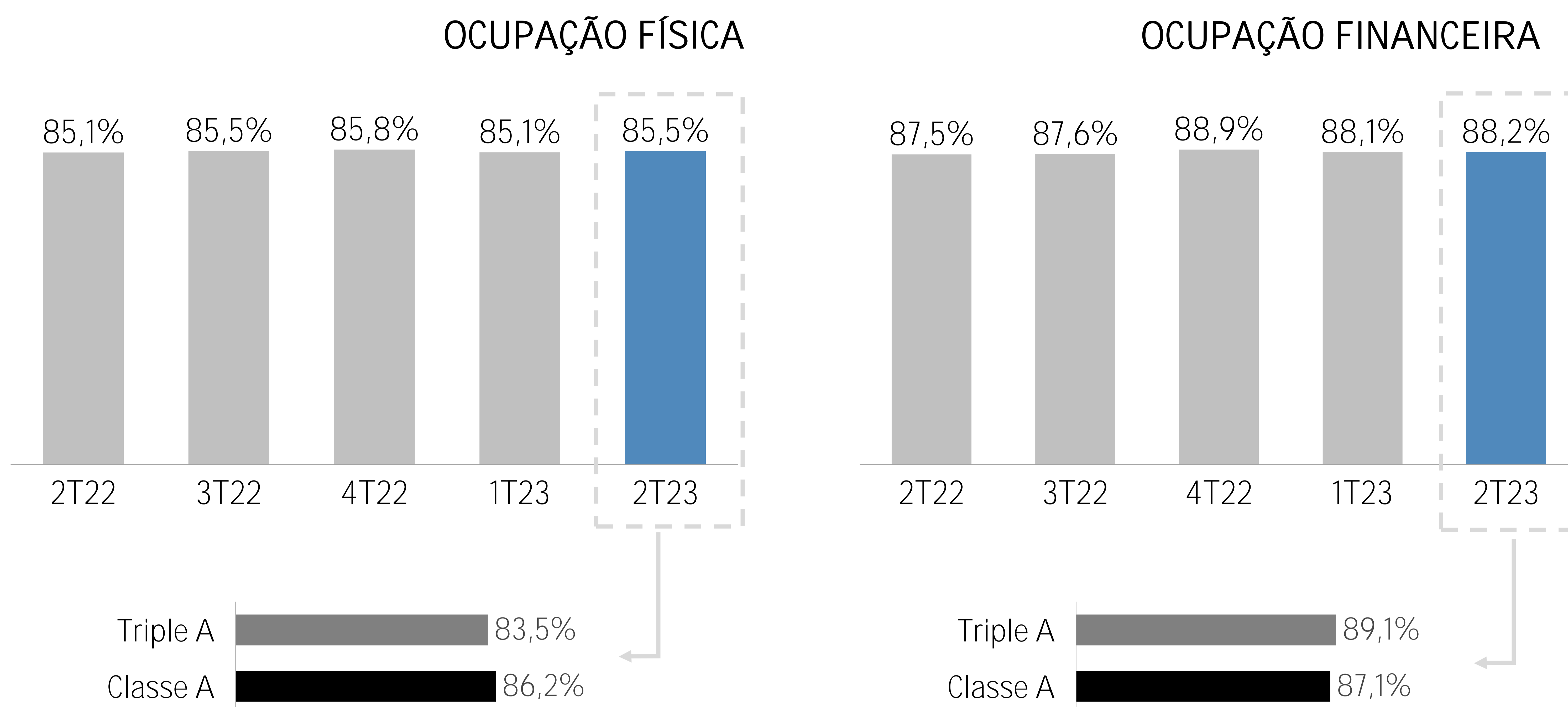
<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

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

## 2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

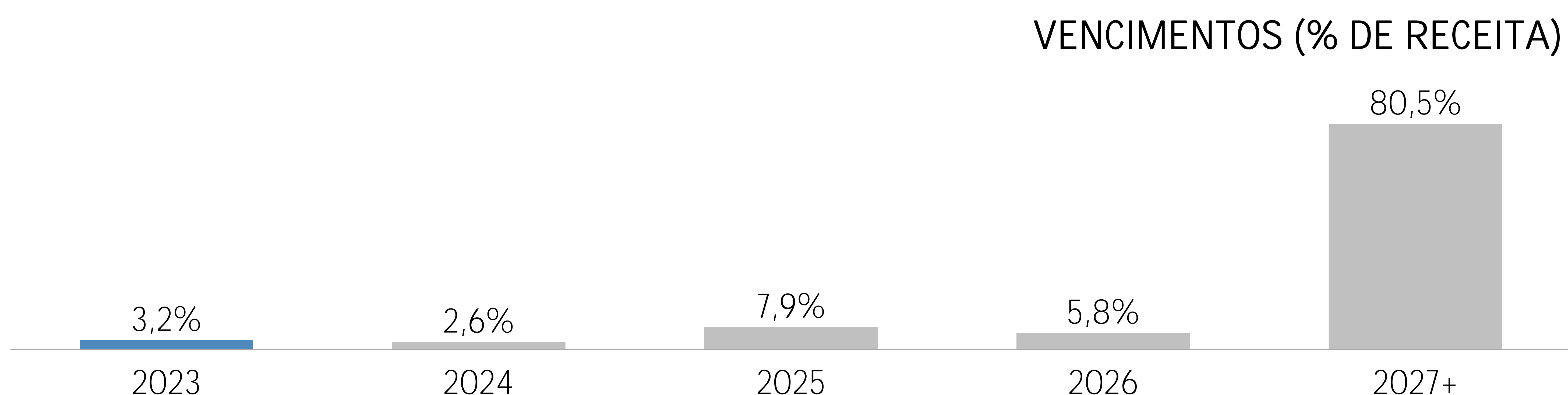
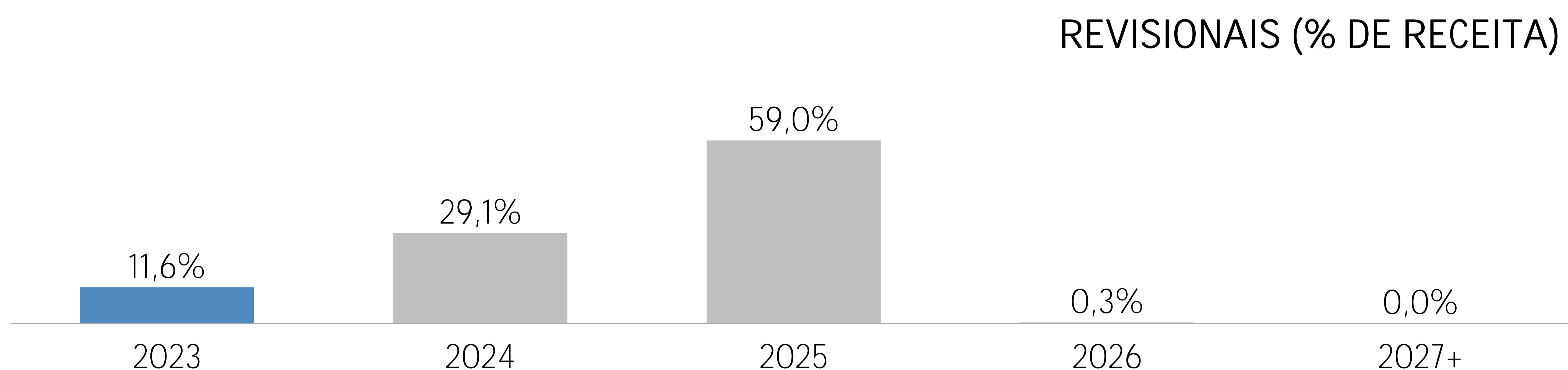
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 2T23 em 85,5% e 88,2% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 83,5% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,2%.

### OCUPAÇÃO <sup>1</sup>



<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

### CONTRATOS DE LOCAÇÃO



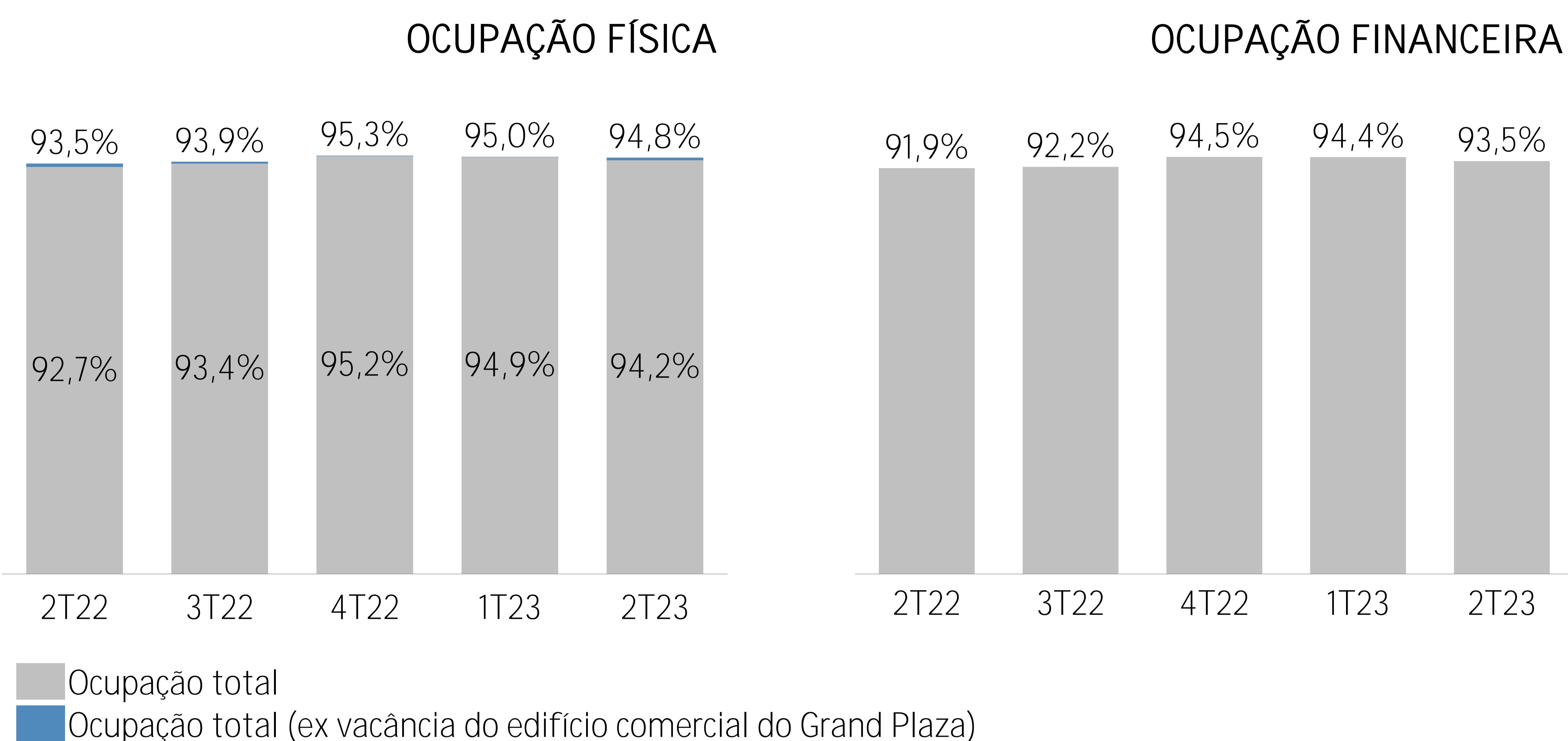


## 2.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 2T23 em 94,2% e 93,5%, 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 2T23 é de 94,8%.

