

RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T21

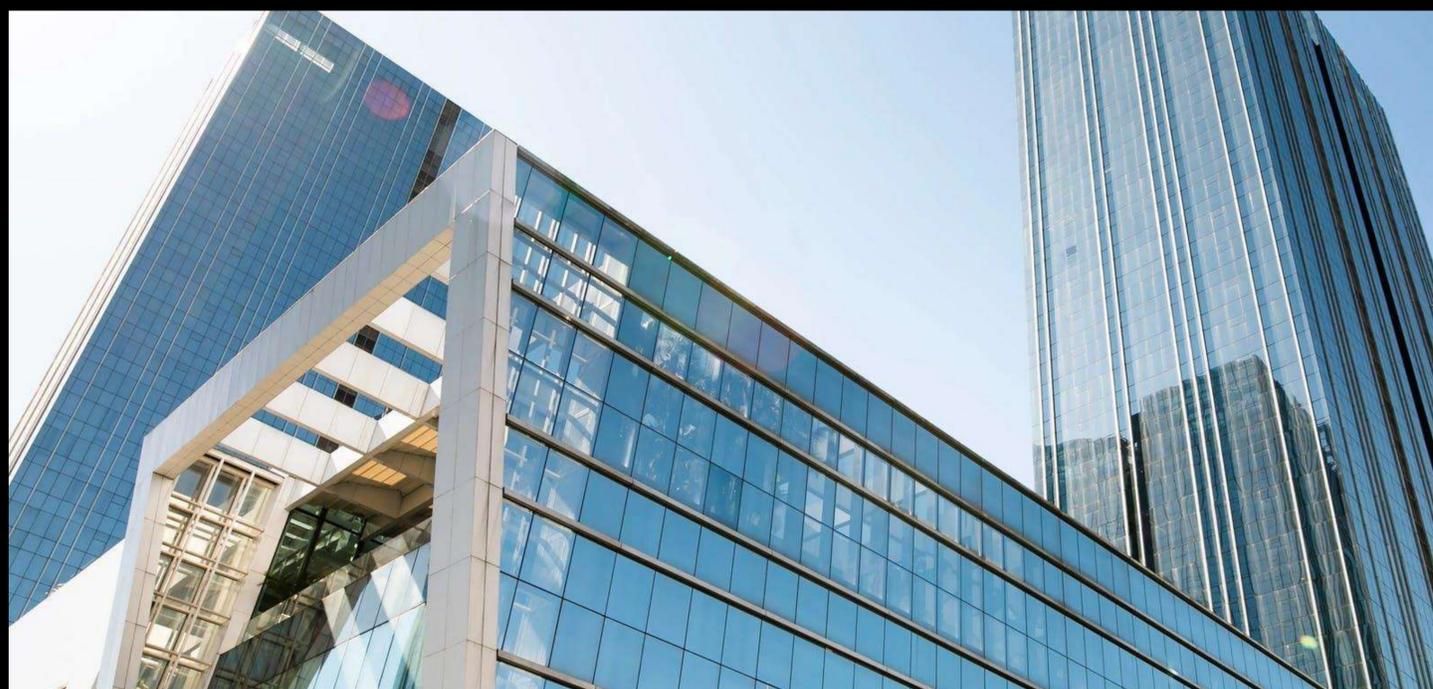
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Horário: 15h00 Brasília | 14h00 NY
Data: 12/11/2021

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



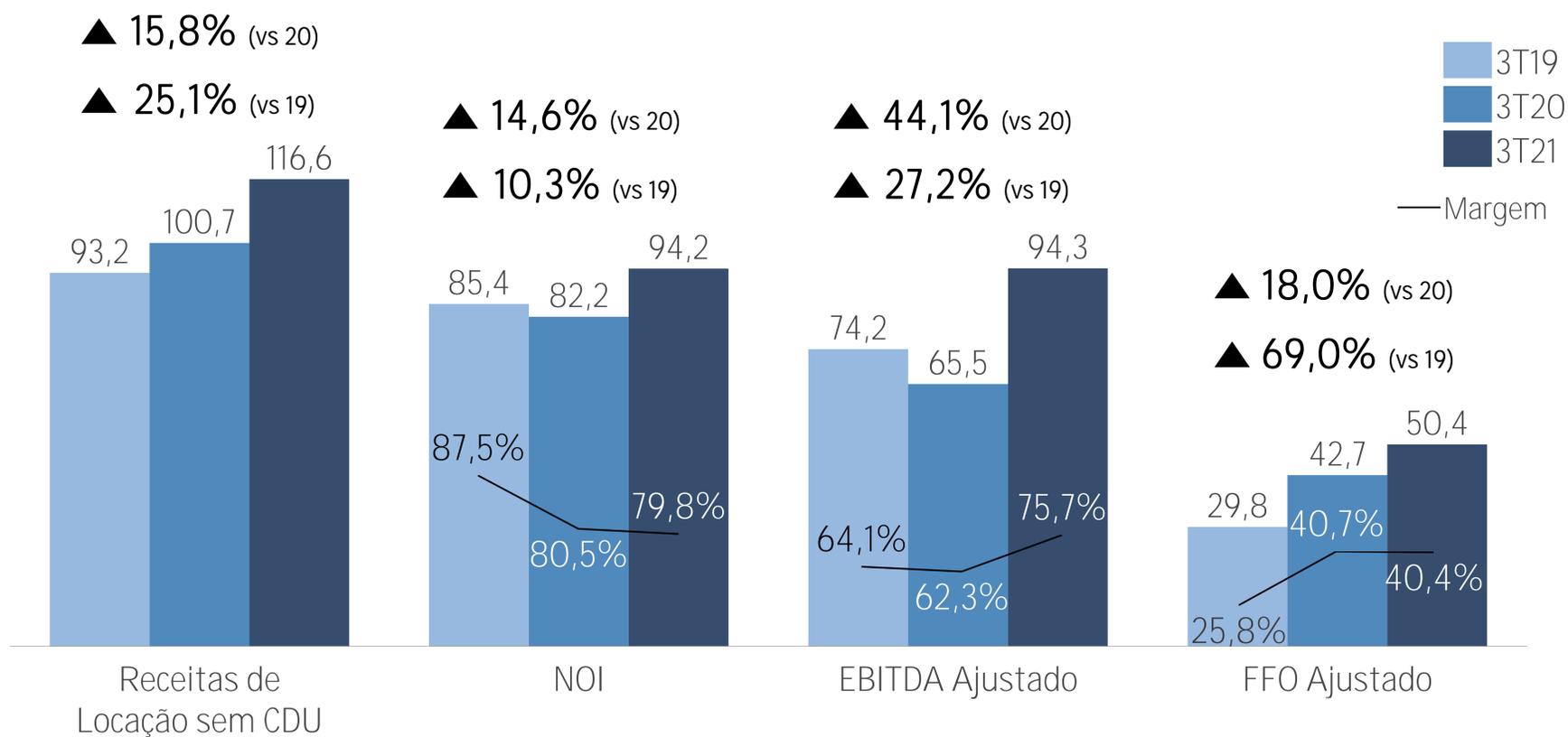
01		09	
Destaques (IFRS)	04	Liquidez e Endividamento (IFRS)	35
02		10	
Sumário Indicadores	06	Demonstrações Financeiras (IFRS)	39
03		11	
Realizações 3T21	08	Capital Social e Patrimônio Líquido	44
04		12	
Impacto COVID-19	11	Desempenho Financeiro (Proforma)	46
05		13	
Iniciativas Digitais – ON STORES	16	Liquidez e Endividamento (Proforma)	50
06		14	
Práticas ESG	19	Demonstrações Financeiras (Proforma)	53
07		15	
Desempenho Operacional	22	Sobre a SYN	57
Índices de Ocupação	23		
Edifícios Corporativos	24	16	
Shopping Centers	25	Anexos	60
08			
Desempenho Financeiro (IFRS)	27		
Receita Bruta	28		
Custo	29		
NOI	30		
Resultado Financeiro	31		
Lucro Líquido	32		
FFO Ajustado	33		
EBITDA Ajustado	34		



DESTAQUES (IFRS)

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 terceiro trimestre de 2021. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.

01



DESTAQUES

1 RECEITAS DE LOCAÇÃO CRESCEM 15,8% SOBRE 3T20 E 25,1% SOBRE 3T19, ATINGINDO R\$ 116,6 MM

2 EBITDA AJUSTADO DE R\$ 94,3 MM NO 3T21, 44,1% MAIOR QUE O 3T20 E 27,2% ACIMA DO 3T19

SUMÁRIO INDICADORES

02



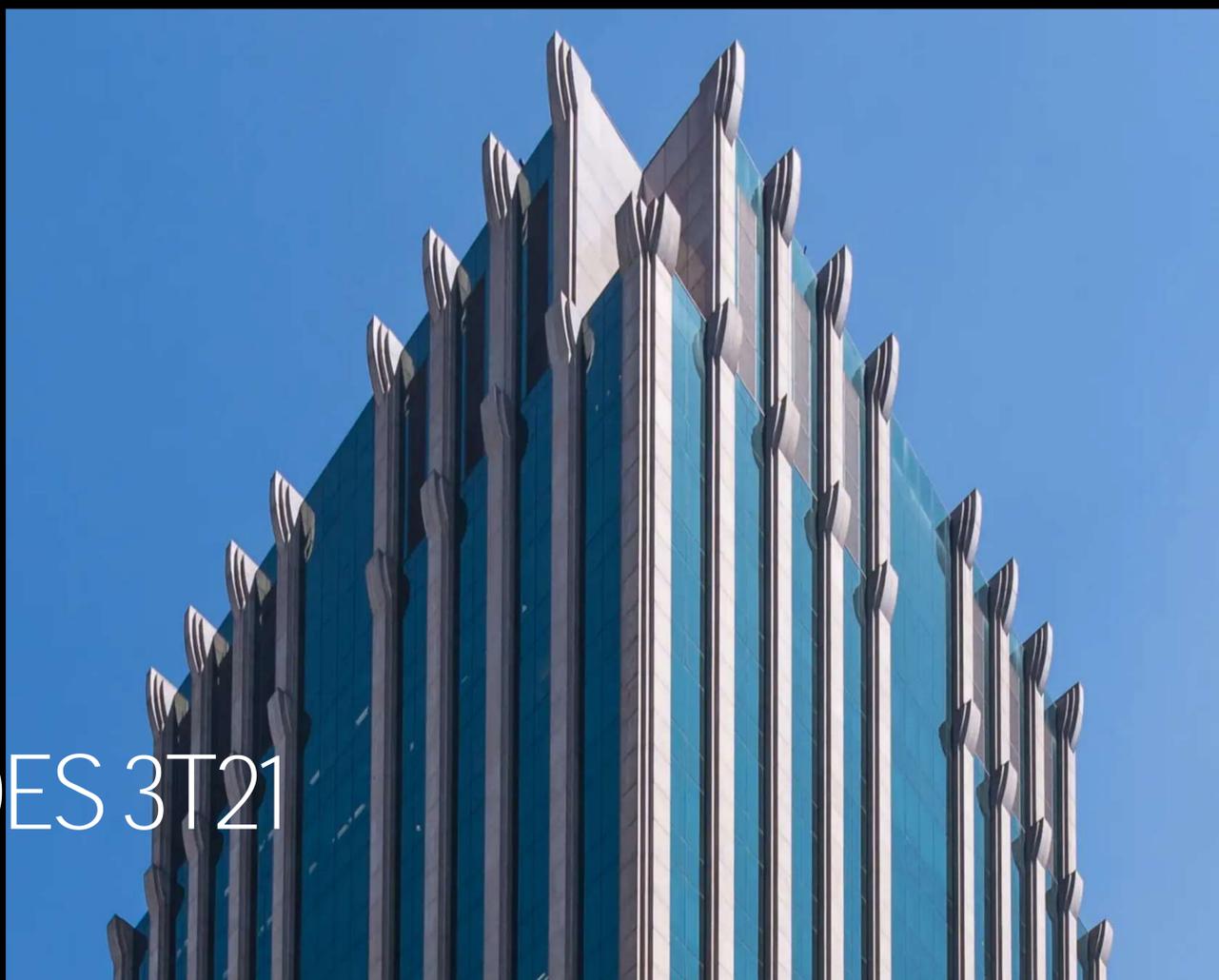
INDICADORES FINANCEIROS

IFRS R\$ milhões	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receitas Recorrentes	140.056	116.021	20,7%	404.118	355.424	13,7%
EBITDA Ajustado	94,3	65,5	44,1%	253,7	222,8	13,9%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>82,8%</i>	<i>64,0%</i>	18,8 pp.	<i>76,9%</i>	<i>73,3%</i>	3,6 pp.
NOI	94,2	82,2	14,6%	272,8	257,3	6,0%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>79,8%</i>	<i>80,5%</i>	-0,7 pp.	<i>78,1%</i>	<i>83,0%</i>	-4,9 pp.
FFO Ajustado	50,4	42,7	18,0%	143,8	139,1	3,4%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>40,4%</i>	<i>40,7%</i>	-0,2 pp.	<i>40,4%</i>	<i>42,4%</i>	-2,0 pp.
Lucro/Prejuízo do Período	32,0	52,0	-38,5%	87,2	98,2	-11,2%
<i>Margem Líquida</i>	<i>25,7%</i>	<i>37,1%</i>	-11,4 pp.	<i>24,5%</i>	<i>27,0%</i>	-2,5 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	3T21	3T20	3T21 x 3T20
Ocupação Física (portfólio SYN)	83,6%	88,0%	-4,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	89,5%	90,5%	-1,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	251,7	246,6	2,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	396,9	454,7	-12,7%

REALIZAÇÕES 3T21



03



NOVAS LOCAÇÕES

No 3T21, a SYN atingiu a marca de 100% da taxa de ocupação dos edifícios corporativos Faria Lima Financial Center e Torre JK D, ambos empreendimentos Triple A, restando áreas vagas somente no CEO (RJ), Torre JK E e JK 1455, correspondentes a 3,3% da área total dos Triple A. Vale destacar que, no 3T21, a SYN atingiu o menor nível de vacância física nos edifícios Triple A desde março de 2020.

NOVO TICKER B3

Em 13 de setembro de 2021 as ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a ser negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), sob novo código de negociação (ticker) **SYNE3**. A alteração ocorreu em decorrência da mudança de marca comunicada ao mercado em 15 de junho de 2021 e da alteração da denominação social da Companhia, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária em 9 de agosto de 2021. Vale ressaltar, também, que o novo código **SYNE3** substituiu o antigo código **CCPR3** e o nome do pregão da Companhia passou a ser **SYN PROP TEC**.

ÍNDICE SMLL

Em setembro de 2021 as ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a compor o Índice Small Cap da B3, o SMLL B3.

EVENTOS SUBSEQUENTES

TRANSAÇÃO TRIPLE A

Em 20 de outubro de 2021, a SYN celebrou um MOU vinculante 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 inicial de R\$ 1,779 bilhão, a ser pago à vista no fechamento da Transação.

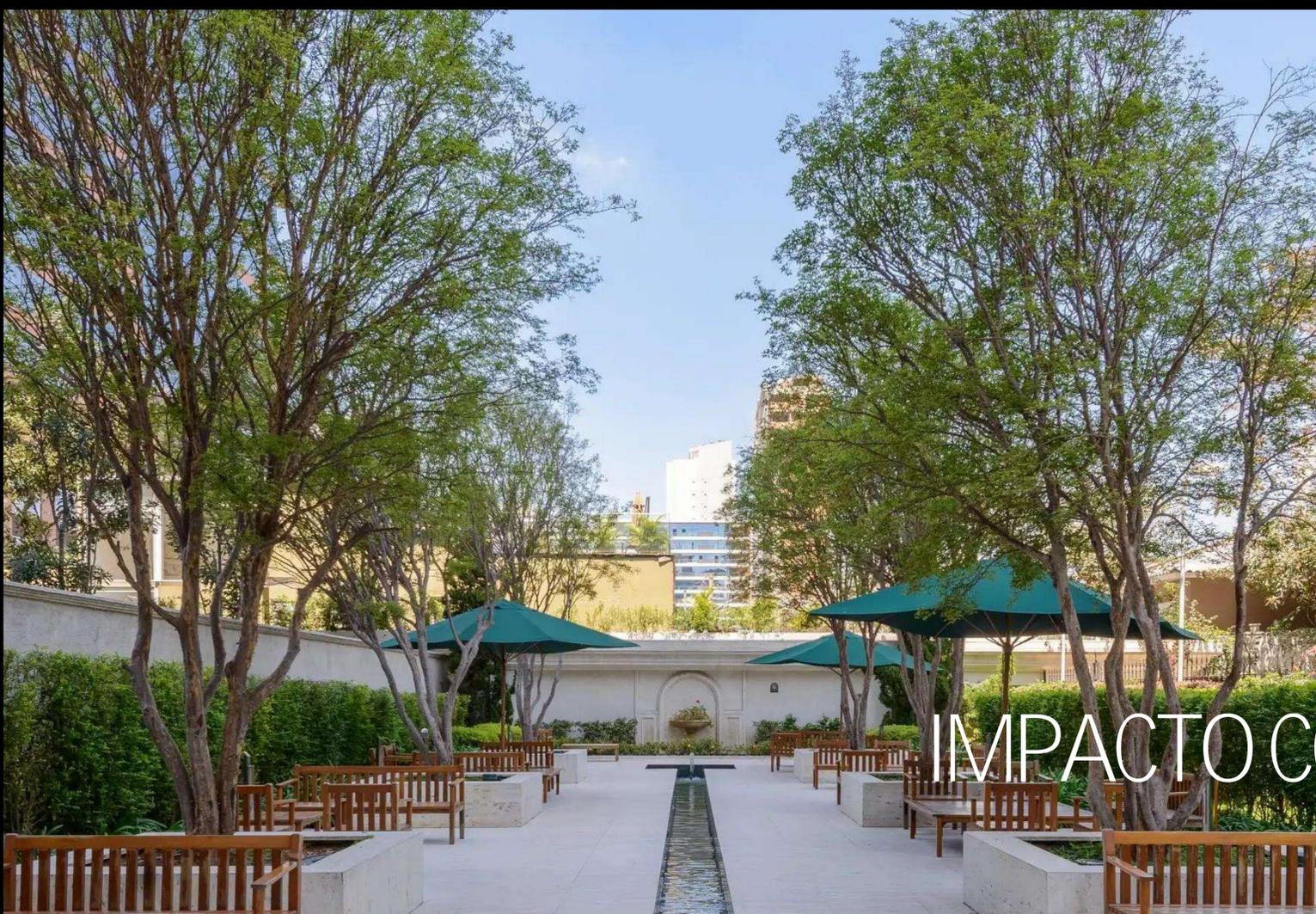
TRANSAÇÃO JKFC

Em 21 de outubro de 2021, a SYN anunciou a venda de 10 salas comerciais e respectivas vagas de garagem do Edifício JK Financial Center, totalizando 4.863,70 m² de área BOMA, sendo 66,57% pertencentes à Companhia, pelo preço certo e determinado de R\$124,1 milhões (R\$ 82,6 milhões correspondentes à participação da SYN).

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



IMPACTO COVID

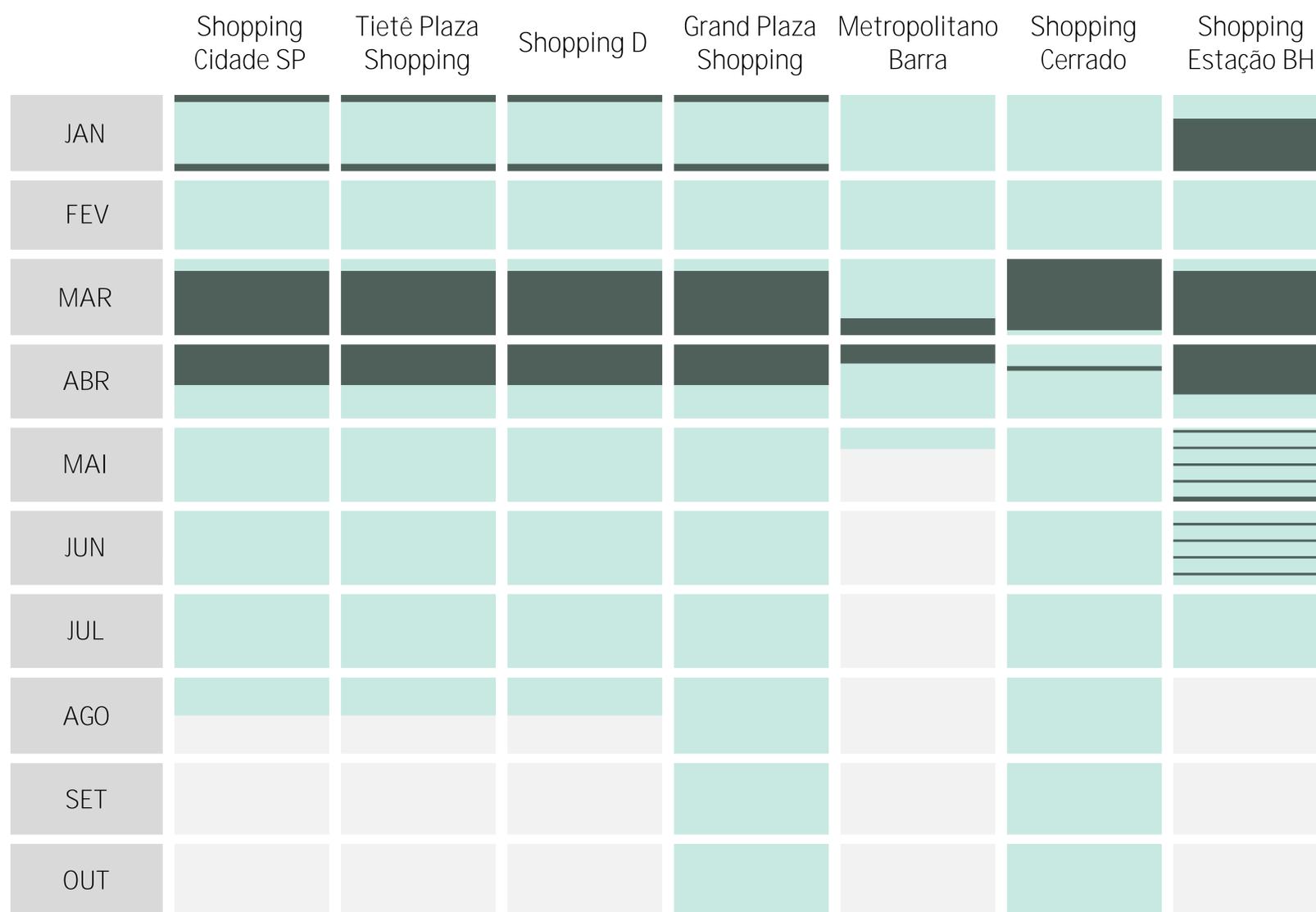
HISTÓRICO DE RESTRIÇÕES

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 seguem em recuperação um pouco mais lenta por conta do histórico negativo que impactou sua saúde financeira e, por conta disso, necessidades pontuais de descontos poderão ser observadas no curto prazo.



3T21



YTD21



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.

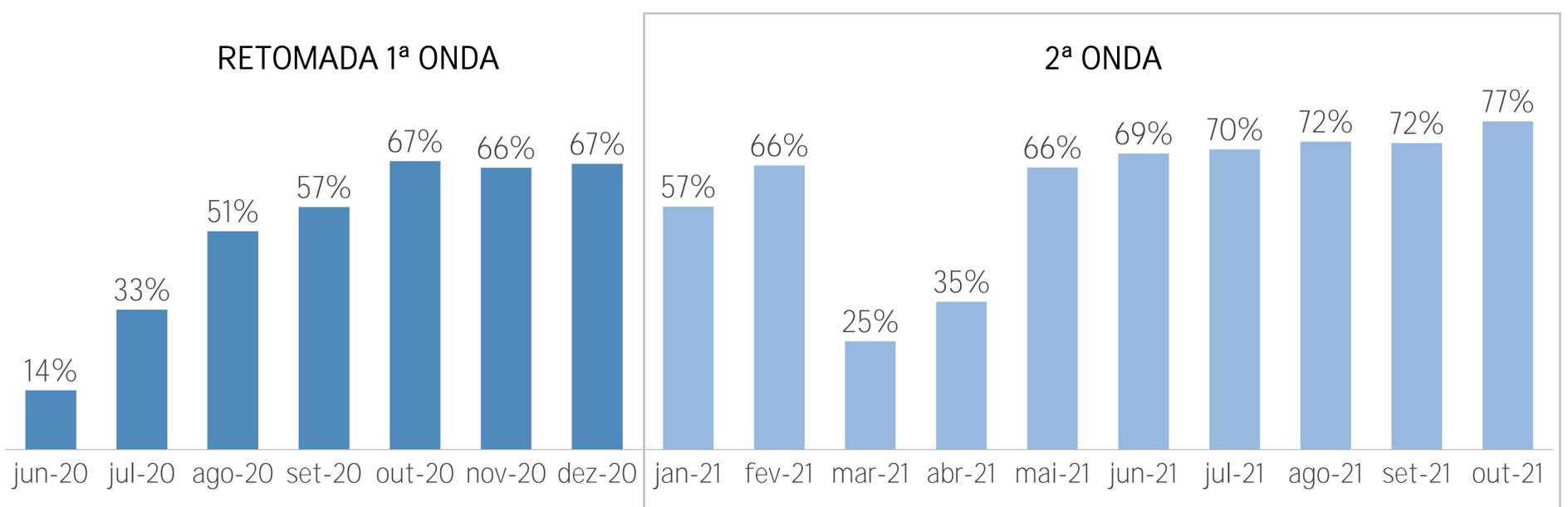
Ao longo de todo o período, foram estabelecidos e respeitados os protocolos mais rígidos de higiene pessoal e distanciamento social. A limpeza nos banheiros e refeitórios dos edifícios foi intensificada. Foi implementado sinalização nas mesas de trabalho, refeitórios, elevadores e pisos no escritório 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. No 3T21, o fluxo de veículos atingiu 72% 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.