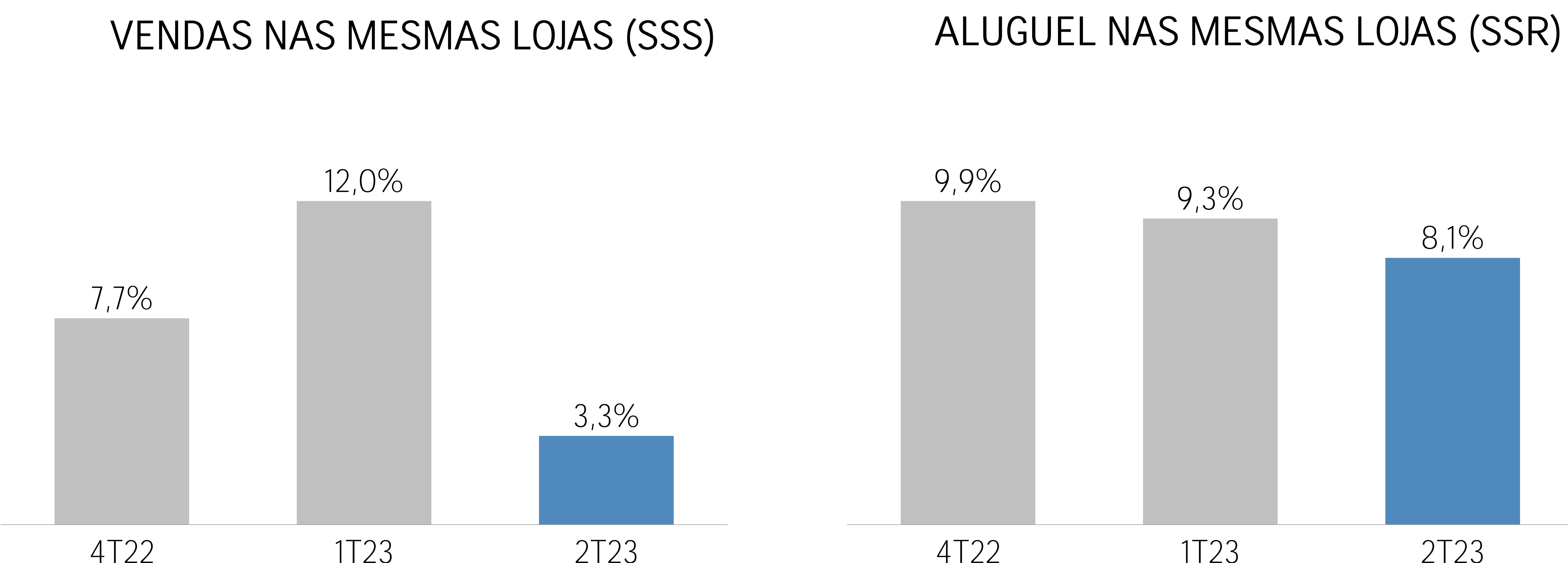
O maior impacto na redução da taxa de ocupação de shoppings no trimestre foi uma devolução de área no prédio comercial do Grand Plaza. Porém, concluímos a locação de 100% da área deste prédio comercial no mês de agosto.

### OCUPAÇÃO



### INDICADORES OPERACIONAIS

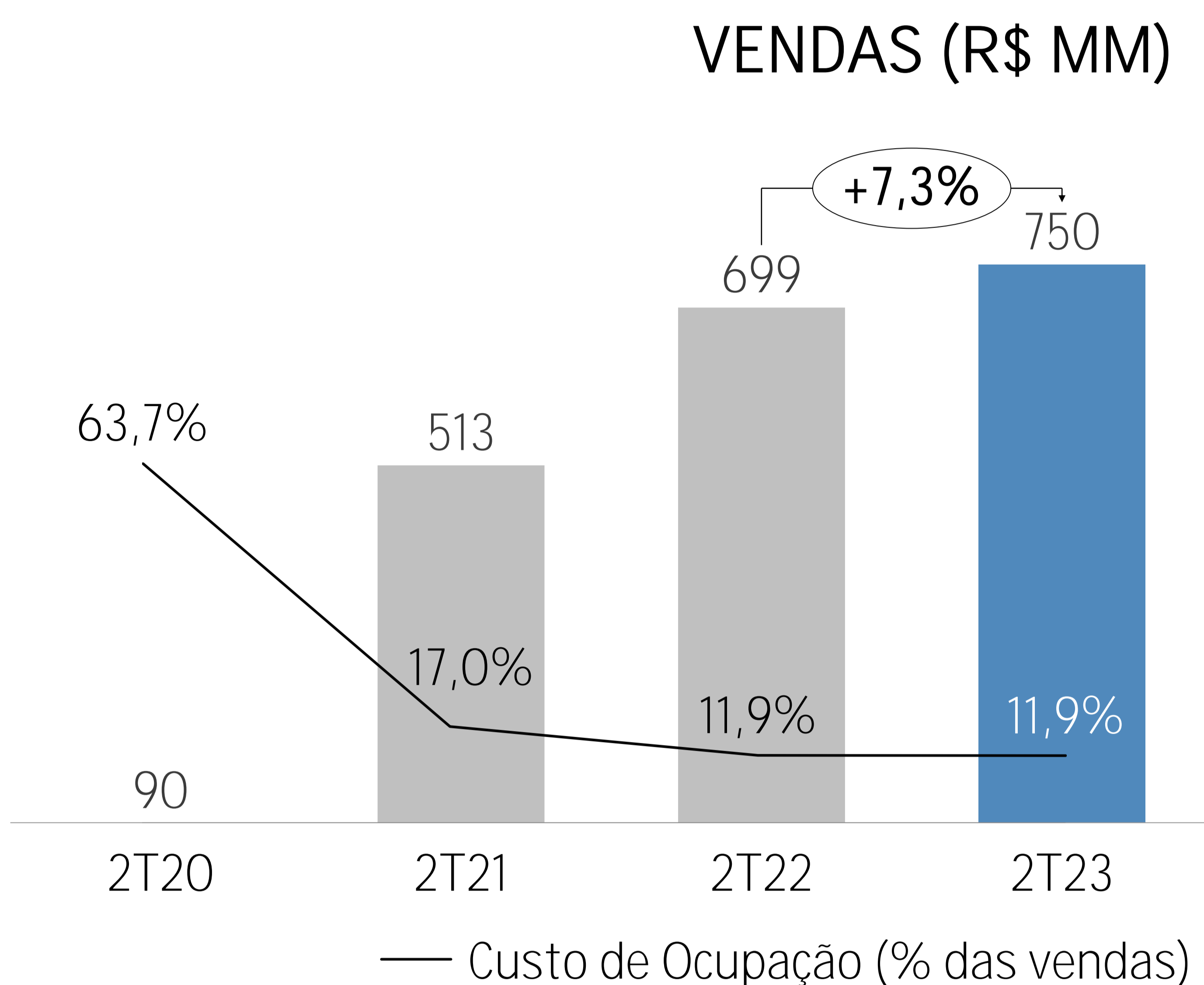
As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 2T23 apresentaram crescimento de 3,3% em relação ao 2T22 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 8,1%.



## 2.3 SHOPPING CENTERS

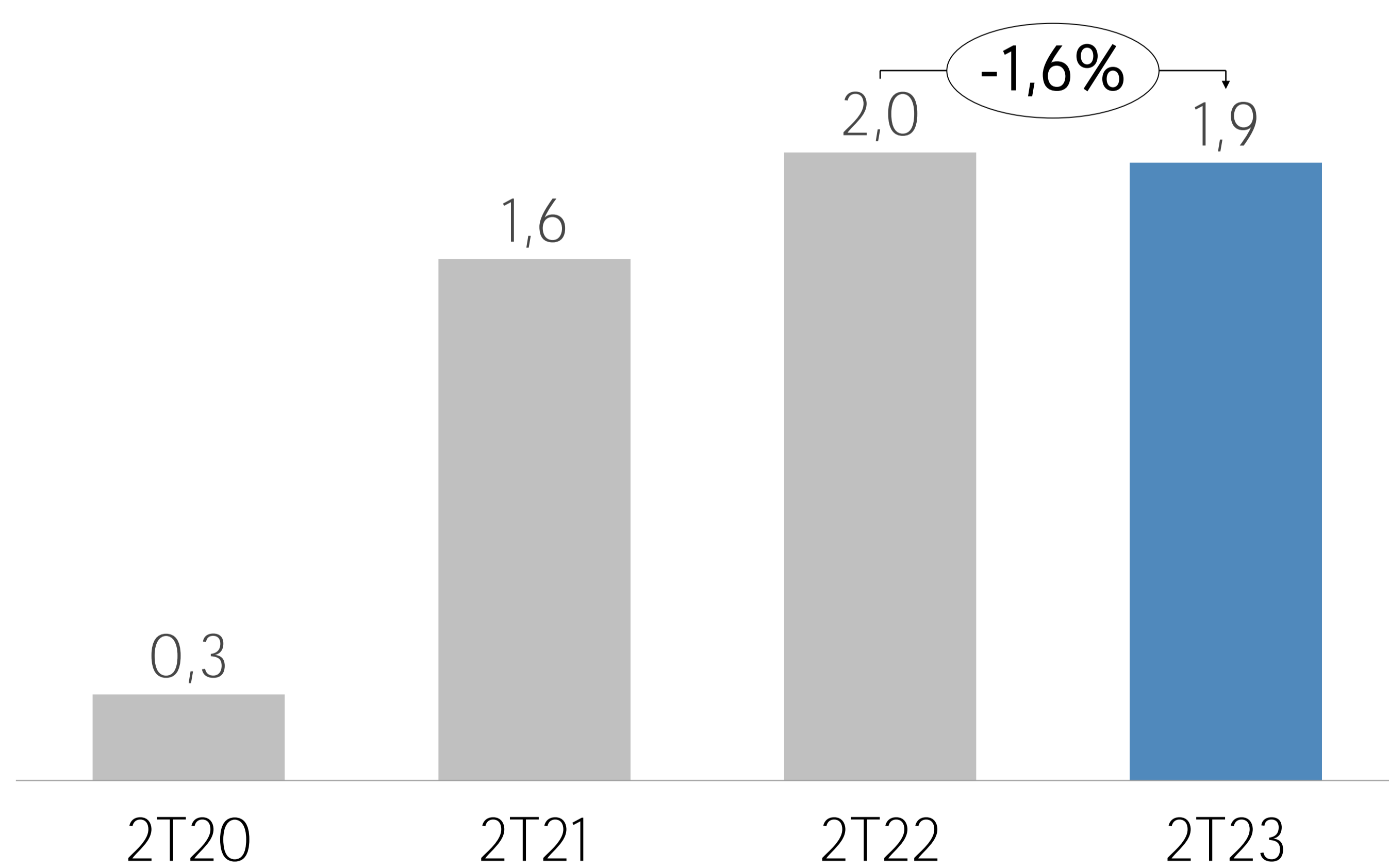
### INDICADORES OPERACIONAIS

No 2T23, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 750 milhões, performance 7,3% maior em comparação ao 2T22.