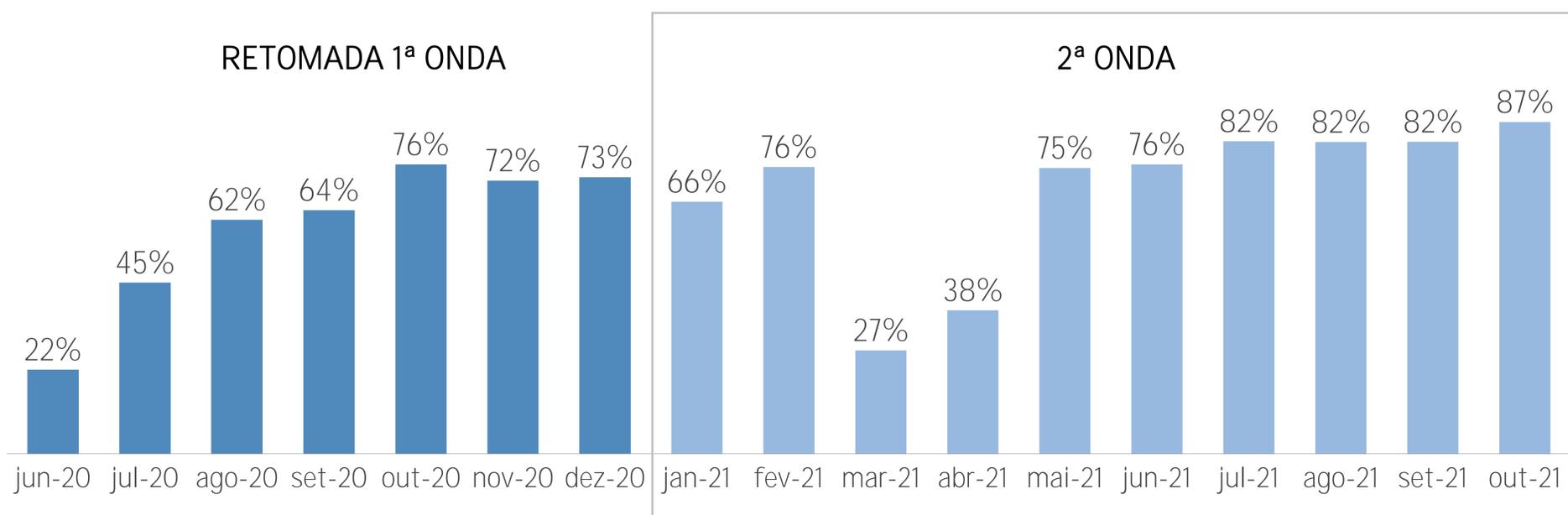


% de 2019

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. Ao longo do 3T21, na média do portfólio a venda correspondeu a 82% do realizado em 2019.



% de 2019





05

INICIATIVAS DIGITAIS

PROJETO ON STORES

O ON Stores foi desenhado para conectar Varejistas, Shoppings e parceiros em um mundo cada vez mais digital. O modelo de marketplace acelerado pela SYN foi o primeiro neste formato no Brasil e se transformou em uma plataforma de produtos e serviços especializada em Shopping Center.

Hoje o ON Stores é uma grande vitrine digital, um canal de vendas disponível 24h, proporcionando ao cliente um mix completo, além de comodidade e conveniência. A busca por evolução é constante e o objetivo é trazer mais tecnologia, incremento de vendas e facilidade para o dia a dia do lojista, assim como permitir que o cliente escolha como quer comprar e onde quer receber.

Em 2020 o ON Stores iniciou um grande movimento para escalar a plataforma, realizando a ampliação na estrutura do time, trazendo diversas melhorias no site, como aprimoramento do layout, novas funcionalidades e mobile first, além de um design responsivo, com boas práticas de SEO, busca e recomendação, sempre buscando entregar a melhor experiência ao cliente. Houve também a integração com grandes e-commerces, o que proporcionou relevante aumento de lojistas e sortimento de produtos.

Com o objetivo de trazer autonomia e praticidade aos shoppings, o ON Stores realizou também a implementação do sistema de gerenciamento de marketplace (Hub), ferramenta de CMS e layout preparado para customização.

Considerando que a digitalização do varejo é uma condição necessária para o sucesso nos negócios, o ON Stores tem como objetivo oferecer os serviços de sua plataforma para novos shoppings e varejistas, muito além do portfolio administrado pela Companhia. Com planos ambiciosos, a plataforma não pretende ser apenas mais um marketplace, mas uma solução tecnológica escalável, customizável e eficiente.



BIG NUMBERS

ON STORES

O ON Stores continua crescendo de forma exponencial em vários indicadores. A plataforma além de se relacionar com lojistas como um Marketplace, também se posiciona como uma solução tecnológica para digitalização do setor de Shoppings Centers.

No terceiro trimestre de 2021, dobramos o número de sellers de e-commerce com relação ao 2T21 e triplicamos o número de SKUs contratados em nossa plataforma de marketplace com relação ao mesmo período, em função de um estratégico e assertivo processo de “hunting” bem como a eficiência do processo de onboarding.

Hoje a plataforma já está implantada em 06 empreendimentos, com presença em 3 estados. O constante investimento em tecnologia, foco em incremento de vendas e melhorias na experiência do lojista, trouxeram um aumento de 46% na participação da venda online nas vendas totais (3T21 vs 3T20).

3T21 X 2T21



3T21 X 3T20



9M21 x 9M20

Como marco de nosso comprometimento e resultado dos investimentos em tecnologia e inovação, alguns marcos foram atingidos ao longo do ano de 2021.

Semana do Brasil

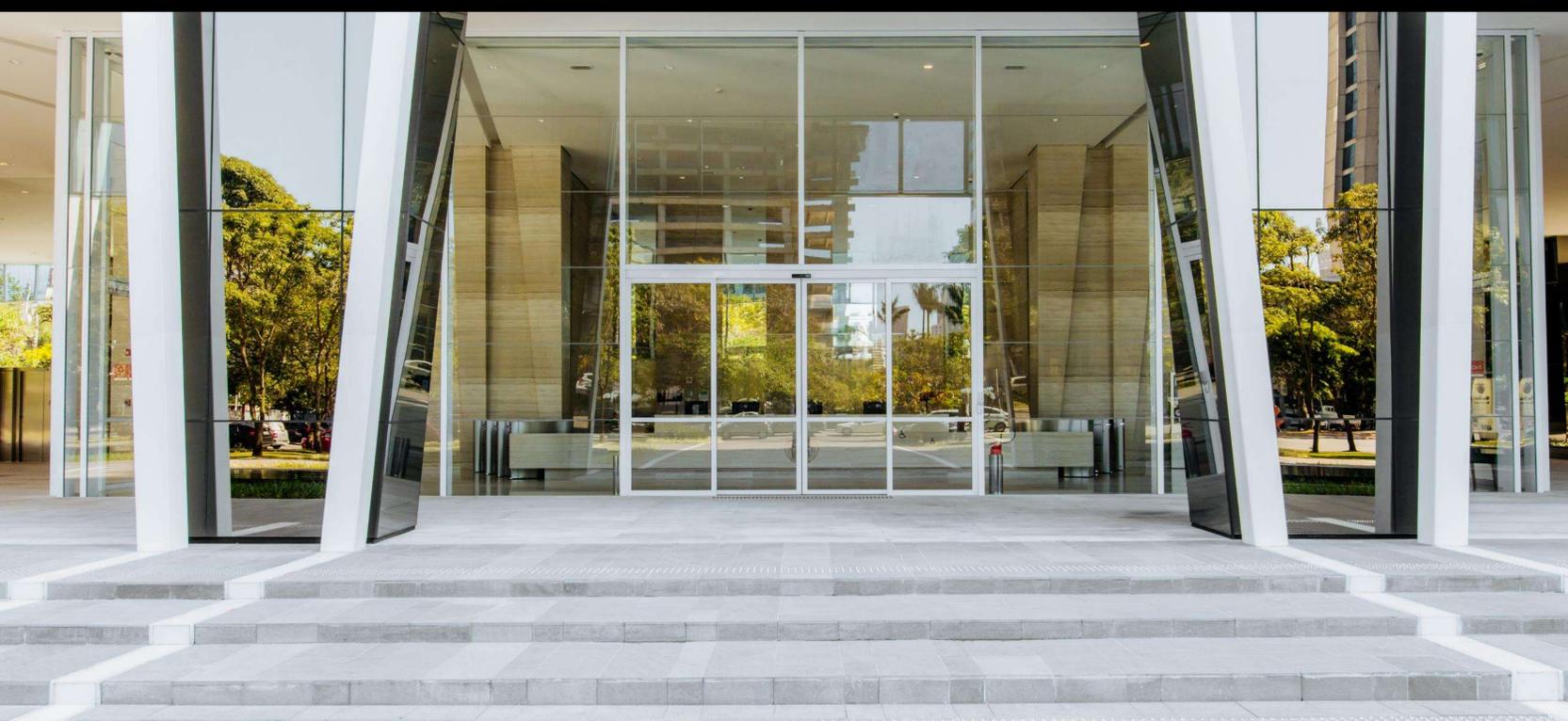


Semana do Cliente



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 estacionamentos 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

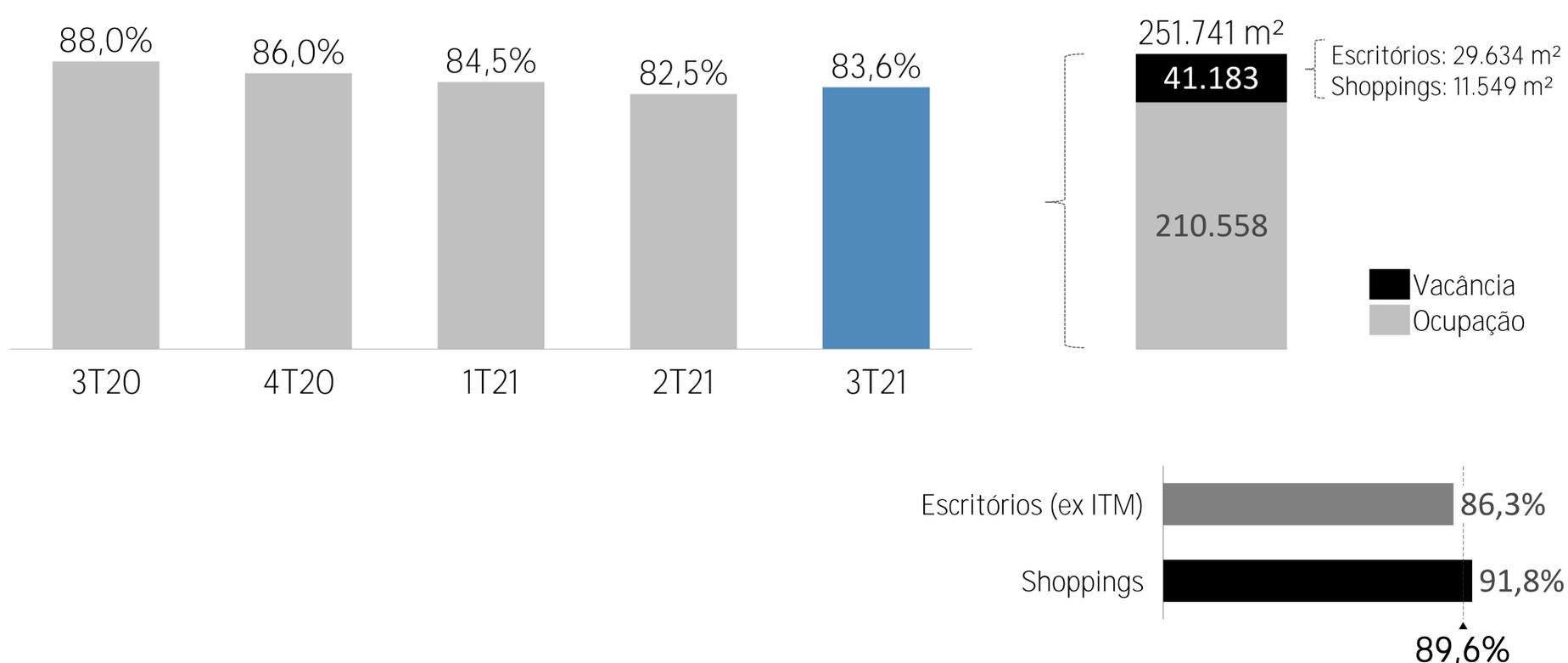


07

7.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

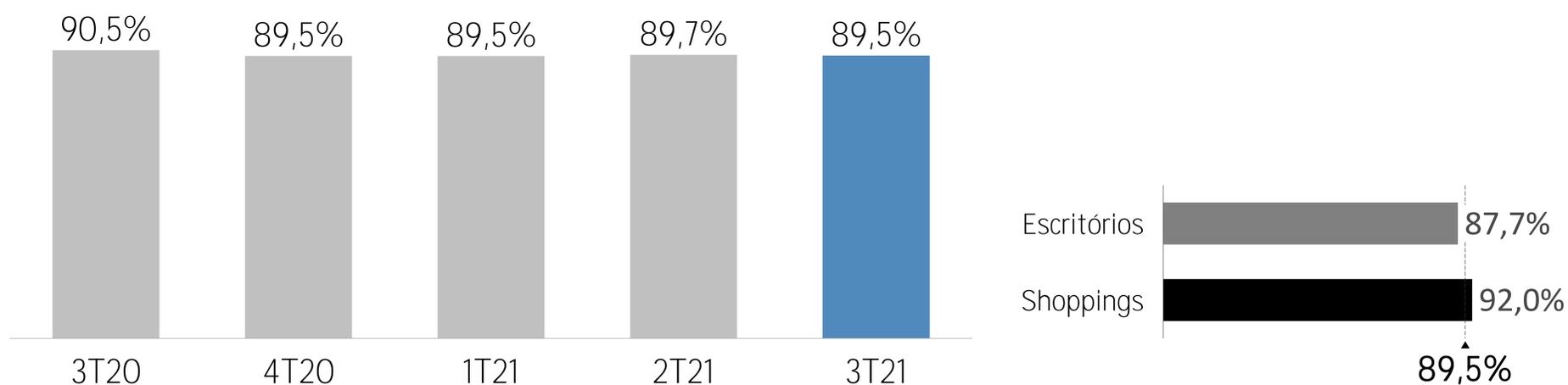
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 83,6% no 3T21. 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 89,6%, 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 3T21 em 89,5%.



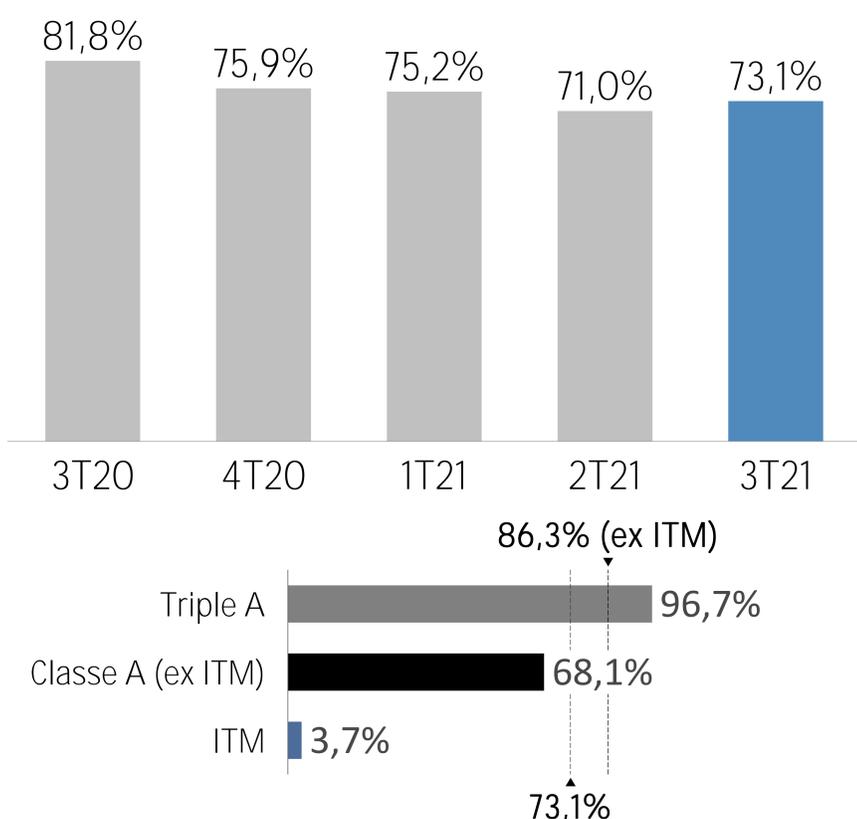
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

7.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

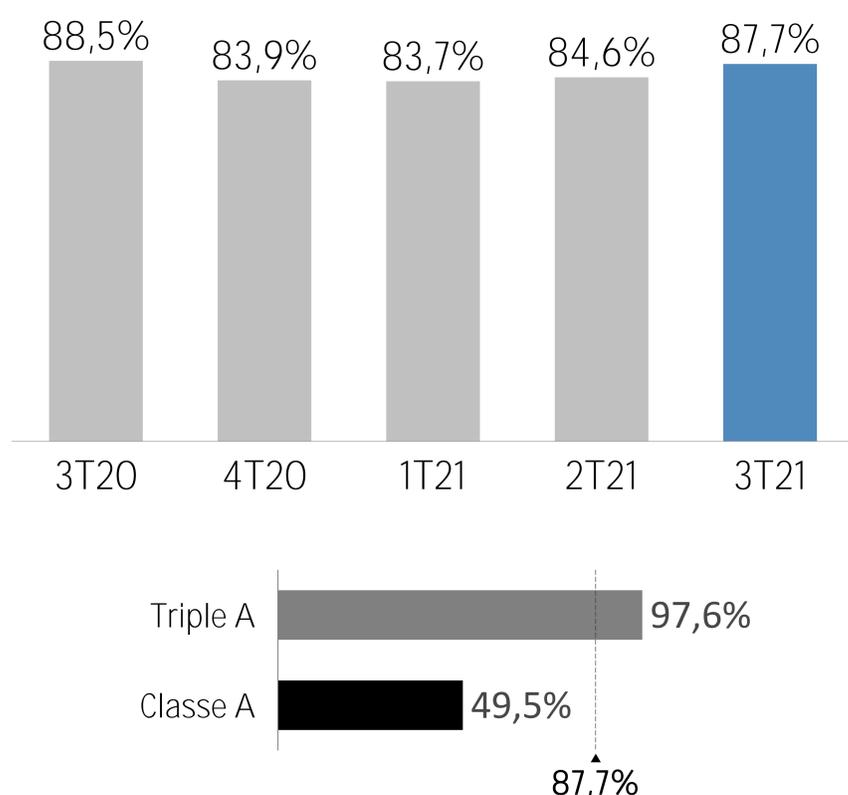
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o terceiro trimestre de 2021 em 73,1% e 87,7% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 96,7% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 46,1%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 68,1% e ocupação total dos escritórios de 86,3%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

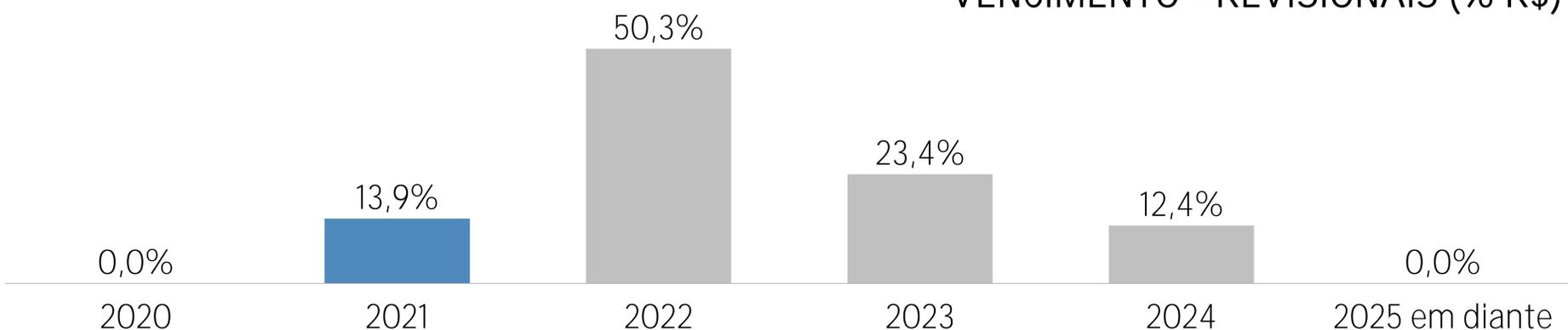


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

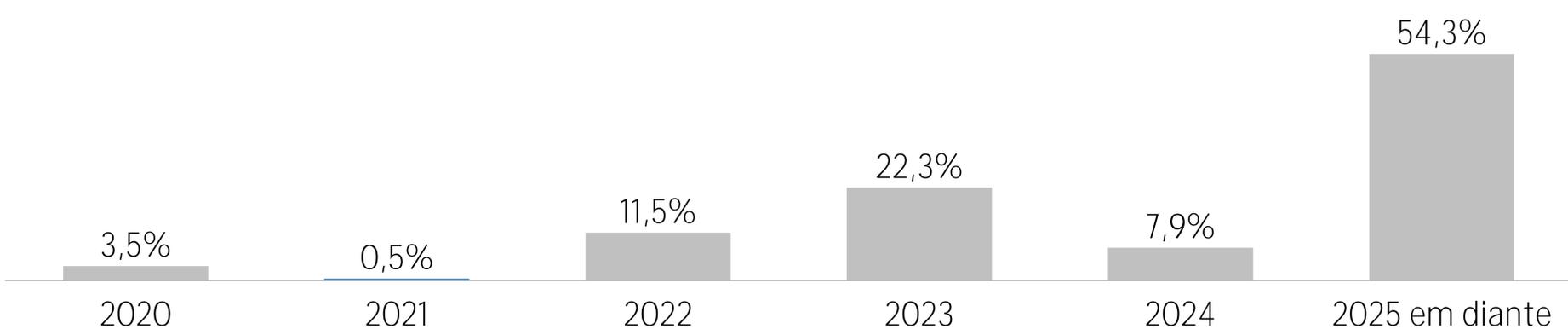


VENCIMENTO DOS CONTRATOS

VENCIMENTO - REVISIONAIS (% R\$)



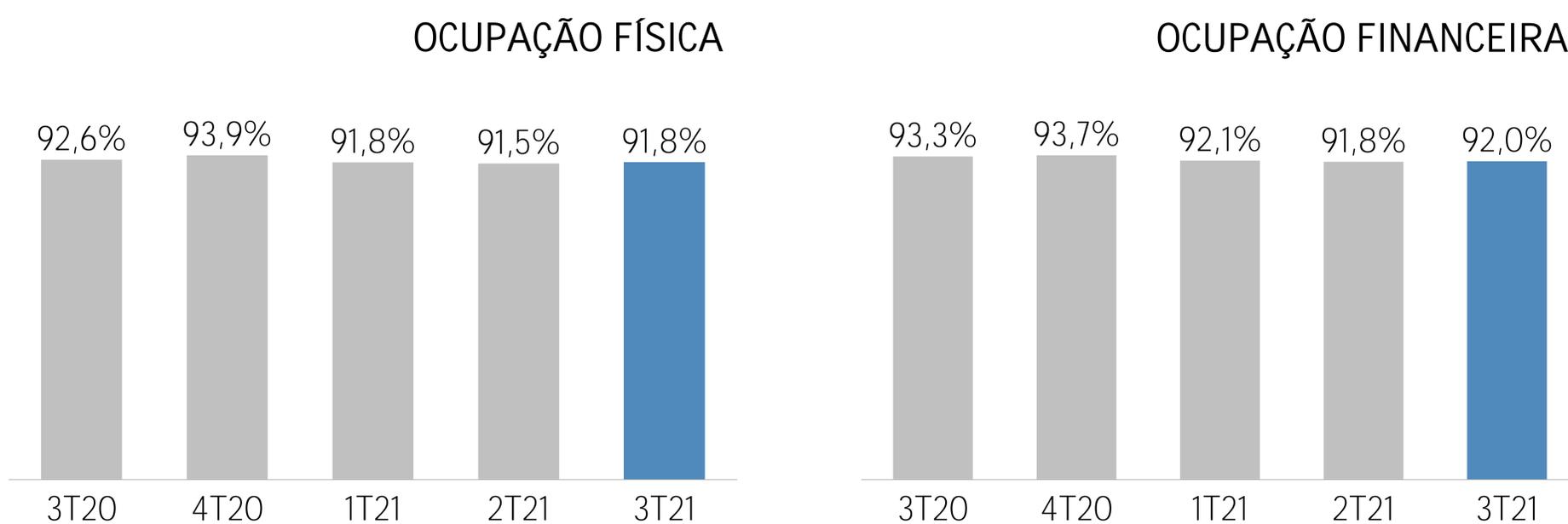
VENCIMENTO - RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



7.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o terceiro trimestre de 2021 em 91,8% e 92,0%, respectivamente. Se excluirmos 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 3T21 está próxima de 94,8%.