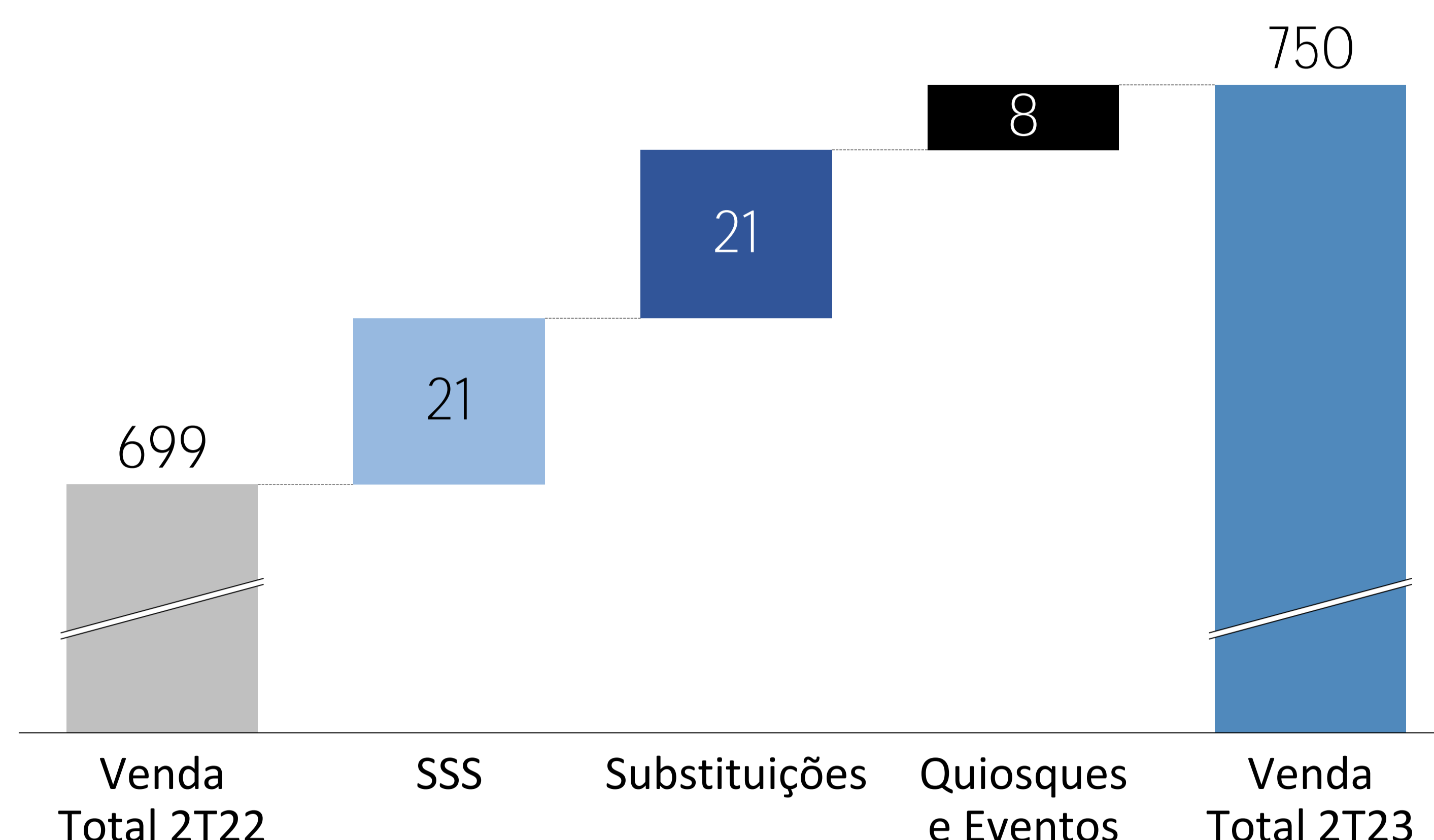


Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,9 milhões de veículos no trimestre, indicador no mesmo patamar em relação ao 2T22.

### FLUXO VEÍCULOS (milhões veículos)

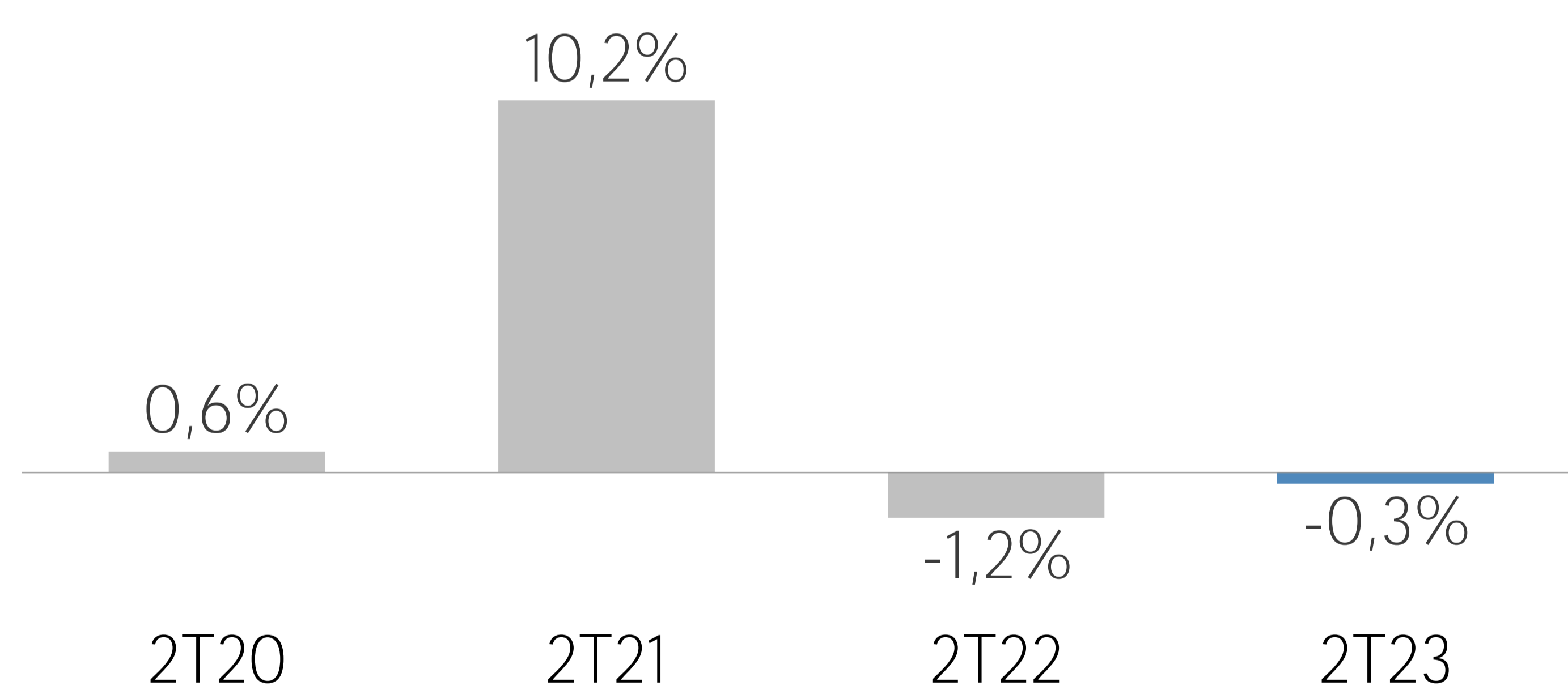


A evolução das vendas observada entre o 2T23 e o 2T22 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Além do incremento de performance das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 21 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 8 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.



A inadimplência líquida é a relação entre o aluguel recebido (no trimestre atual + recuperação de trimestres anteriores) e o faturamento de aluguel total do trimestre. No 2T23, esse indicador ficou em -0,3%, indicando recuperação de inadimplência no período.

### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA





# 03

## DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

## 3.1 RECEITA LÍQUIDA

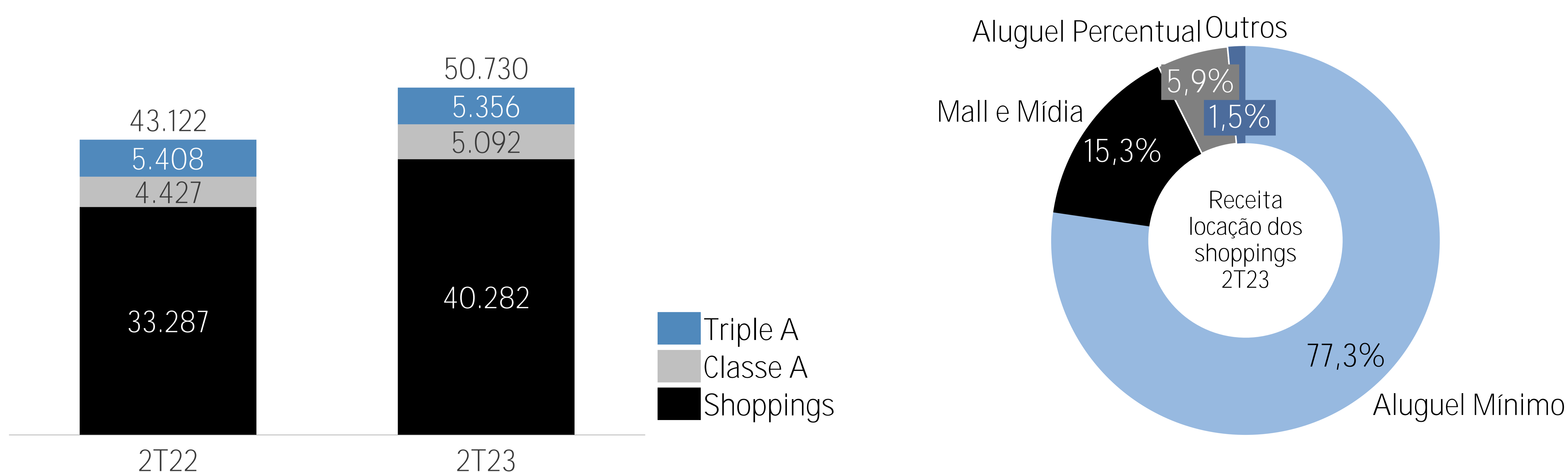
A Receita Líquida Recorrente da SYN foi de R\$ 77,7 milhões, um aumento de 12,4% em comparação com o mesmo trimestre de 2022. No geral, a receita líquida de locação no trimestre foi 17,6% maior que a receita do 2T22. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 8,8% maior no 2T23 em relação ao ano passado.

### RECEITA POR SEGMENTO

| PROFORMA R\$ mil   | 2T23          | 2T22          | 2T23 x 2T22  | 1S23           | 1S22           | 1S23 x 1S22   |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos <sup>1</sup> | 10.448        | 9.835         | 6,2%         | 20.176         | 20.800         | -3,0%         |
| Receita Líquida Locação de Shopping Centers <sup>1</sup>       | 40.282        | 33.287        | 21,0%        | 77.419         | 70.563         | 9,7%          |
| <b>Subtotal Locação de Imóveis</b>                             | <b>50.730</b> | <b>43.122</b> | <b>17,6%</b> | <b>97.595</b>  | <b>91.363</b>  | <b>6,8%</b>   |
| Cessão de Direito de Uso (CDU)                                 | 621           | 950           | -34,6%       | 1.265          | 2.377          | -46,8%        |
| <b>Locação de Imóveis + CDU</b>                                | <b>51.351</b> | <b>44.072</b> | <b>16,5%</b> | <b>98.860</b>  | <b>93.740</b>  | <b>5,5%</b>   |
| Prestação de Serviços  | 11.968        | 11.404        | 4,9%         | 23.790         | 22.526         | 5,6%          |
| Estacionamento   | 21.004        | 19.313        | 8,8%         | 40.365         | 36.186         | 11,6%         |
| <b>Subtotal Receitas Recorrentes</b>                           | <b>84.323</b> | <b>74.789</b> | <b>12,7%</b> | <b>163.015</b> | <b>152.452</b> | <b>6,9%</b>   |
| Vendas e Incorporação  | -1.226        | 90            | -1468,4%     | -990           | 53.545         | -101,8%       |
| Dedução de impostos  | -5.343        | -5.724        | -6,7%        | -10.072        | -14.671        | -31,3%        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>77.755</b> | <b>69.154</b> | <b>12,4%</b> | <b>151.953</b> | <b>191.326</b> | <b>-20,6%</b> |

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

### RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



## 3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no segundo trimestre de 2023 foram de R\$ 37,5 milhões, valor 3,2% menor em comparação ao 2T22. Um destaque cabe para o custo relacionado ao Estacionamento, que cresce em função da retomada do fluxo. É válido reforçar que o custo de estacionamentos inclui o repasse do resultado de cada operação aos respectivos empreendimentos. Logo, um custo maior nesta linha é efeito direto de uma receita maior de estacionamento nos prédios e shoppings da Companhia.