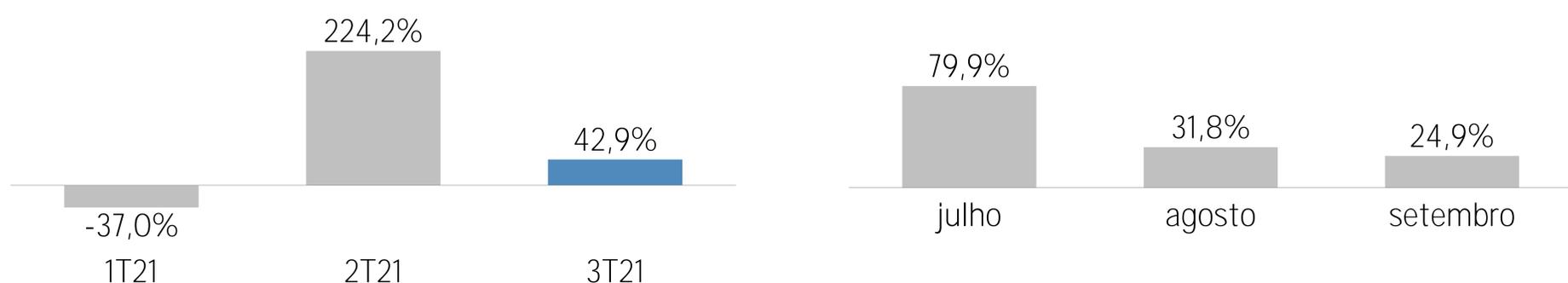
OCUPAÇÃO



INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 3T21 apresentaram crescimento em relação a performance do 3T20, quando os shoppings estavam em fase de início de recuperação após a retomada posterior à primeira onda da pandemia. O indicador é mais expressivo no início do trimestre, por conta da evolução gradativa das vendas após a flexibilização em 2020.

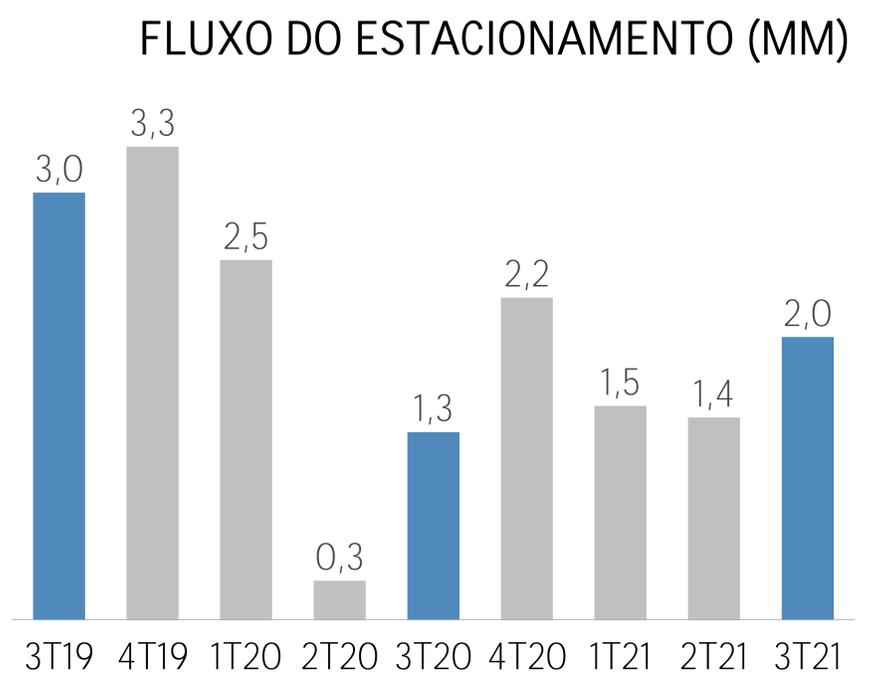
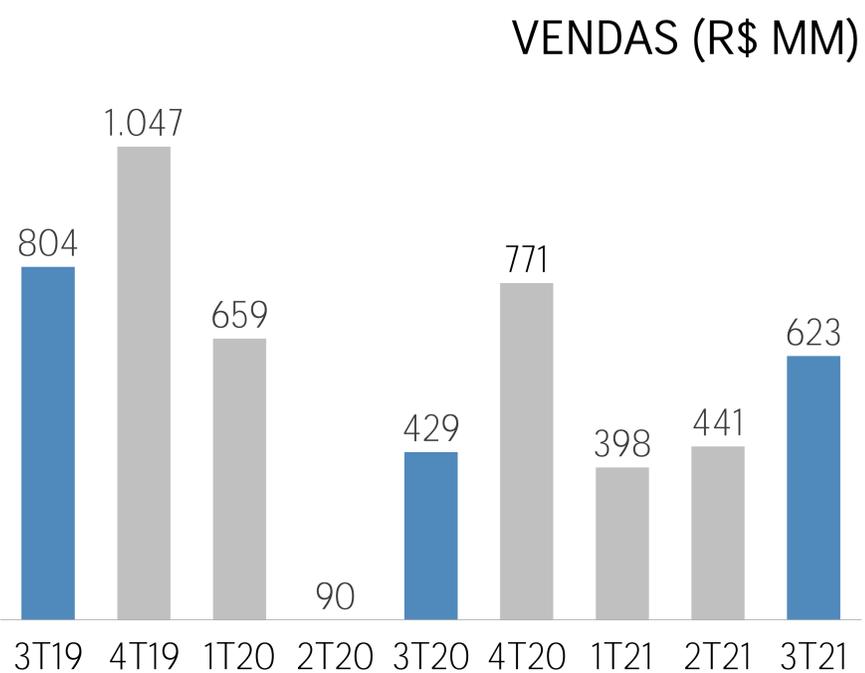


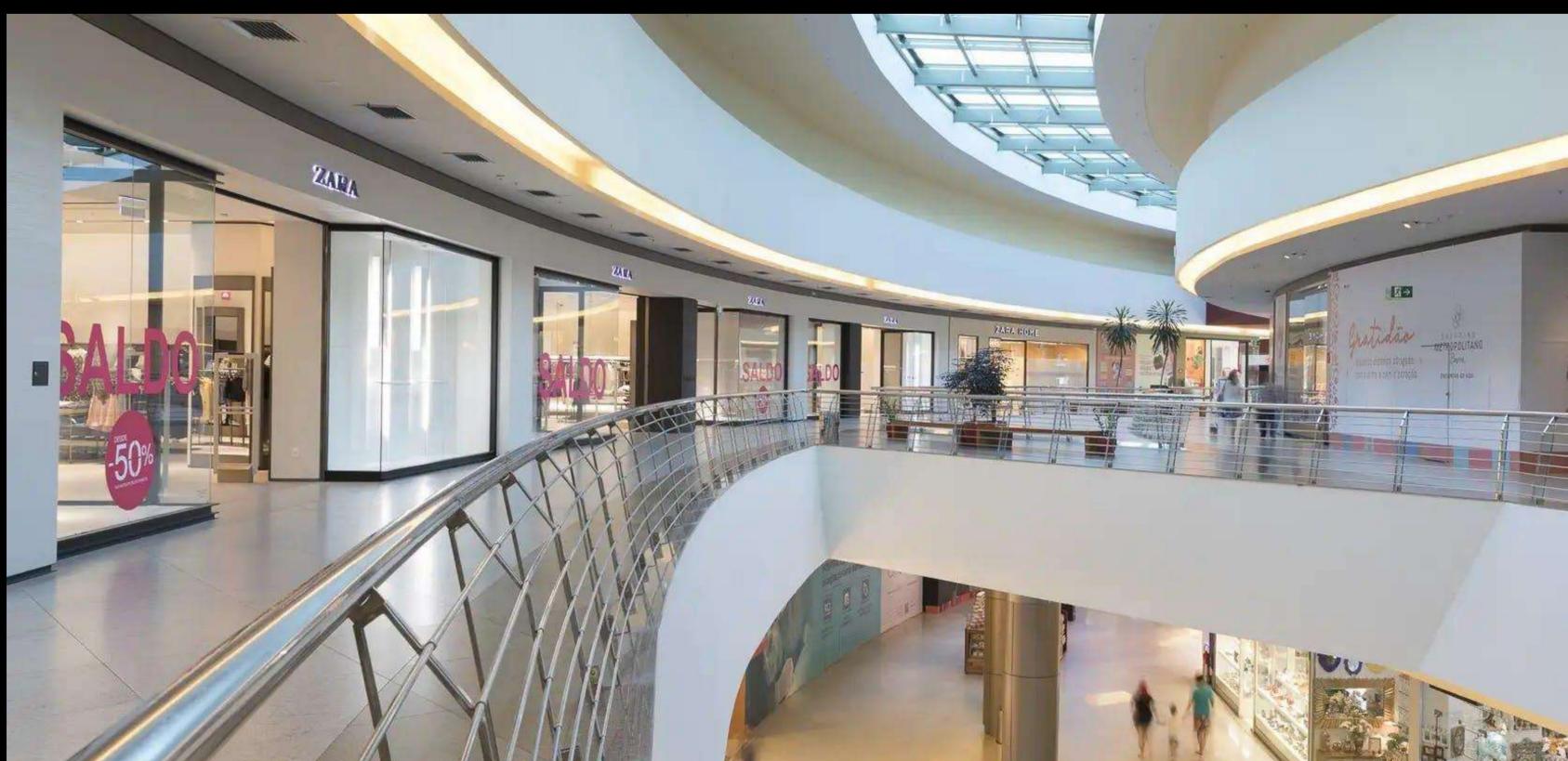
7.3 SHOPPING CENTERS

No 3T21, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 623 milhões, 41% acima do nível de vendas do 2T21 e 45% acima do mesmo trimestre no ano anterior, indicando a recuperação das vendas à medida que a flexibilização das restrições de COVID-19 avança.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,0 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 significativo em relação ao trimestre anterior e a mesmo trimestre em 2020, 43% e 53% acima respectivamente.

INDICADORES OPERACIONAIS





08

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

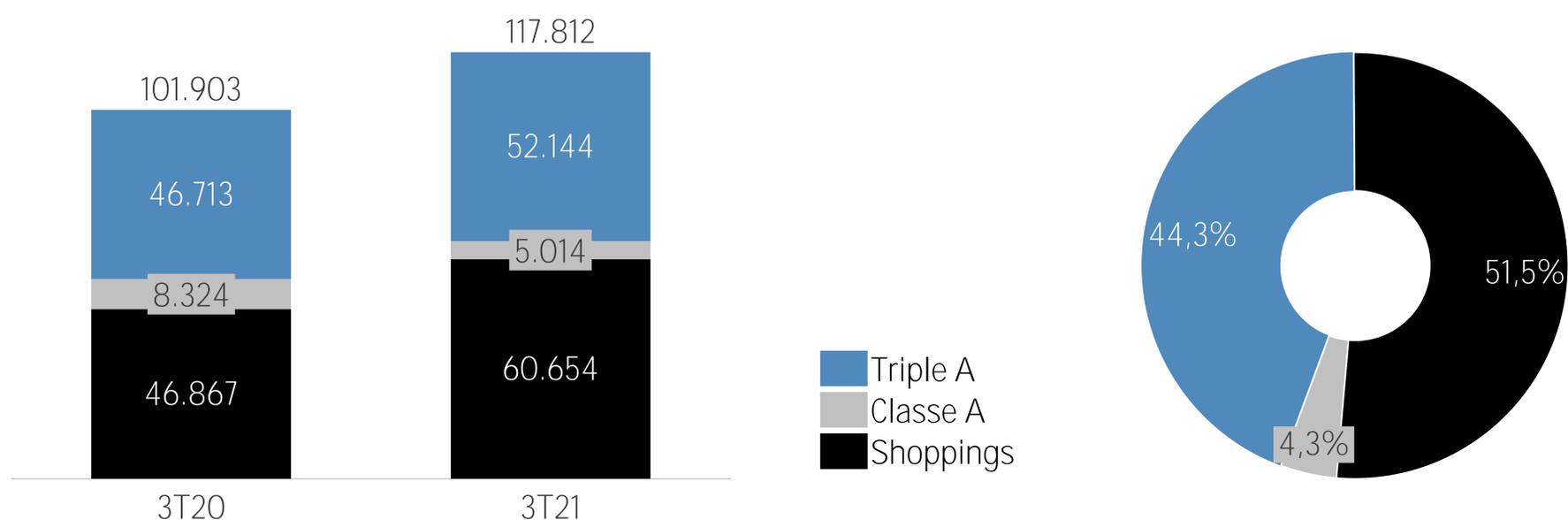
8.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da SYN no 3T21 foi de R\$ 140,1 milhões, representando um crescimento de 20,7% em relação à receita bruta recorrente do 3T20. A Receita Bruta de Locação superou os primeiros nove meses de 2020, com crescimento de 14,1%, no montante de R\$ 344,8 milhões.

RECEITA POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Locação de Edifícios Corporativos	57.158	55.037	3,85%	175.765	157.641	11,50%
Locação de Shopping Centers	59.443	45.618	30,31%	169.082	144.611	16,92%
Subtotal Locação de Imóveis	116.601	100.654	15,8%	344.846	302.252	14,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.211	1.249	-3,06%	3.610	6.517	-44,60%
Locação de Imóveis + CDU	117.812	101.903	15,6%	348.457	308.769	12,9%
Prestação de Serviços	8.790	5.855	50,12%	24.440	19.977	22,34%
Estacionamento	13.455	8.262	62,84%	31.221	26.678	17,03%
Subtotal Receitas Recorrentes	140.056	116.021	20,7%	404.118	355.424	13,7%
Vendas e Incorporação	0	36.600	-100,00%	0	36.600	-100,00%
TOTAL	140.056	152.621	-8,2%	404.118	392.024	3,1%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



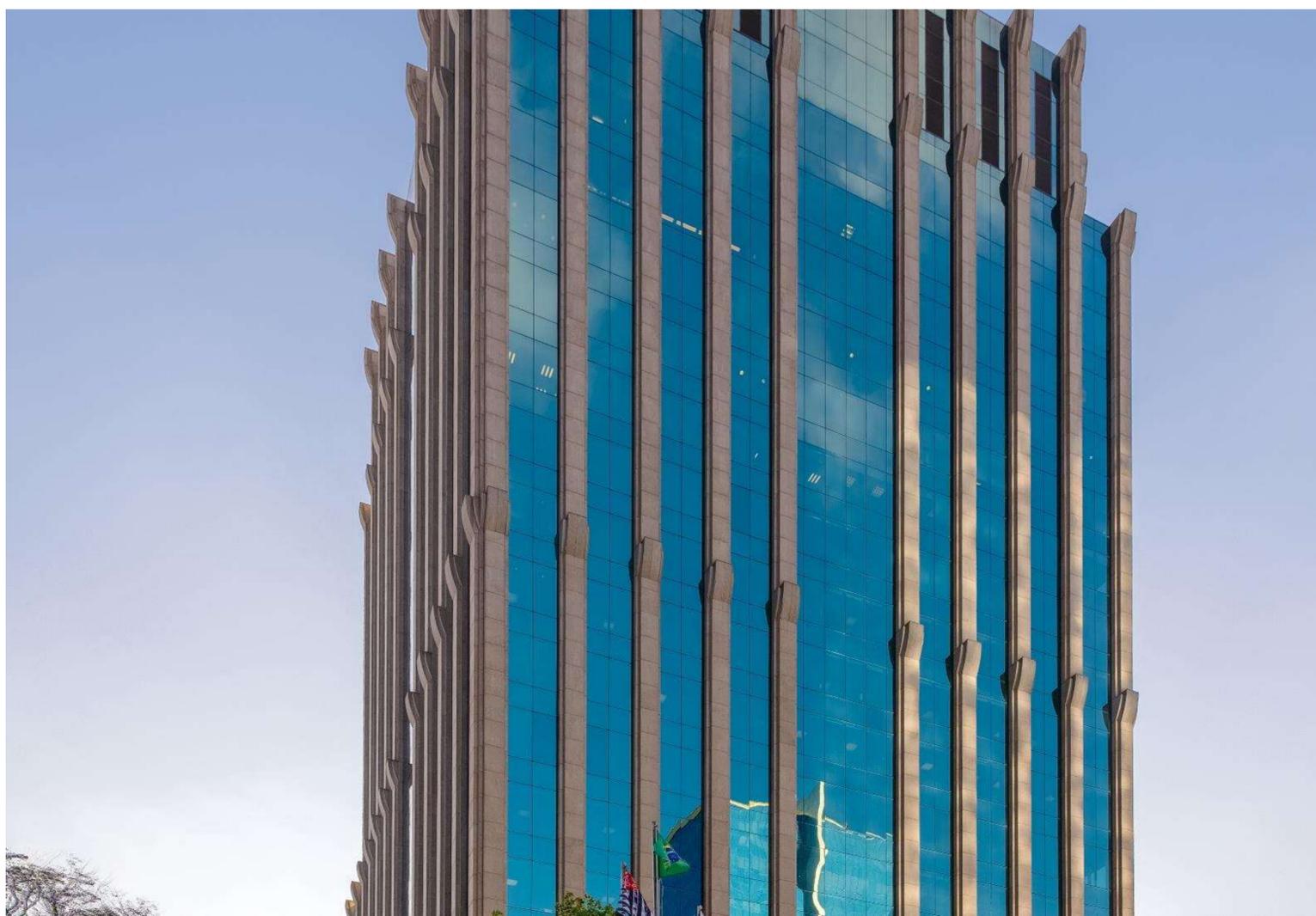
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado.

8.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no 3T21 foram de R\$ 31,7 milhões, valor 3,3% superior aos mesmos custos no 3T20. No acumulado do ano, houve crescimento de 6,6% em relação a 2020.

CUSTO POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Edifícios Corporativos	4.222	1.895	122,9%	12.507	5.502	127,31%
Shopping Centers	8.893	10.677	-16,7%	28.133	30.789	-8,63%
Depreciação	17.499	17.032	2,7%	52.507	50.865	3,23%
Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	3.157	3.157	0,00%
Subtotal Imóveis	31.667	30.655	3,3%	96.304	90.312	6,6%
Prestação de Serviços	4.925	2.832	73,9%	14.081	8.689	62,05%
Estacionamento	10.928	4.381	149,4%	26.455	24.001	10,23%
Subtotal Custos ex Vendas	47.520	37.868	25,5%	136.840	123.002	11,3%
Vendas de Propriedades	0	0	N/A	0	0	N/A
TOTAL	47.520	37.868	25,5%	136.840	123.002	11,3%





8.3 NOI

O NOI da SYN no 3T21 foi de R\$ 94,2 milhões (+14,6% vs 3T20). Em relação aos nove primeiros meses de 2021, o NOI ficou acima do indicador para o mesmo período de 2020, com crescimento de 6,0%.

A diferença mais significativa está no segmento de shopping centers, que apresentou no terceiro trimestre de 2021 performance 43,0% superior em relação ao 3T20. Isso se deve à retomada das operações de varejo à medida que as restrições impostas para a contenção da pandemia foram amenizadas.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receita de Locação	116.601	100.654	15,8%	344.846	302.252	14,1%
Cessão de Direito de Uso	1.211	1.249	-3,1%	3.610	6.517	-44,6%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-13.115	-12.572	4,3%	-40.640	-36.365	11,8%
Descontos	-10.452	-7.095	47,3%	-34.987	-15.097	131,7%
NOI	94.245	82.237	14,6%	272.830	257.307	6,0%
NOI Edifícios Corporativos	52.476	52.624	-0,3%	161.907	150.471	7,6%
NOI Shoppings	40.558	28.364	43,0%	107.312	100.319	7,0%
Cessão de Direito de Uso	1.211	1.249	-3,1%	3.610	6.517	-44,6%
Margem NOI ex CDU	79,8%	80,5%	-0,7 pp.	78,1%	83,0%	-4,9 pp.

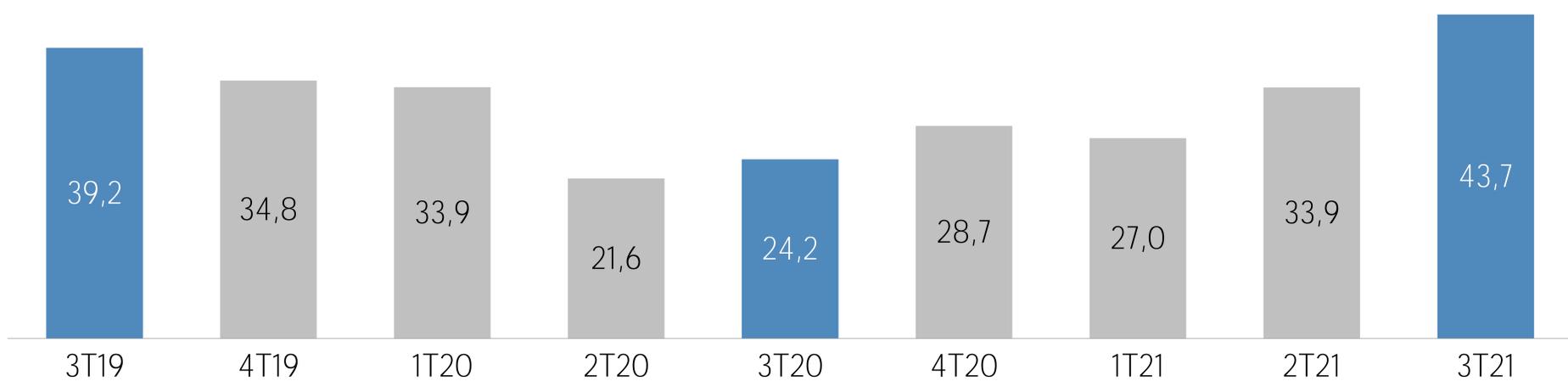
8.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 3T21 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 43,7 milhões, valor 80,9% superior ao registrado no 3T20. Este aumento deve-se à aceleração do IPCA e CDI no período comparado a 2020.

RESULTADO FINANCEIRO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Despesas Financeiras	-43.719	-24.161	80,9%	-104.607	-79.651	31,3%
Receita Financeira	8.725	4.425	97,2%	19.692	18.764	4,9%
Total	-34.994	-19.736	77,3%	-84.915	-60.887	39,5%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



8.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram no terceiro trimestre de 2021 o lucro de R\$ 32,0 milhões, representando redução de 38,5% em relação ao lucro do mesmo trimestre no ano anterior. O período dos primeiros nove meses de 2021 apresentou valor 11,2% abaixo do mesmo período de 2020.

LUCRO DO PERÍODO

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Sócios da Empresa Controladora	9.027	26.703	-66,2%	23.282	44.008	-47,1%
Sócios Não controladores	22.987	25.325	-9,2%	63.965	54.221	18,0%
Lucro/ Prejuízo do Período	32.014	52.028	-38,5%	87.247	98.229	-11,2%
Receita Líquida	124.620	140.270	-11,2%	355.860	363.229	-2,0%
Margem Líquida	25,7%	37,1%	-11,4 pp.	24,5%	27,0%	-2,5 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,059	0,223	-73,5%	0,153	0,368	-58,5%





8.6 FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado da Companhia no 3T21 apresentou crescimento de 18,0% em relação ao mesmo trimestre no ano anterior. A margem FFO ajustada no 3T21 foi de 40,4%, estável em relação à margem registrada no 3T20. O FFO Ajustado acumulado ao longo de 2021, até o terceiro trimestre, foi 3,4% superior ao valor de 2020, no mesmo período.

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro / Prejuízo do Período	32.014	52.028	-38,5%	87.247	98.229	-11,2%
(+) Depreciação e Amortização	18.449	16.460	12,1%	54.347	50.895	6,8%
FFO	50.463	68.489	-26,3%	141.594	149.124	-5,0%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.123	2.803	-140,1%	-957	16.475	-105,8%
(+) Resultado de Vendas	0	-29.639	-100,0%	0	-29.639	-100,0%
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	3.157	3.157	0,0%
AFFO	50.392	42.705	18,0%	143.794	139.117	3,4%
Receita Líquida Ajustada	124.620	105.006	18,7%	355.860	327.965	8,5%
Margem FFO Ajustado	40,4%	40,7%	-0,2 pp.	40,4%	42,4%	-2,0 pp.

8.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 94,3 milhões e o EBITDA foi de R\$ 94,4 milhões. A margem EBITDA Ajustada no 3T21 foi de 75,7%, 13,3 pontos percentuais a cima da margem do 3T20. 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 82,8%, representando aumento de 7,1 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro/ Prejuízo do Período	32.014	52.028	-38,5%	87.247	98.229	-11,2%
(+) IRPJ e CSSL	8.940	8.042	11,2%	24.983	23.878	4,6%
(+) Resultado Financeiro	34.994	19.736	77,3%	84.915	60.887	39,5%
(+) Depreciação e Amortização	18.449	16.460	12,1%	54.347	50.895	6,8%
EBITDA	94.397	96.267	-1,9%	251.492	233.889	7,5%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.123	-1.084	3,6%	-957	16.475	-105,8%
(+) Resultado de Vendas	0	-30.766	-100,0%	0	-30.766	-100,0%
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	0,0%	3.157	3.157	0,0%
EBITDA Ajustado	94.326	65.469	44,1%	253.692	222.755	13,9%
Receita Líquida Ajustada	124.620	105.006	18,7%	355.860	327.965	8,5%
Margem EBITDA Ajustada	75,7%	62,3%	13,3 pp.	71,3%	67,9%	3,4 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	82,8%	64,0%	18,8 pp.	76,9%	73,3%	3,6 pp.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

09

9.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o terceiro trimestre de 2021 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 632,9 milhões, representando 12,3% dos ativos totais.