### CUSTO POR SEGMENTO

| PROFORMA R\$ mil                 | 2T23          | 2T22          | 2T23 x 2T22  | 1S23          | 1S22           | 1S23 x 1S22   |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
| Edifícios Corporativos           | 4.651         | 3.830         | 21,4%        | 9.274         | 7.613          | 21,8%         |
| Shopping Centers                 | 12.357        | 10.668        | 15,8%        | 25.008        | 23.481         | 6,5%          |
| <b>Subtotal Imóveis</b>          | <b>17.008</b> | <b>14.498</b> | <b>17,3%</b> | <b>34.283</b> | <b>31.094</b>  | <b>10,3%</b>  |
| Prestação de Serviços            | 3.236         | 8.366         | -61,3%       | 9.976         | 12.621         | -21,0%        |
| Estacionamento                   | 17.273        | 15.897        | 8,7%         | 33.067        | 30.573         | 8,2%          |
| <b>Subtotal Custos ex Vendas</b> | <b>37.516</b> | <b>38.761</b> | <b>-3,2%</b> | <b>77.325</b> | <b>74.287</b>  | <b>4,1%</b>   |
| Vendas de Propriedades           | 0             | 15            | -100,0%      | 661           | 53.492         | -98,8%        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>37.516</b> | <b>38.775</b> | <b>-3,2%</b> | <b>77.987</b> | <b>127.779</b> | <b>-39,0%</b> |





### 3.3 NOI

O NOI da SYN no 2T23 foi de R\$ 49,6 milhões, 9,3% maior em relação ao 2T22. Destaque para o NOI dos shoppings, que aumentou 11,2%, refletindo o melhor desempenho operacional, com destaque para a redução dos descontos concedidos no trimestre, quando comparado ao 2T22. Em relação aos escritórios corporativos, o NOI aumentou 5,8% em comparação ao 2T22.

#### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

| PROFORMA R\$ mil                        | 2T23          | 2T22          | 2T23 x 2T22    | 1S23          | 1S22          | 1S23 x 1S22    |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita Líquida de Locação <sup>1</sup> | 50.730        | 43.122        | 17,6%          | 97.595        | 91.363        | 6,8%           |
| Cessão de Direito de Uso                | 621           | 950           | -34,6%         | 1.265         | 2.377         | -46,8%         |
| Despesas Diretas dos Empreendimentos    | -6.198        | -5.601        | 10,7%          | -13.936       | -13.093       | 6,4%           |
| (+) Linearização dos descontos          | 3.820         | 8.412         | -54,6%         | 9.579         | 10.050        | -4,7%          |
| (+) PDD                                 | 593           | -1.535        | -138,6%        | 2.757         | -661          | -517,1%        |
| <b>NOI</b>                              | <b>49.566</b> | <b>45.348</b> | <b>9,3%</b>    | <b>97.260</b> | <b>90.036</b> | <b>8,0%</b>    |
| NOI Edifícios Corporativos              | 8.452         | 7.992         | 5,8%           | 16.206        | 17.464        | -7,2%          |
| NOI Shoppings                           | 40.493        | 36.405        | 11,2%          | 79.789        | 70.195        | 13,7%          |
| Cessão de Direito de Uso                | 621           | 950           | -34,6%         | 1.265         | 2.377         | -46,8%         |
| <b>Margem NOI ex CDU</b>                | <b>84,6%</b>  | <b>76,6%</b>  | <b>8,0 pp.</b> | <b>82,8%</b>  | <b>76,0%</b>  | <b>6,8 pp.</b> |
| Margem NOI Edifícios Corporativos       | 79,3%         | 78,1%         | 1,2 pp.        | 77,0%         | 81,8%         | -4,7 pp.       |
| Margem NOI Shoppings (ex CDU)           | 85,8%         | 76,3%         | 9,5 pp.        | 84,1%         | 74,7%         | 9,4 pp.        |

<sup>1</sup> Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 12.

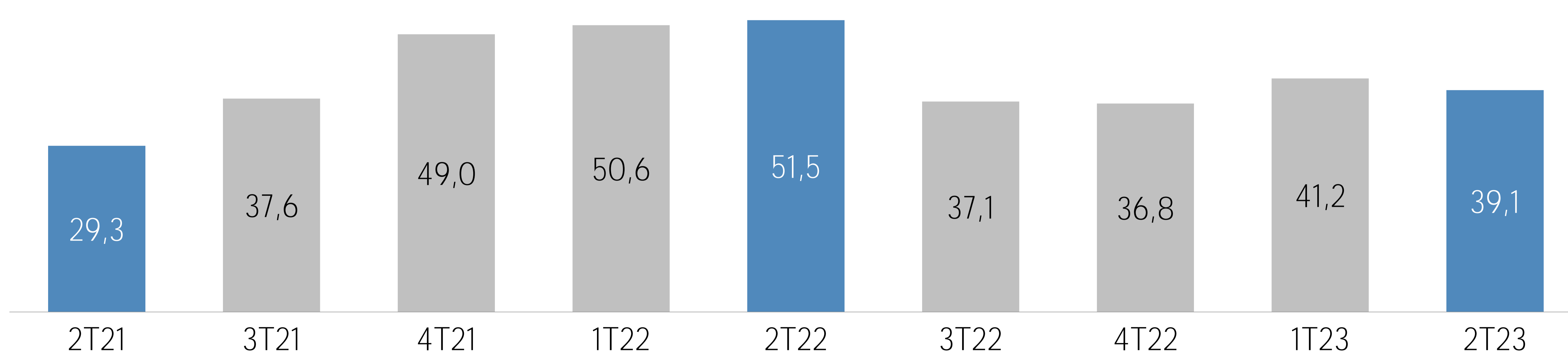
## 3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T23 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 39,1 milhões, valor 24,0% menor em relação ao 2T22, impacto direto dos pré-pagamentos realizados ao longo do ano passado (apesar de um CDI médio 1,3 p.p. mais elevado que 2T22), que demonstra a eficiente gestão de passivos da SYN. A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados a ganhos de eficiência de sua estrutura de capital.

### RESULTADO FINANCEIRO

| PROFORMA R\$ mil     | 2T23           | 2T22           | 2T23 x 2T22   | 1S23           | 1S22           | 1S23 x 1S22   |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Despesas Financeiras | -39.121        | -51.485        | -24,0%        | -80.324        | -102.078       | -21,3%        |
| Receita Financeira   | 18.097         | 13.588         | 33,2%         | 28.553         | 29.182         | -2,2%         |
| <b>Total</b>         | <b>-21.023</b> | <b>-37.897</b> | <b>-44,5%</b> | <b>-51.772</b> | <b>-72.897</b> | <b>-29,0%</b> |

### DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



|       |       |        |        |        |        |        |        |        |
|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 3,24% | 4,86% | 7,63%  | 10,27% | 12,38% | 13,47% | 13,65% | 13,65% | 13,65% |
| 8,60% | 9,86% | 14,30% | 9,51%  | 13,35% | -1,47% | 2,88%  | 8,26%  | 6,38%  |

CDI <sup>1</sup>  
IPCA <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Taxa média do trimestre anualizada.

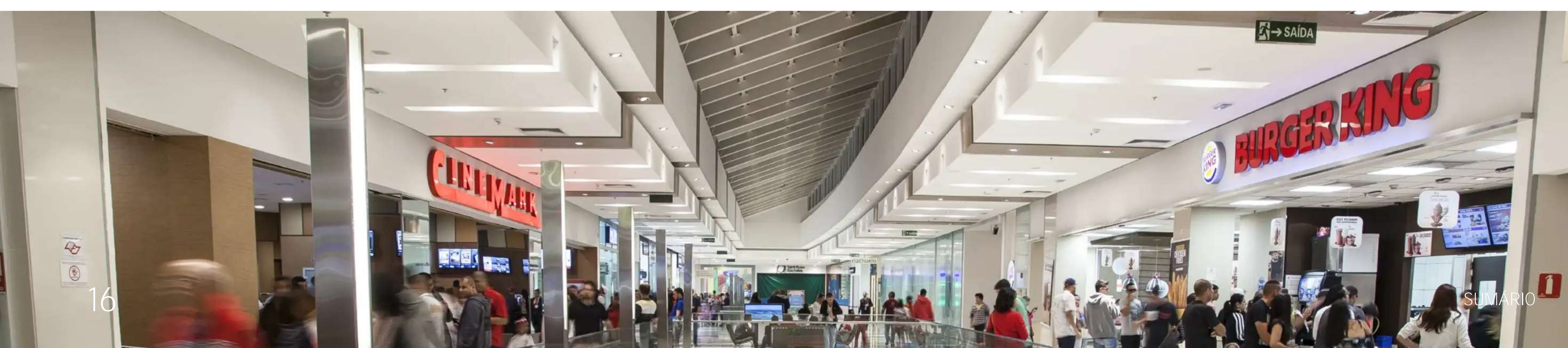
## 3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram prejuízo de R\$ 4,1 milhões no segundo trimestre de 2023, principalmente impactadas pela alta do CDI, que variou de 12,38% no 2T22 para 13,65% (considerando as taxas médias do trimestre, anualizadas)

### LUCRO DO PERÍODO

| PROFORMA R\$ mil                                     | 2T23          | 2T22           | 2T23 x 2T22    | 1S23           | 1S22           | 1S23 x 1S22   |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Lucro antes da participação dos minoritários         | -4.126        | -29.152        | -85,8%         | -18.998        | -40.065        | -52,6%        |
| (+) Participação dos sócios minoritários             | -8            | -7             | 25,1%          | -16            | -13            | 22,4%         |
| <b>Lucro / Prejuízo do período</b>                   | <b>-4.134</b> | <b>-29.159</b> | <b>-85,8%</b>  | <b>-19.015</b> | <b>-40.078</b> | <b>-52,6%</b> |
| (+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas | 697           | 2.244          | -68,9%         | -986           | 586            | -97,5%        |
| (+) Resultado de Vendas                              | -81           | -75            | 8,0%           | 345            | -53            | -753,2%       |
| (+) Impostos sobre Vendas                            | 0             | 2.492          | -100,0%        | 74             | 7.447          | -99,0%        |
| (+) Juros Capitalizados                              | 983           | 983            | 0,0%           | 1.965          | 1.965          | 0,0%          |
| (+) IRCS sobre Vendas                                | 0             | 3              | -100,0%        | 7              | 5              | 51,1%         |
| (+) Linearização dos descontos                       | 3.820         | 8.412          | -54,6%         | 9.579          | 10.050         | -4,7%         |
| (+) Outros <sup>1</sup>                              | 1.624         | 0              | 0              | 1.624          | 0              | 0             |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b>                        | <b>2.910</b>  | <b>-15.100</b> | <b>-119,3%</b> | <b>-6.406</b>  | <b>-20.079</b> | <b>-68,1%</b> |
| Receita Líquida Ajustada                             | 82.800        | 79.969         | 3,5%           | 161.885        | 155.277        | 4,3%          |
| Margem Líquida Ajustada                              | 3,5%          | -18,9%         | -1,2 pp.       | -4,0%          | -12,9%         | -0,7 pp.      |
| <b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>         | <b>0,019</b>  | <b>-0,099</b>  | <b>-119,3%</b> | <b>-0,042</b>  | <b>-0,132</b>  | <b>-68,1%</b> |

<sup>1</sup> Custos não recorrentes, em sua maioria referentes aos projetos de expansão dos shoppings.