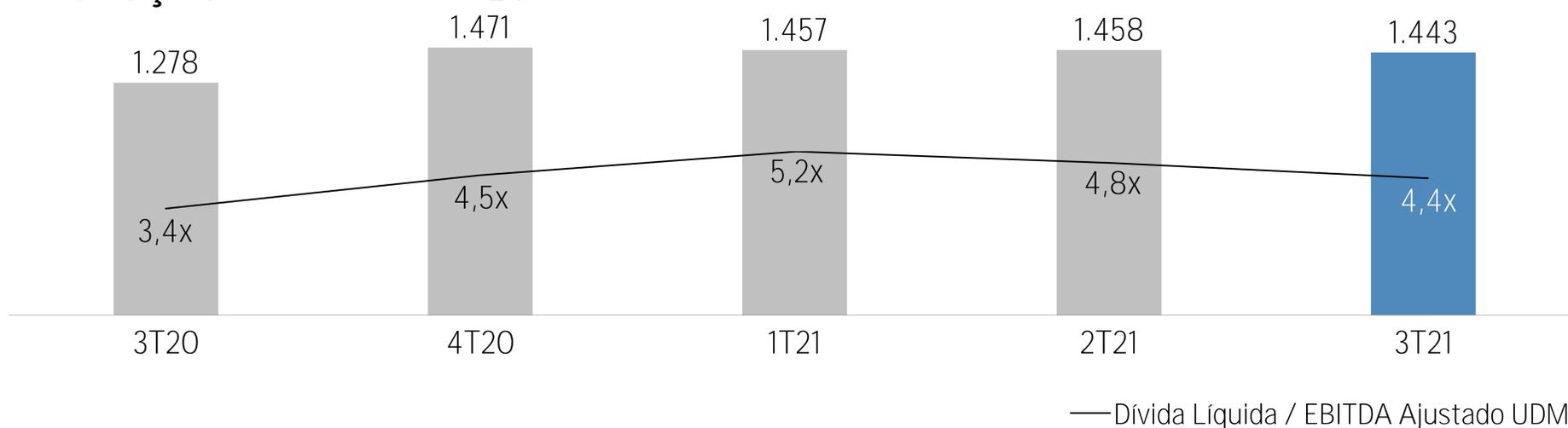
9.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da SYN totalizou R\$ 1.442,8 milhões ao final do 3T21, montante próximo ao valor registrado no trimestre anterior.

DÍVIDA LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	3T21	2T21	3T20
Financiamentos e Empréstimos	479.535	481.110	485.649
Debêntures e Notas Promissórias	1.596.105	1.635.889	1.410.914
Endividamento	2.075.640	2.116.999	1.896.563
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	632.853	659.400	619.044
Disponibilidades	632.853	659.400	619.044
Dívida Líquida Total	1.442.787	1.457.599	1.277.519
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	4,36x	4,84x	3,39x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	4,37x	4,39x	3,76x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



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

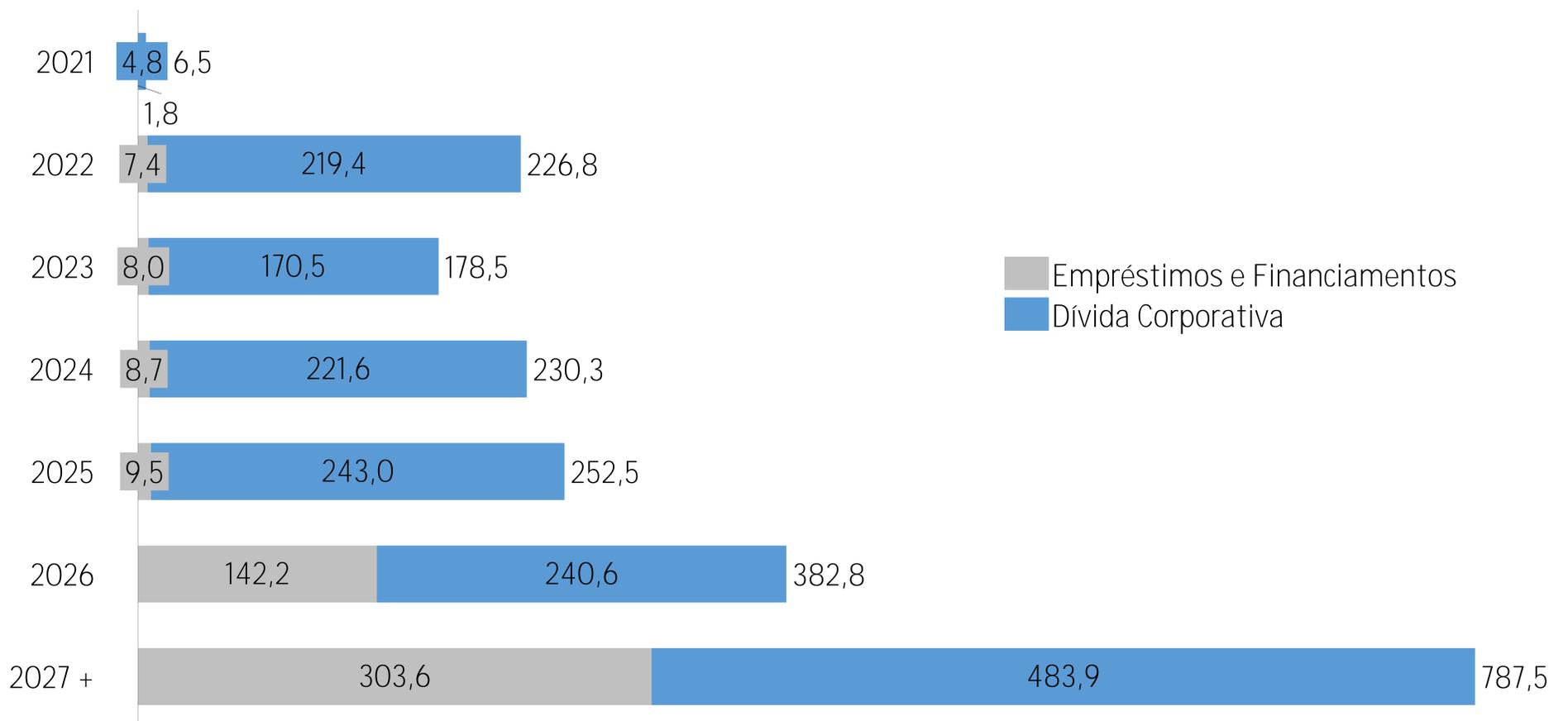
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	7ª Debênture	92.000	35.804	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out/26
SYN S.A.	9ª Debênture	450.000	151.937	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan/23
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	348.638	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.787	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	203.681	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	370.031	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	99.757	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	199.193	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	85.277	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		1.912.000	1.596.106			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	83.417	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar/30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.089	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	284.029	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
TOTAL		467.908	479.535			

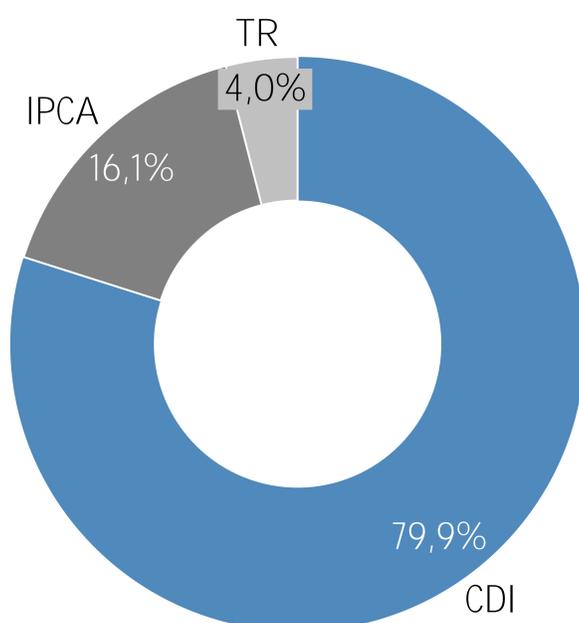
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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.

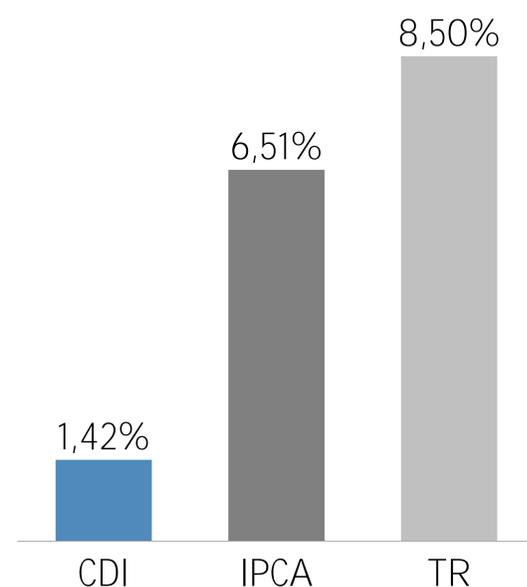


INDEXADORES

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI e somente 4% em TR, os 16% restantes estão indexados ao IPCA.



SPREAD MÉDIO



10

DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS (IFRS)

10.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

IFRS R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Edifícios Corporativos	57.158	55.037	3,9%	175.765	157.641	11,5%
Shopping Centers	60.654	46.867	29,4%	172.692	151.128	14,3%
Prestação de Serviços de Administração	22.244	14.118	57,6%	55.661	46.655	19,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação	0	36.600	-100,0%	0	36.600	-100,0%
Receita Bruta	140.056	152.621	-8,23%	404.118	392.024	3,08%
Deduções da Receita Bruta	-15.436	-12.351	25,0%	-48.258	-28.795	67,6%
Receita Líquida	124.620	140.270	-11,2%	355.860	363.229	-2,0%
Imóveis vendidos	0	-4.498	-1	0	-4.498	-1
Imóveis locados	-31.667	-30.655	3,3%	-96.305	-90.312	6,6%
Prestação de serviços	-15.844	-7.213	119,7%	-40.526	-32.690	24,0%
Custo de locação, vendas e serviços	-47.511	-42.366	12,1%	-136.831	-127.500	7,3%
Lucro Bruto	77.109	97.904	-21,2%	219.029	235.729	-7,1%
Margem Bruta	61,9%	69,8%	-7,9 pp.	61,5%	64,9%	-3,3 pp.
Comerciais	-2.626	-4.459	-41,1%	-8.336	-11.544	-27,8%
Gerais e Administrativas	-2.245	-5.361	-58,1%	-17.370	-16.506	5,2%
Remuneração da administração	-1.002	-1.179	-15,0%	-5.348	-4.678	14,3%
Participação de empregados e administradores	-1.581	-2.864	-44,8%	2.633	-3.666	-171,8%
Equivalência patrimonial	1.855	-1.432	-229,5%	1.294	134	865,7%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	4.438	-2.803	-258,3%	5.243	-16.475	-131,8%
Despesas/Receitas Operacionais	-1.161	-18.098	-93,6%	-21.884	-52.735	-58,5%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	75.948	79.806	-4,8%	197.145	182.994	7,7%
Despesas financeiras	-43.719	-24.161	80,9%	-104.607	-79.651	31,3%
Receitas financeiras	8.725	4.425	97,2%	19.692	18.764	4,9%
Resultado Financeiro	-34.994	-19.736	77,3%	-84.915	-60.887	39,5%
Lucro Antes de IR e CS	40.954	60.070	-31,8%	112.230	122.107	-8,1%
Diferidos	-14	10	-240,0%	56	42	33,3%
Correntes	-8.926	-8.052	10,9%	-25.039	-23.920	4,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-8.940	-8.042	11,2%	-24.983	-23.878	4,6%
Lucro/Prejuízo do Período	32.014	52.028	-38,5%	87.247	98.229	-11,2%
Sócios da Empresa Controladora	9.027	26.703	-66,2%	23.282	44.008	-47,1%
Sócios Não Controladores	22.987	25.325	-9,2%	63.965	54.221	18,0%
Margem Líquida	25,7%	37,1%	-11,4 pp.	24,5%	27,0%	-2,5 pp.
Lucro Líquido por ação	0,059	0,223	-73,5%	0,153	0,368	-58,5%

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). As Demonstrações Financeiras devem ser lidas com as respectivas Notas Explicativas.