## 3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 2T23 foi de R\$ 5,1 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 12,1 milhões. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

| PROFORMA R\$ mil                                     | 2T23          | 2T22           | 2T23 x 2T22     | 1S23          | 1S22           | 1S23 x 1S22    |
|--|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| Lucro / Prejuízo do Período                          | -4.126        | -29.152        | -85,8%          | -18.998       | -40.065        | -52,6%         |
| (+) Depreciação e Amortização                        | 9.184         | 8.459          | 8,6%            | 18.361        | 17.188         | 6,8%           |
| <b>FFO</b>   | <b>5.058</b>  | <b>-20.693</b> | <b>-124,4%</b>  | <b>-637</b>   | <b>-22.877</b> | <b>-97,2%</b>  |
| (+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas | 697           | 2.244          | -68,9%          | -986          | 586            | -268,3%        |
| (+) Resultado de Vendas                              | -81           | -75            | 8,0%            | 345           | -53            | -753,2%        |
| (+) Impostos sobre Vendas                            | 0             | 2.492          | -100,0%         | 74            | 7.447          | -99,0%         |
| (+) Juros Capitalizados                              | 983           | 983            | 0,0%            | 1.965         | 1.965          | 0,0%           |
| (+) IRCS sobre Vendas                                | 0             | 3              | -100,0%         | 7             | 5              | 51,1%          |
| (+) Linearização dos descontos                       | 3.820         | 8.412          | -54,6%          | 9.579         | 10.050         | -4,7%          |
| (+) Outros <sup>1</sup>                              | 1.624         | 0              | 0               | 1.624         | 0              | 0              |
| <b>AFFO</b>  | <b>12.102</b> | <b>-6.634</b>  | <b>-282,4%</b>  | <b>11.972</b> | <b>-2.878</b>  | <b>-516,0%</b> |
| Receita Líquida Ajustada                             | 82.800        | 79.969         | 3,5%            | 161.885       | 155.277        | 4,3%           |
| <b>Margem FFO Ajustado</b>                           | <b>14,6%</b>  | <b>-8,3%</b>   | <b>22,9 pp.</b> | <b>7,4%</b>   | <b>-1,9%</b>   | <b>9,2 pp.</b> |

<sup>1</sup> Custos não recorrentes, em sua maioria referentes aos projetos de expansão dos shoppings.

## 3.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 42,2 milhões, 14,3% acima da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 2T23 foi de 50,9%, em linha com o 2T22. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 63,4%, representando aumento de 12,5 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

| PROFORMA R\$ mil                                     | 2T23          | 2T22          | 2T23 x 2T22     | 1S23          | 1S22          | 1S23 x 1S22     |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Lucro/ Prejuízo do Período                           | -4.126        | -29.152       | -85,8%          | -18.998       | -40.065       | -52,6%          |
| (+) IRPJ e CSSL                                      | 7.492         | 5.606         | 33,6%           | 14.521        | 11.355        | 27,9%           |
| (+) Resultado Financeiro                             | 21.023        | 37.897        | -44,5%          | 51.772        | 72.897        | -29,0%          |
| (+) Depreciação e Amortização                        | 9.184         | 8.459         | 8,6%            | 18.361        | 17.188        | 6,8%            |
| <b>EBITDA</b>  | <b>33.573</b> | <b>22.810</b> | <b>47,2%</b>    | <b>65.655</b> | <b>61.374</b> | <b>7,0%</b>     |
| (+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas | 931           | 2.244         | -58,5%          | 648           | 586           | 10,6%           |
| (+) Resultado de Vendas                              | 1.226         | -75           | -1741,1%        | 1.651         | -53           | -3226,3%        |
| (+) Impostos sobre Vendas                            | 0             | 2.492         | -100,0%         | 74            | 7.447         | -99,0%          |
| (+) Juros Capitalizados                              | 983           | 983           | 0,0%            | 1.965         | 1.965         | 0,0%            |
| (+) IRCS sobre Vendas                                | 0             | 3             | -100,0%         | 7             | 5             | 51,1%           |
| (+) Linearização dos descontos                       | 3.820         | 8.412         | -54,6%          | 9.579         | 10.050        | -4,7%           |
| (+) Outros <sup>1</sup>                              | 1.624         | 0             | 0               | 1.624         | 0             | 0               |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                               | <b>42.157</b> | <b>36.869</b> | <b>14,3%</b>    | <b>81.204</b> | <b>81.374</b> | <b>-0,2%</b>    |
| Receita Líquida Ajustada                             | 82.800        | 79.969        | 3,5%            | 161.885       | 155.277       | 4,3%            |
| Margem EBITDA Ajustada                               | 50,9%         | 46,1%         | 4,8 pp.         | 50,2%         | 52,4%         | -2,2 pp.        |
| <b>Margem EBITDA Ex Park Place</b>                   | <b>63,4%</b>  | <b>65,3%</b>  | <b>-1,9 pp.</b> | <b>62,0%</b>  | <b>70,5%</b>  | <b>-8,4 pp.</b> |

<sup>1</sup> Custos não recorrentes, em sua maioria referentes aos projetos de expansão dos shoppings.



# LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

# 04

## 4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 2T23 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 292,3 milhões, representando 11,0% dos ativos totais.

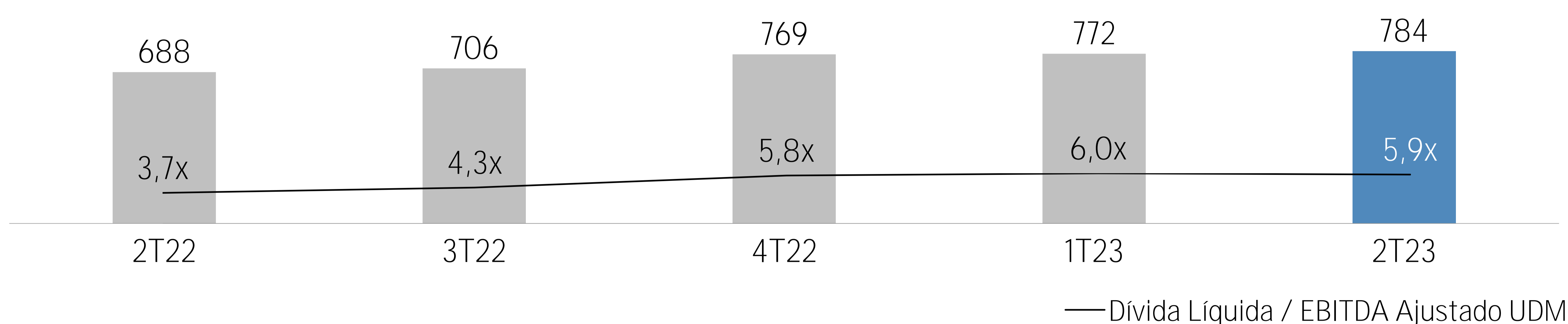
## 4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 783,6 milhões ao final do 2T23. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 1.086,4 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de 210,4 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 5,16 x.

### DÍVIDA LÍQUIDA

| PROFORMA R\$ mil                           | 2T23             | 1T23             | 2T22             |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Financiamentos e Empréstimos               | 118.999          | 118.999          | 118.926          |
| Debêntures e Notas Promissórias            | 956.958          | 980.860          | 1.190.778        |
| <b>Endividamento</b>                       | <b>1.075.957</b> | <b>1.099.859</b> | <b>1.309.704</b> |
| Caixa, Investimento e Valores Imobiliários | 292.324          | 327.710          | 621.329          |
| <b>Disponibilidades</b>                    | <b>292.324</b>   | <b>327.710</b>   | <b>621.329</b>   |
| <b>Dívida Líquida Total</b>                | <b>783.633</b>   | <b>772.149</b>   | <b>688.375</b>   |
| EBITDA Ajustado UDM                        | 133.441          | 128.153          | 187.445          |
| Dívida Líquida Total / EBITDA Ajustado UDM | 5,87x            | 6,03x            | 3,67x            |

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



### COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

| IFRS  | 2T23      | 1T23      | 2T22      |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Dívida Líquida Total                                    | 1.086.450 | 1.074.190 | 989.549   |
| EBITDA UDM  | 210.454   | 196.698   | 1.663.794 |
| Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x                  | 5,16x     | 5,46x     | 0,59x     |
| Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x | 3,38x     | 3,44x     | 4,10x     |

Ao final do 2T23, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 957,0 mil. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

## DÍVIDA CORPORATIVA

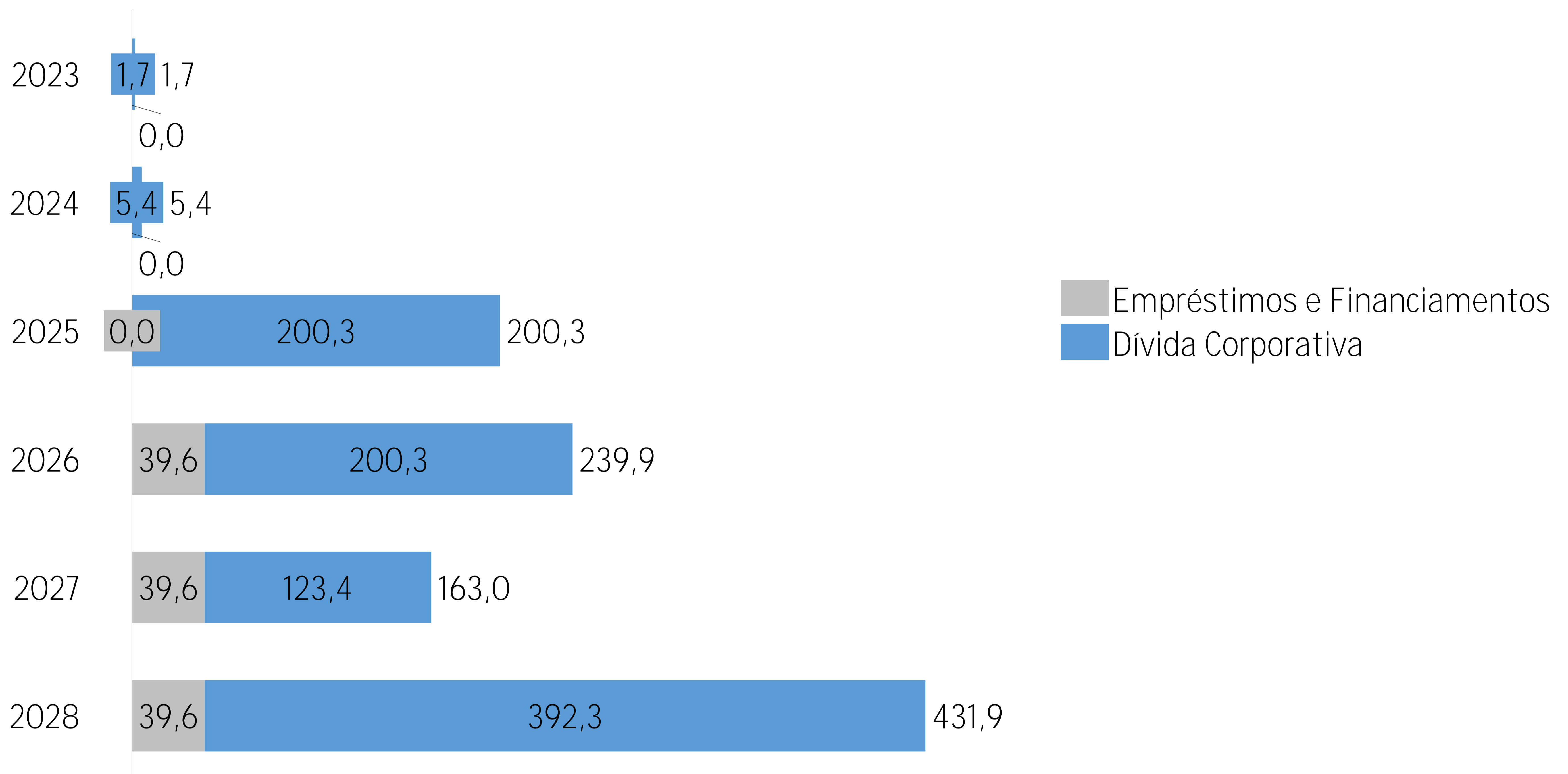
| Emissor      | Tipo                     | Montante (R\$ mil) | Saldo (R\$ mil) | Remuneração       | Juros     | Vencimento |
|--------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------|------------|
| SYN S.A.     | 10ª Debênture            | 300.000            | 394.127         | IPCA + 6,51% a.a. | Mensal    | out/28     |
| SYN S.A.     | 12ª Debênture            | 360.000            | 385.999         | CDI + 1,29% a.a.  | Anual     | dez/27     |
| SYN S.A.     | 13ª Debênture (1ª série) | 100.000            | 1.906           | CDI + 1,75% a.a.  | Semestral | mar/24     |
| SYN S.A.     | 13ª Debênture (2ª série) | 200.000            | 159.524         | CDI + 2,05% a.a.  | Semestral | mar/26     |
| Marfim       | 1ª Debênture             | 27.500             | 15.402          | CDI + 1,13% a.a.  | Mensal    | dez/27     |
| <b>TOTAL</b> |                          | <b>987.500</b>     | <b>956.958</b>  |                   |           |            |

## EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

| Emissor      | Tipo                    | Montante (R\$ mil) | Saldo (R\$ mil) | Remuneração      | Juros  | Vencimento |
|--------------|-------------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------|------------|
| JK TORRE D   | Obrigação por Aquisição | 30.677             | 33.673          | CDI + 1,30% a.a. | Mensal | jan/28     |
| JK TORRE E   | Obrigação por Aquisição | 78.496             | 85.326          | CDI + 1,30% a.a. | Mensal | jan/28     |
| <b>TOTAL</b> |                         | <b>109.172</b>     | <b>118.999</b>  |                  |        |            |

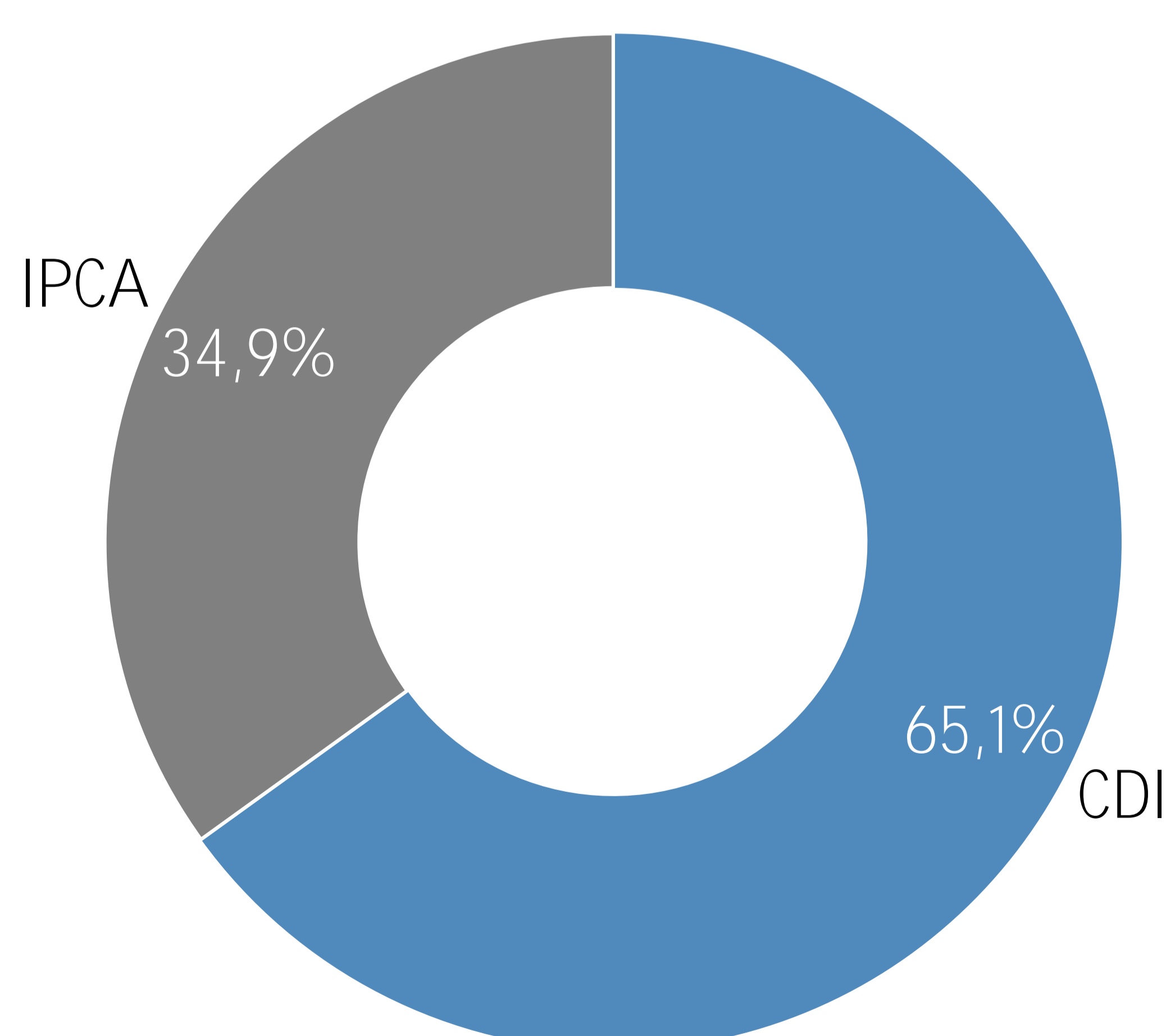
## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da SYN é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é apenas em 2025. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

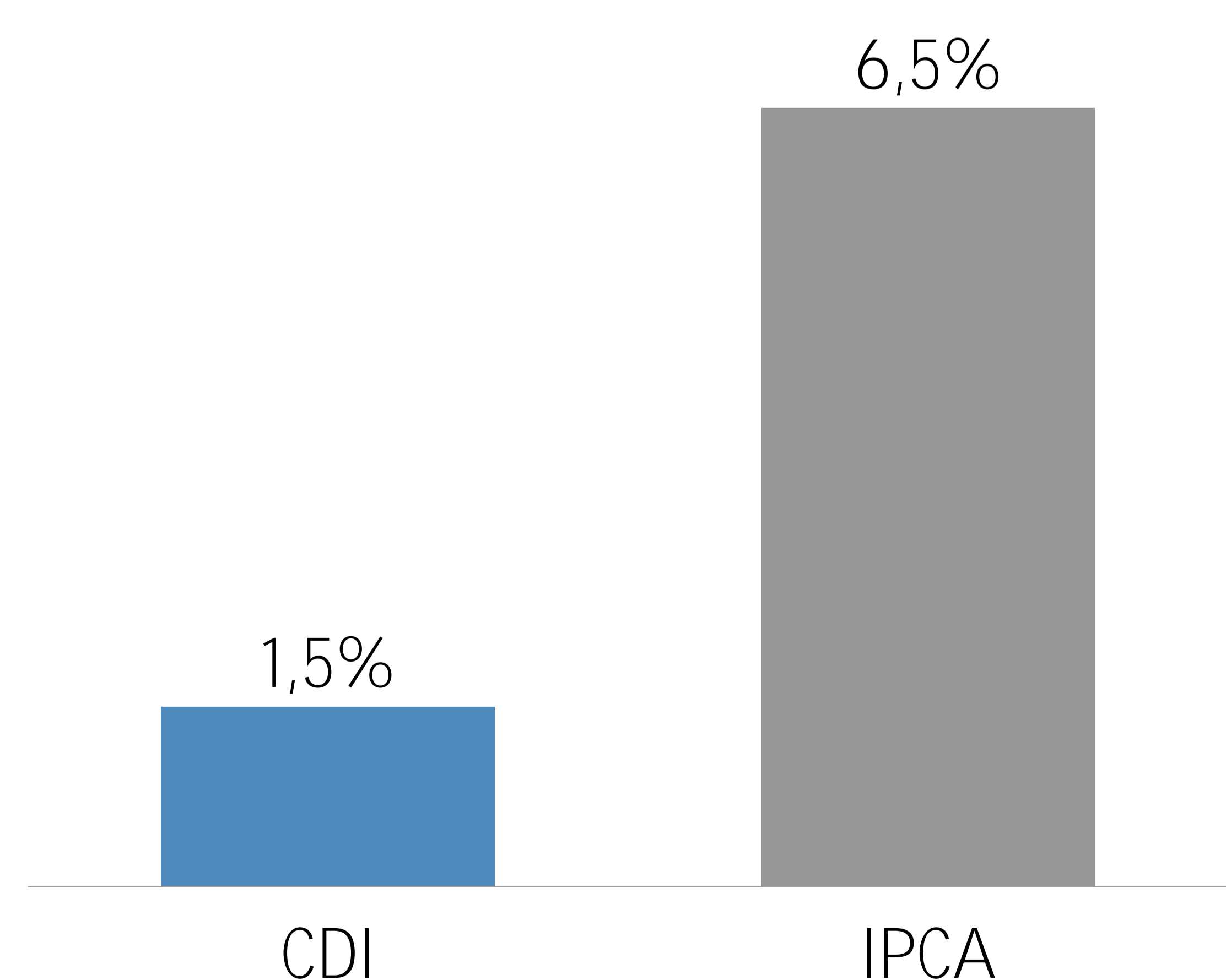


## INDEXADORES

Aproximadamente 65% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 35% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



## SPREAD MÉDIO





05

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

## 5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

| PROFORMA R\$ mil   | 2T23           | 2T22           | 2T23 x 2T22    | 1S23           | 1S22            | 1S23 x 1S22     |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Edifícios Corporativos                                   | 10.653         | 10.232         | 4,1%           | 21.033         | 21.351          | -1,5%           |
| Shopping Centers   | 47.823         | 48.681         | -1,8%          | 96.167         | 96.334          | -0,2%           |
| Prestação de Serviços de Administração                   | 32.972         | 30.717         | 7,3%           | 64.155         | 58.712          | 9,3%            |
| Vendas de Propriedades e Incorporação                    | -1.226         | 90             | -1468,4%       | -990           | 53.545          | -101,8%         |
| <b>Receita Bruta</b>                                     | <b>90.222</b>  | <b>89.719</b>  | <b>0,6%</b>    | <b>180.365</b> | <b>229.943</b>  | <b>-21,6%</b>   |
| Deduções da Receita Bruta                                | -12.468        | -20.565        | -39,4%         | -28.412        | -38.617         | -26,4%          |
| <b>Receita Líquida</b>                                   | <b>77.755</b>  | <b>69.154</b>  | <b>12,4%</b>   | <b>151.953</b> | <b>191.326</b>  | <b>-20,6%</b>   |
| Custo Imóveis vendidos                                   | 0              | -15            | 100,0%         | -661           | -53.492         | 98,8%           |
| Custo Imóveis locados                                    | -17.008        | -14.498        | 17,3%          | -34.283        | -31.094         | 10,3%           |
| Custo Prestação de serviços                              | -20.508        | -24.263        | -15,5%         | -43.043        | -43.193         | -0,3%           |
| <b>Custo de locação, vendas e serviços</b>               | <b>-37.516</b> | <b>-38.775</b> | <b>-3,2%</b>   | <b>-77.987</b> | <b>-127.779</b> | <b>-39,0%</b>   |
| <b>Lucro Bruto</b>                                       | <b>40.238</b>  | <b>30.379</b>  | <b>32,5%</b>   | <b>73.966</b>  | <b>63.546</b>   | <b>16,4%</b>    |
| <b>Margem Bruta</b>                                      | <b>51,8%</b>   | <b>43,9%</b>   | <b>7,8 pp.</b> | <b>48,7%</b>   | <b>33,2%</b>    | <b>15,5 pp.</b> |
| Despesas Comerciais                                      | -1.627         | -3.719         | -56,2%         | -1.660         | -4.463          | -62,8%          |
| Despesas Gerais e Administrativas                        | -7.750         | -5.805         | 33,5%          | -14.990        | -12.217         | 22,7%           |
| Despesas de Remuneração da administração                 | -1.060         | -2.347         | -54,9%         | -3.060         | -4.193          | -27,0%          |
| Despesas de Participação de empregados e administradores | -2.191         | -1.942         | 12,8%          | -4.290         | 2.011           | -313,3%         |
| Despesas de Equivalência patrimonial                     | -537           | 30             | -1892,8%       | -517           | 87              | -696,2%         |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas         | -2.684         | -2.244         | 19,6%          | -2.154         | -586            | 267,9%          |
| <b>Despesas/Receitas Operacionais</b>                    | <b>-15.849</b> | <b>-16.028</b> | <b>-1,1%</b>   | <b>-26.671</b> | <b>-19.360</b>  | <b>37,8%</b>    |
| <b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>               | <b>24.389</b>  | <b>14.351</b>  | <b>69,9%</b>   | <b>47.295</b>  | <b>44.187</b>   | <b>7,0%</b>     |
| Despesas financeiras                                     | -39.121        | -51.485        | -24,0%         | -80.324        | -102.078        | -21,3%          |
| Receitas financeiras                                     | 18.097         | 13.588         | 33,2%          | 28.553         | 29.182          | -2,2%           |
| <b>Resultado Financeiro</b>                              | <b>-21.023</b> | <b>-37.897</b> | <b>-44,5%</b>  | <b>-51.772</b> | <b>-72.897</b>  | <b>-29,0%</b>   |
| <b>Lucro Antes de IR e CS</b>                            | <b>3.366</b>   | <b>-23.546</b> | <b>-114,3%</b> | <b>-4.477</b>  | <b>-28.710</b>  | <b>-84,4%</b>   |
| Diferidos  | -23            | -30            | -20,9%         | -49            | -38             | 27,7%           |
| Correntes  | -7.468         | -5.577         | 33,9%          | -14.472        | -11.317         | 27,9%           |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>            | <b>-7.492</b>  | <b>-5.606</b>  | <b>33,6%</b>   | <b>-14.521</b> | <b>-11.355</b>  | <b>27,9%</b>    |
| Lucro antes da participação dos minoritários             | -4.126         | -29.152        | -85,8%         | -18.998        | -40.065         | -52,6%          |
| (+) Participação dos sócios minoritários                 | -8             | -7             | 25,1%          | -16            | -13             | 22,4%           |
| <b>Lucro/Prejuízo do Período</b>                         | <b>-4.134</b>  | <b>-29.159</b> | <b>-85,8%</b>  | <b>-19.015</b> | <b>-40.078</b>  | <b>-52,6%</b>   |
| <b>Margem Líquida</b>                                    | <b>-5,3%</b>   | <b>-42,2%</b>  | <b>-87,4%</b>  | <b>-12,5%</b>  | <b>-20,9%</b>   | <b>-40,3%</b>   |
| Lucro Líquido por ação                                   | -0,027         | -0,191         | -85,8%         | -0,125         | -0,263          | -52,6%          |



## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### ATIVOS

| PROFORMA R\$ mil                                 | 30/06/2023       | 30/06/2022       | Análise Vertical (%) | 2023 x 2022   |
|--|------------------|------------------|----------------------|---------------|
| Caixa e equivalentes de caixa                    | 145.871          | 303.371          | 5,5%                 | -51,9%        |
| Títulos e valores mobiliários e derivativos      | 150.764          | 317.958          | 5,7%                 | -52,6%        |
| Contas a receber                                 | 29.438           | 49.756           | 1,1%                 | -40,8%        |
| Estoques   | 25.324           | 10.849           | 1,0%                 | 133,4%        |
| Impostos a compensar                             | 13.810           | 28.044           | 0,5%                 | -50,8%        |
| Adiantamento a fornecedores                      | 2.687            | 1.773            | 0,1%                 | 51,6%         |
| Dividendos a receber                             | 0                | 2                | 0,0%                 | N/A           |
| Ativo disponível para venda                      | 0                | 151.234          | 0,0%                 | N/A           |
| Demais contas a receber                          | 24.762           | 35.467           | 0,9%                 | -30,2%        |
| <b>Ativo Circulante</b>                          | <b>392.656</b>   | <b>898.454</b>   | <b>14,8%</b>         | <b>-56,3%</b> |
| Contas a receber                                 | 35.699           | 35.652           | 1,3%                 | 0,1%          |
| Estoques   | 45.885           | 44.234           | 1,7%                 | 3,7%          |
| Adiantamento para futuro aumento de capital      | 1.074            | 475              | 0,0%                 | 126,1%        |
| Conta corrente com parceiros nos empreendimentos | 8.533            | 5.636            | 0,3%                 | 51,4%         |
| Impostos a compensar                             | 60.228           | 35.931           | 2,3%                 | 67,6%         |
| Depósitos judiciais                              | 3.313            | 3.313            | 0,1%                 | 0,0%          |
| Demais contas a receber                          | 62.896           | 75.706           | 2,4%                 | -16,9%        |
| Investimentos                                    | 94.030           | 52.336           | 3,5%                 | 79,7%         |
| Propriedades para investimento                   | 1.933.622        | 1.780.738        | 72,9%                | 8,6%          |
| Imobilizado                                      | 205              | 265              | 0,0%                 | -22,6%        |
| Intangíveis                                      | 12.943           | 12.656           | 0,5%                 | 2,3%          |
| <b>Ativo Não Circulante</b>                      | <b>2.258.428</b> | <b>2.046.942</b> | <b>85,2%</b>         | <b>10,3%</b>  |
| <b>Total de Ativos</b>                           | <b>2.651.084</b> | <b>2.945.396</b> | <b>100,0%</b>        | <b>-10,0%</b> |

## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### PASSIVOS

| PROFORMA R\$ mil                                     | 30/06/2023       | 30/06/2022       | Análise Vertical (%) | 2023 x 2022   |
|--|------------------|------------------|----------------------|---------------|
| Empréstimos e financiamentos                         | 0                | 0                | 0,00%                | N/A           |
| Debêntures   | 41.597           | 122.285          | 1,57%                | -66,0%        |
| Fornecedores   | 11.112           | 10.455           | 0,42%                | 6,3%          |
| Impostos e contribuições a recolher                  | 11.214           | 10.159           | 0,42%                | 10,4%         |
| Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos  | 2.646            | 3.186            | 0,10%                | -16,9%        |
| Impostos e contribuições diferidos                   | 35               | 53               | 0,00%                | -34,0%        |
| Adiantamentos de clientes                            | 0                | 0                | 0,00%                | N/A           |
| Adiantamentos de clientes - permuta                  | 557              | 557              | 0,02%                | 0,0%          |
| Partes relacionadas                                  | 50               | 343              | 0,00%                | -85,4%        |
| Receita res-sperata a apropriar                      | 2.905            | 3.296            | 0,11%                | -11,9%        |
| Dividendos a pagar                                   | 43               | 45               | 0,00%                | -4,4%         |
| Demais contas a pagar                                | 24.058           | 49.978           | 0,91%                | -51,9%        |
| Passivo de arrendamento                              | 966              | 0                | 0,04%                | N/A           |
| <b>Passivo Circulante</b>                            | <b>95.183</b>    | <b>200.357</b>   | <b>3,59%</b>         | <b>-52,5%</b> |
| Empréstimos e financiamentos                         | 0                | 0                | 0,00%                | N/A           |
| Debêntures   | 915.361          | 1.068.493        | 34,53%               | -14,3%        |
| Obrigações por aquisição de imóvel                   | 118.999          | 118.926          | 4,49%                | 0,1%          |
| Impostos e contribuições diferidos                   | 1.071            | 1.218            | 0,04%                | -12,1%        |
| Receita res-sperata a apropriar                      | 4.461            | 4.693            | 0,17%                | -4,9%         |
| Demais contas a pagar                                | 0                | 3.707            | 0,00%                | N/A           |
| Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis | 5.008            | 4.701            | 0,19%                | 6,5%          |
| Passivo de arrendamento                              | 2.739            | 0                | 0,10%                | N/A           |
| <b>Passivo Não Circulante</b>                        | <b>1.047.639</b> | <b>1.201.738</b> | <b>39,52%</b>        | <b>-12,8%</b> |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                            | <b>1.507.066</b> | <b>1.543.345</b> | <b>56,85%</b>        | <b>-2,4%</b>  |
| Participação de não controladores                    | 1.196            | -44              | 0,05%                | -2818,2%      |
| <b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>        | <b>2.651.084</b> | <b>2.945.396</b> | <b>100,00%</b>       | <b>-10,0%</b> |

# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

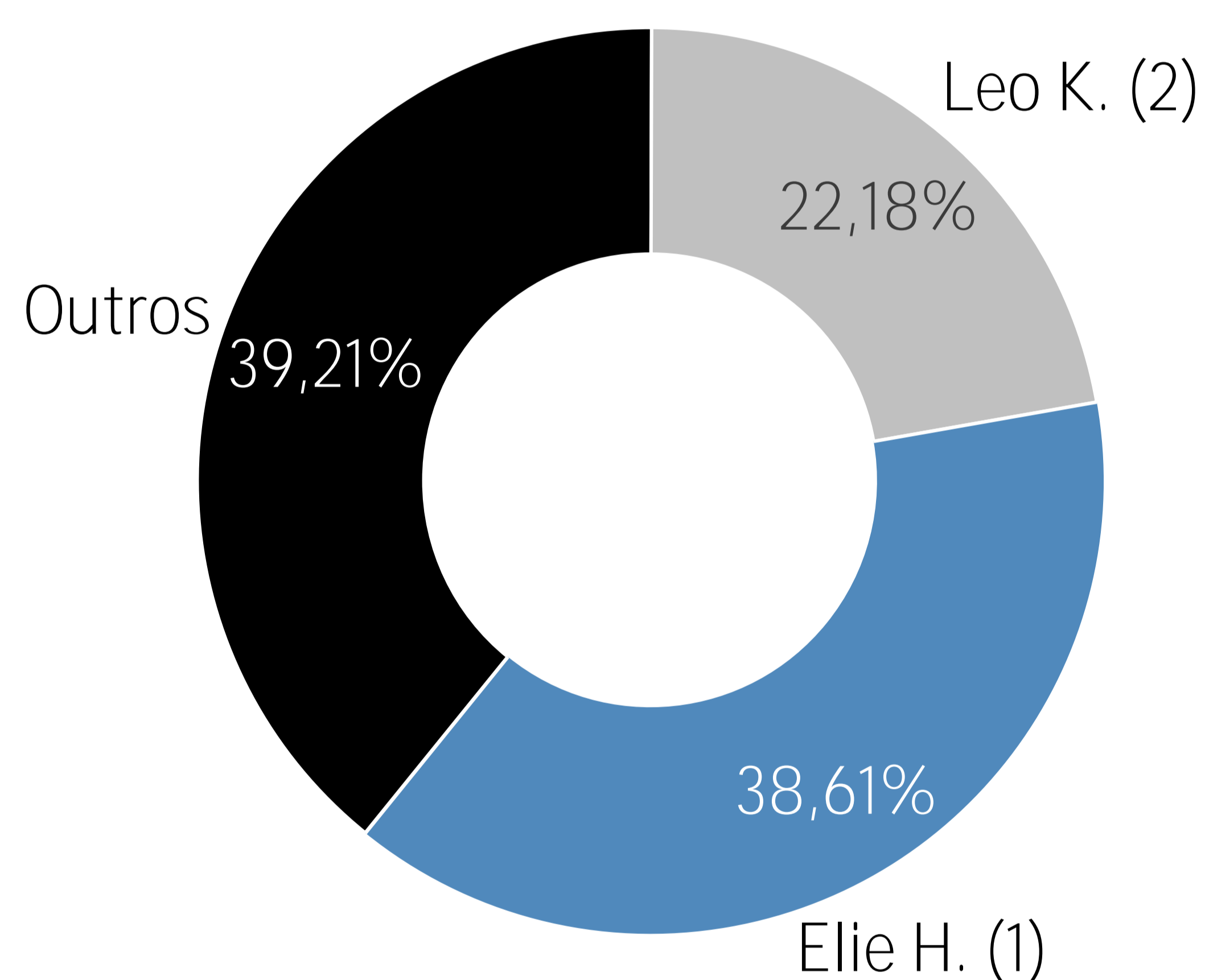


## CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2023, 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).

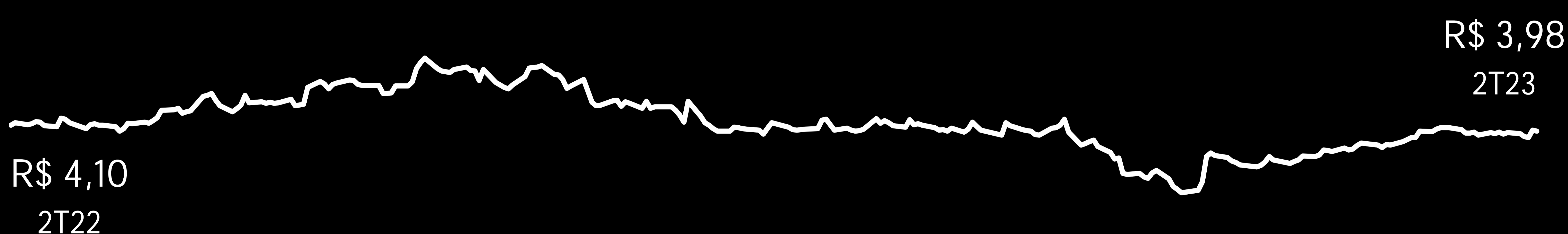
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o segundo trimestre em R\$ 1.507,1 milhões.

| SYNE3                     | 2T23   |          | 2T23    | 2T22   | Var. % |
|---------------------------|--------|----------|---------|--------|--------|
| Valor da Ação (R\$)*      | 3,98   | SYNE3*   | 3,98    | 4,10   | -2,9%  |
| Número de Ações (milhões) | 152,6  | IBOVESPA | 118.087 | 98.542 | 19,8%  |
| Market Cap (R\$)          | 607,5  | IMOB     | 916,68  | 615,98 | 48,8%  |
| Free Float                | 38,90% | SMLL     | 2.276   | 1.900  | 19,8%  |
|                           |        | IFIX     | 3.155   | 2.796  | 12,9%  |



(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.

# JOINT VENTURE SPX SYN

# 07



# JOINT VENTURE SPX

## FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTIESTRATÉGIA





Participação SYN 23,9%

Fundo de desenvolvimento imobiliário constituído em 2021 com foco nos segmentos logístico e residencial na região da Grande São Paulo.

O Fundo encontra-se 100% comprometido em 4 ativos totalizando mais de 62.000 m<sup>2</sup> de ABL, sendo 3 imóveis residenciais para a alta renda e 1 galpão logístico.

O objetivo do fundo é de proporcionar retorno de longo prazo através de ganho de capital aos seus investidores.

| Visão geral do fundo  |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Tipo                  | Desenvolvimento |
| Data de Início        | 20/10/2021      |
| Status                | Em investimento |
| GP Commitment         | R\$ 178,6M      |
| Capital Integralizado | R\$ 209,1M      |
| Prazo                 | 7+3 anos        |

| Portfólio do fundo  |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <b>SKR - Latitude</b><br>50% FIP  | <b>SKR - Leaf</b><br>35% FIP  | <b>SKR - Ayya</b><br>50% FIP   | <b>Sanca - CLD</b><br>45% FIP<br>20% SYN  |
|  |  |  |  |
| Área comercializável<br>4.558 m <sup>2</sup>  | Área comercializável<br>4.775 m <sup>2</sup>  | Área comercializável<br>4.288 m <sup>2</sup>   | Área comercializável<br>49.244 m <sup>2</sup>   |

Para mais detalhes, acesse a [página do fundo](#).

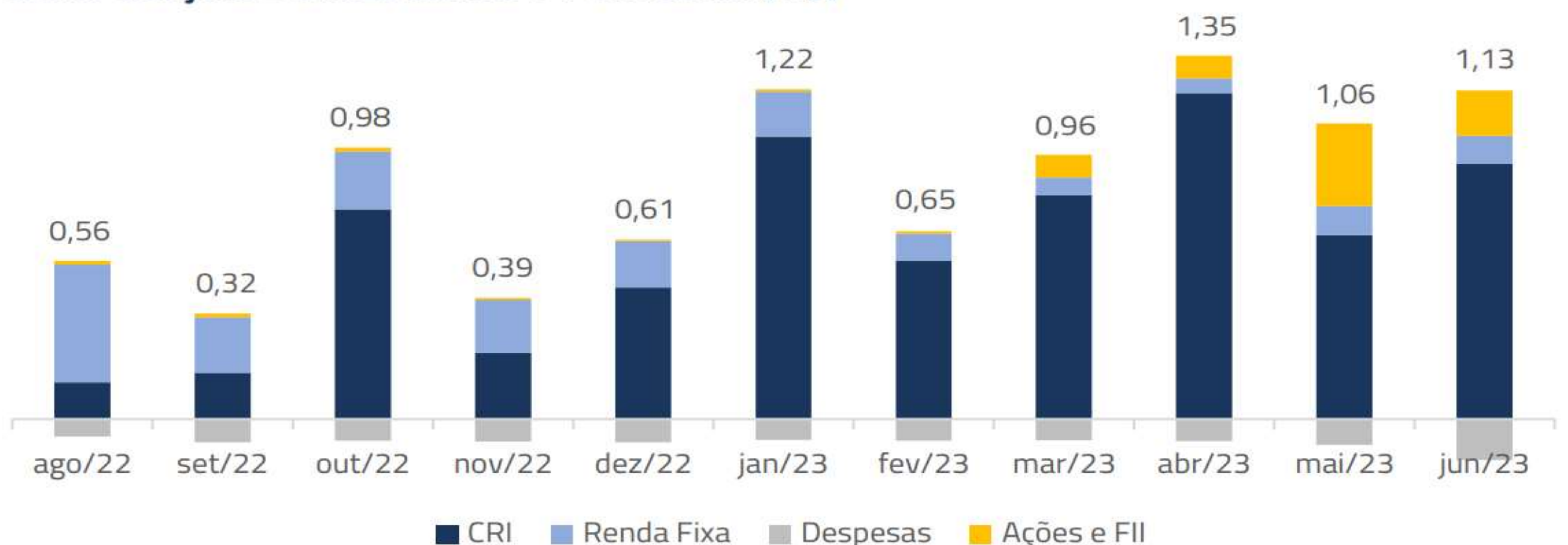
# JOINT VENTURE SPX

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN (SPXS11)

Participação SYN 3,1%

| Visão geral do fundo      |  |
|---------------------------|--|
| Administrador             | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM |
| Preço da emissão          | R\$ 100,00                                 |
| Valor da Cota Patrimonial | R\$ 97,26                                  |
| Valor da Cota de Mercado  | R\$ 94,24                                  |
| Patrimônio Líquido        | R\$ 120.425.898                            |
| Taxa de administração     | 0,80% a. a.                                |
| Taxa de performance       | 20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B      |

### COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



### Abril/2023

- Distribuição de R\$ 1,05/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 1,28% a.m. ou 16,50% a.a.);
- Venda de parcela dos FIIs para nova alocação em CRI High Yield;
- Reserva de resultado de R\$ 387.249, ou R\$ 0,31/cota;
- Prazo médio (duration) ponderado da carteira de 3,6 anos.

### Mai/2023

- Distribuição de R\$ 1,15/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 1,27% a.m. ou 16,46% a.a.);
- Valorização da cota no mercado secundário em maio de 9,79%;
- Reserva de resultado de R\$ 279.814 ou R\$ 0,23/cota;
- Vendas de ações e FIIs com lucro e montagem de novas posições.

### Junho/2023

- Distribuição de R\$ 1,20/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 1,27% a.m. ou 16,40% a.a.), sendo a 7ª alta consecutiva de dividendos;
- Valorização de 4,71% da cota em bolsa e de 1% da cota patrimonial em junho;
- Reserva de resultado de R\$ 197.333 que equivale a R\$ 0,16/cota;
- Integralização de nova operação de CRI, com taxa de CDI+6,0% a.a.;
- Aumento da quantidade de cotistas em 82%.


<sup>1</sup> Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota

Para mais detalhes, acesse a [página do fundo](#).

08

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, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 194.472 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.

# PORTFÓLIO DE ATIVOS

| Ativos                       | Localização               | Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>Triple A</b>              |                           |                                      |
| CEO                          | RJ - Barra da Tijuca      | 2.721                                |
| 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      | 21.414                               |
| 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            | 9.482                                |
| Grand Plaza Shopping         | SP - Santo André          | 42.760                               |
| Shopping Metropolitano Barra | RJ - Rio de Janeiro       | 35.228                               |
| Tietê Plaza Shopping         | SP - São Paulo            | 9.229                                |
| Shopping Cidade São Paulo    | SP - São Paulo            | 15.553                               |
| Shopping Cerrado             | GO - Goiânia              | 14.787                               |

## 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

09

## OCUPAÇÃO 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>16,5%</b>                 | <b>10,9%</b>                     |
| CEO - Torre Norte        | RJ - Barra da Tijuca    | 14.968                                 | 10.886  | 2.721                                | 62,5%                        | 62,5%                            |
| JK Torre D               | SP - J. Kubitschek      | 12.064                                 | 12.064  | 3.619                                | 8,4%                         | 8,4%                             |
| JK Torre E               | SP - J. Kubitschek      | 19.418                                 | 19.418  | 5.825                                | 0,0%                         | 0,0%                             |
| <b>Classe A</b>          |                         | <b>112.075</b>                         | <b>81.594</b>                                     | <b>55.267</b>                        | <b>46,8%</b>                 | <b>39,1%</b>                     |
| <b>Classe A (ex ITM)</b> |                         | <b>66.264</b>                          | <b>47.236</b>                                     | <b>33.853</b>                        | <b>13,8%</b>                 | <b>12,9%</b>                     |
| Nova São Paulo           | SP - Chác. Sto. Antônio | 11.987                                 | 11.987  | 7.980                                | 0,0%                         | 0,0%                             |
| Verbo Divino             | SP - Chác. Sto. Antônio | 8.386                                  | 8.386   | 5.582                                | 0,0%                         | 0,0%                             |
| ITM                      | SP - Vila Leopoldina    | 45.810                                 | 34.358  | 21.414                               | 98,9%                        | 98,9%                            |
| Brasílio Machado         | SP - Vila Olímpia       | 10.005                                 | 10.005  | 5.003                                | 73,1%                        | 73,1%                            |
| Leblon Corporate         | RJ - Leblon             | 4.200                                  | 846   | 563                                  | 0,0%                         | 0,0%                             |
| Suarez Trade             | BA - Salvador           | 19.524                                 | 3.850   | 2.563                                | 40,0%                        | 40,0%                            |
| Birmann 10               | SP - Chác. Sto. Antônio | 12.162                                 | 12.162  | 12.162                               | 0,0%                         | 0,0%                             |
| <b>TOTAL</b>             |                         | <b>158.524</b>                         | <b>123.962</b>                                    | <b>67.433</b>                        | <b>41,3%</b>                 | <b>26,9%</b>                     |
| <b>TOTAL (ex ITM)</b>    |                         | <b>112.714</b>                         | <b>89.604</b>                                     | <b>46.019</b>                        | <b>14,5%</b>                 | <b>11,8%</b>                     |

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



## OCUPAÇÃO 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      | 30.016                                 | 9.482   | 9.482                                | 15,1%                        | 27,0%                            |
| Grand Plaza <sup>3</sup> | SP - Santo André    | 69.631                                 | 42.760  | 42.760                               | 5,5%                         | 6,8%                             |
| Metropolitano Barra      | RJ - Rio de Janeiro | 44.035                                 | 44.035  | 35.228                               | 3,2%                         | 5,9%                             |
| Tietê Plaza Shopping     | SP - São Paulo      | 36.914                                 | 36.914  | 9.229                                | 3,8%                         | 5,1%                             |
| Cidade São Paulo         | SP - São Paulo      | 16.906                                 | 15.553  | 15.553                               | 2,5%                         | 3,4%                             |
| Shopping Cerrado         | GO - Goiânia        | 27.834                                 | 27.834  | 14.787                               | 11,7%                        | 32,7%                            |
| <b>TOTAL</b>             |                     | <b>225.335</b>                         | <b>176.578</b>                                    | <b>127.039</b>                       | <b>5,8%</b>                  | <b>6,5%</b>                      |

<sup>1</sup> Referente a área de consolidação.

<sup>2</sup> Referente a área da SYN

<sup>3</sup> Excluindo o efeito da área vaga do prédio comercial do Grand Plaza, a vacância física do shopping é de 3,9% e a vacância física total do portfólio de shopping centers da Companhia é de 5,2%.

# 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.

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

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

**Margem EBITDA:** EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por 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.