10.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

IFRS R\$ mil	30/09/2021	30/09/2020	Análise Vertical (%)	3T21 x 3T20
Caixa e equivalentes de caixa	338.690	296.800	6,6%	14,1%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	294.163	322.244	5,7%	-8,7%
Contas a receber	95.331	81.951	1,9%	16,3%
Estoques	944	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	7.946	10.421	0,2%	-23,8%
Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	2	1.856	0,0%	-99,9%
Ativo disponível para venda	495.353	0	9,7%	N/A
Demais contas a receber	19.663	20.000	0,4%	-1,7%
Ativo Circulante	1.254.080	736.204	24,4%	70,3%
Contas a receber	69.766	51.368	1,4%	35,8%
Estoques	42.618	42.618	0,8%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	885	859	0,0%	3,0%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	0	372	0,0%	-100,0%
Impostos a compensar	50.401	40.483	1,0%	24,5%
Depósitos judiciais	3.389	176	0,1%	1825,6%
Demais contas a receber	44.997	40.029	0,9%	12,4%
Investimentos	233.505	227.232	4,6%	2,8%
Propriedades para investimento	3.417.328	3.896.742	66,6%	-12,3%
Imobilizado	6.386	8.173	0,1%	-21,9%
Intangíveis	6.708	2.280	0,1%	194,2%
Ativo Não Circulante	3.875.983	4.310.332	75,6%	-10,1%
Total de Ativos	5.130.063	5.046.536	100,0%	1,7%

10.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

IFRS R\$ mil	30/09/2021	30/09/2020	Análise Vertical (%)	3T21 x 3T20
Empréstimos e financiamentos	7.290	6.745	0,1%	8,1%
Debêntures	221.451	121.954	4,3%	81,6%
Fornecedores	11.853	7.082	0,2%	67,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	3	0,0%	-100,0%
Impostos e contribuições a recolher	11.714	12.312	0,2%	-4,9%
Impostos e contribuições diferidos	136	281	0,0%	-51,6%
Adiantamentos de clientes	2.639	715	0,1%	269,1%
Receita res-sperata a apropriar	4.151	4.619	0,1%	-10,1%
Dividendos a pagar	5	15	0,0%	-66,7%
Demais contas a pagar	29.172	30.761	0,6%	-5,2%
Passivo Circulante	288.411	184.487	5,6%	56,3%
Empréstimos e financiamentos	76.127	83.125	1,5%	-8,4%
Debêntures	1.374.654	1.288.960	26,8%	6,6%
Obrigações por aquisição de imóvel	396.118	395.776	7,7%	0,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.446	1.641	0,0%	-11,9%
Receita res-sperata a apropriar	5.989	6.122	0,1%	-2,2%
Demais contas a pagar	4.467	4.505	0,1%	-0,8%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.012	7.078	0,1%	-0,9%
Passivo Não Circulante	1.865.813	1.787.207	36,4%	4,4%
Patrimônio Líquido	1.651.664	1.790.709	32,2%	-7,8%
Participação de não controladores	1.324.175	1.284.133	25,8%	3,1%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	5.130.063	5.046.536	100,0%	1,7%

10.3 FLUXO DE CAIXA

IFRS R\$ mil	30/09/2021	30/09/2020
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	112.230	122.107
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	1.390	1.008
Depreciação das propriedades para investimento	50.551	48.059
Equivalência patrimonial	-1.294	-134
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	86.759	62.684
Amortização da comissão sobre debêntures	1.676	1.442
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-4.286	12.965
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	2.784	1.828
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	-2.751	-742
Variação dos juros capitalizados	3.237	3.237
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	-17.417	-37.615
Impostos e contribuições a compensar	-4.731	14.731
Dividendos a receber	3.504	-1.854
Ativos disponíveis para venda	-495.353	0
Estoques	0	0
Adiantamento para futuro aumento de capital	3	328
Depósitos judiciais	-3.213	0
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	0	-47
Demais Ativos	-8.166	-5.021
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	1.044	-5.317
Contas a pagar por aquisição de imóveis	193	795
Débitos com parceiros nos empreendimentos	0	0
Impostos e contribuições a recolher	-227	-1.458
Adiantamento de clientes	2.484	120
Res-sperata a apropriar	-160	-3.399
Demais contas a pagar	-7.874	-34.555
Contas a pagar para partes relacionadas	0	0
Dividendos a pagar	-12.041	-7.792
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	-46.687	-53.395
IRPJ e CSLL Pagos	-24.818	-39.656
Dividendos Recebidos	2.106	2.394
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	-361.058	80.712
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	-2.814	-2.016
Decréscimo de títulos de valores mobiliários e derivativos	-34.022	175.664
(Acrécimo) do imobilizado e intangível	-2.512	-1.356
(Acrécimo) das propriedades para investimentos	487.755	-51.599
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	448.407	120.692
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimo, debêntures e notas promissórias	300.000	0
Pagamento de empréstimo, debêntures e notas promissórias (principal)	-150.528	-119.720
Comissão para aquisição de empréstimos, debêntures e notas promissórias	-2.556	0
Aumento (redução) de capitais por acionista não controlador	-52.386	-28.858
Dividendos Pagos	0	0
Aumento de Capital por Sócios	0	0
Gastos com emissão de ações	0	-992
Ações em Tesouraria	0	-159.316
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	94.530	-308.887
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	156.076	401.301
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	735	2.981
No fim do período	338.690	296.800
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	181.879	-107.482

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11

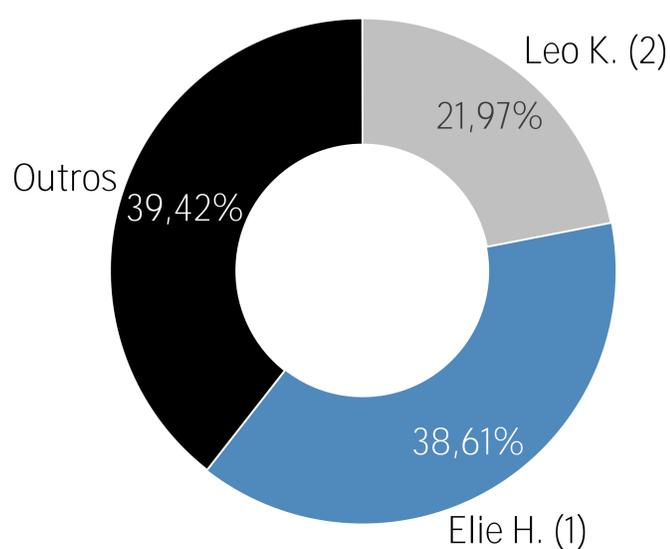


11.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro de 2021, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.651,7 milhões.

SYNE3	3T21		3T21	3T20	Var. %
Valor da Ação (R\$)	10,29	SYNE3	10,29	12,02	-14,39%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	110.979	94.603	17,31%
Market Cap (R\$)	1.570,7	IMOB	753,55	885,71	-14,92%
Free Float	39,4%	SMLL	2.666	2.303	15,75%
		IFIX	2.716	2.795	-2,83%



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





DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

12

12.1 RECEITA BRUTA

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Locação Edifícios Corporativos	32.810	31.652	3,66%	98.614	91.614	7,64%
Locação Shopping Centers	42.800	31.276	36,85%	117.310	102.567	14,37%
Subtotal Locação de Imóveis	75.610	62.928	20,2%	215.924	194.181	11,2%
Cessão Direito de Uso (CDU)	975	1.096	-11,09%	3.610	5.755	-37,27%
Locação de Imóveis + CDU	76.584	64.024	19,6%	219.534	199.936	9,8%
Prestação de Serviços	8.783	5.839	50,41%	24.396	19.929	22,41%
Estacionamento	13.455	8.262	62,84%	31.221	26.678	17,03%
Subtotal Receita Recorrente	98.822	78.126	26,5%	275.151	246.544	11,6%
Vendas e Incorporação	773	24.393	-96,83%	2.746	24.436	-88,76%
TOTAL	99.595	102.519	-2,9%	277.897	270.980	2,6%

12.2 CUSTO

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Edifícios Corporativos	6.848	8.348	-18,0%	20.822	18.425	13,0%
Shopping Centers	14.513	14.939	-2,9%	41.894	44.024	-4,8%
Subtotal Imóveis	21.361	23.287	-8,3%	62.715	62.450	0,4%
Prestação de Serviços	4.925	2.832	73,9%	13.099	8.689	50,8%
Estacionamento	10.928	4.381	149,4%	26.455	24.001	10,2%
Subtotal Custos Recorrentes	37.214	30.500	22,0%	102.270	95.139	7,5%
Vendas de Propriedades	1.049	-38	-2893,8%	3.517	-30	-11773,2%
TOTAL	38.263	30.462	25,6%	105.787	95.109	11,2%

Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

12.3 NOI

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receita de Locação	75.610	62.928	20,2%	215.924	194.181	11,2%
Cessão de Direito de Uso	975	1.096	-11,1%	3.610	5.755	-37,3%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-9.675	-8.798	10,0%	-28.698	-25.977	10,5%
Descontos	-6.357	-4.660	36,4%	-22.719	-10.165	123,5%
NOI	60.553	50.567	19,7%	168.117	163.794	2,6%
NOI Edifícios Corporativos	29.786	29.876	-0,3%	89.232	86.515	3,1%
NOI Shoppings	29.792	19.594	52,0%	78.885	71.524	10,3%
Cessão de Direito de Uso	975	1.096	-11,1%	3.610	5.755	-37,3%
Margem NOI ex CDU	78,8%	78,6%	0,2 pp.	77,9%	81,4%	-3,5 pp.

12.4 FFO AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro / Prejuízo do Período	9.032	26.708	-66,2%	23.298	44.024	-47,1%
(+) Depreciação e Amortização	11.545	10.715	7,7%	32.586	31.151	4,6%
FFO	20.578	37.423	-45,0%	55.884	75.175	-25,7%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.111	1.920	-157,9%	-1.056	12.274	-108,6%
(+) Resultado de Vendas	276	-19.776	-101,4%	771	-19.773	-103,9%
(+) Impostos sobre Vendas	52	0	N/A	185	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	3.237	3.237	0,0%
AFFO	20.874	20.646	1,1%	59.022	70.913	-16,8%
Receita Líquida Ajustada	88.281	70.359	25,5%	241.558	226.331	6,7%
Margem FFO Ajustado	23,6%	29,3%	-5,7 pp.	24,4%	31,3%	-6,9 pp.

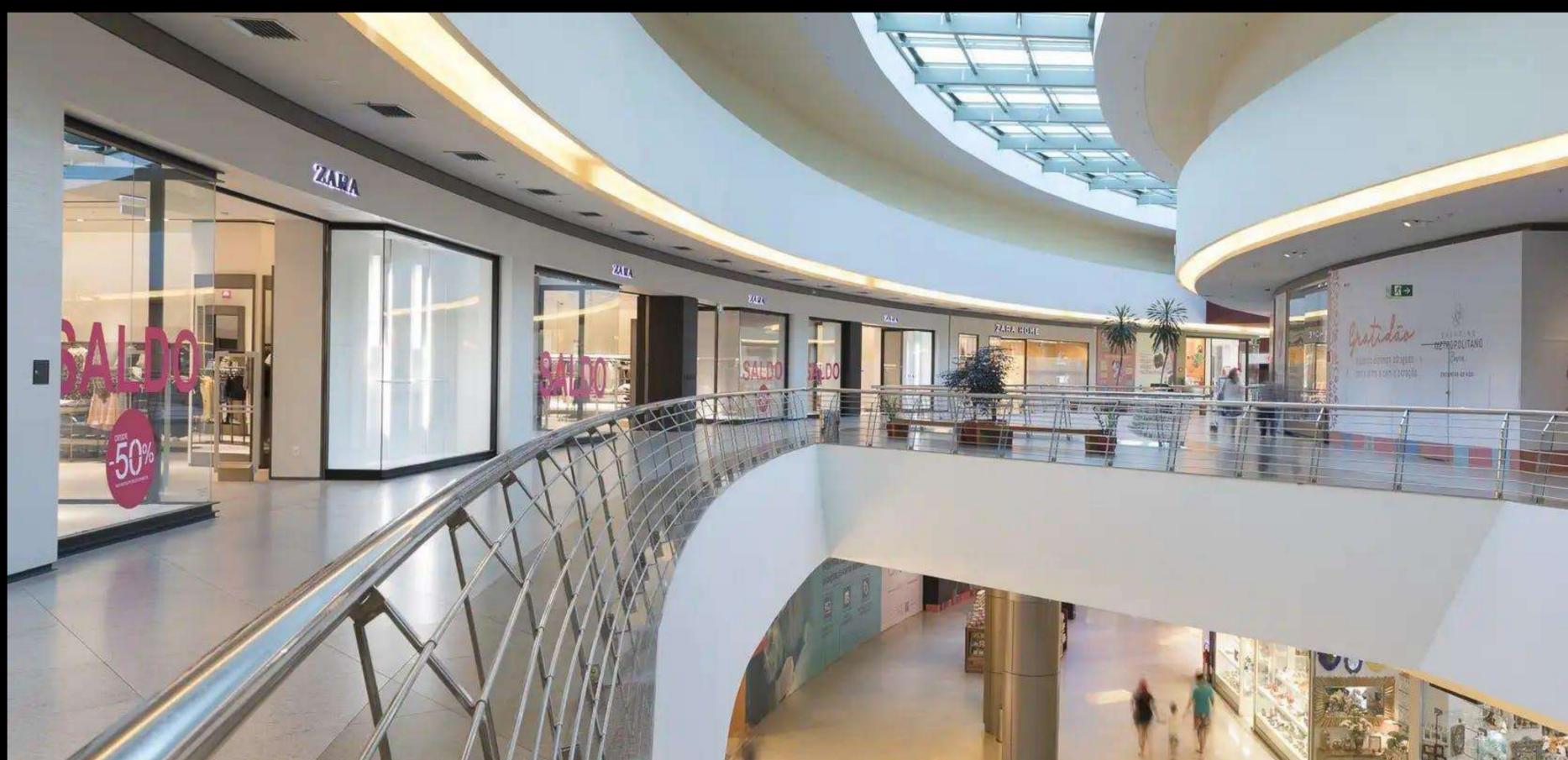
Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

12.5 EBITDA AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Lucro/ Prejuízo do Período	9.032	26.708	-66,2%	23.298	44.024	-47,1%
(+) IRPJ e CSSL	6.807	5.602	21,5%	18.249	17.577	3,8%
(+) Resultado Financeiro	29.544	16.344	80,8%	73.177	49.396	48,1%
(+) Depreciação e Amortização	11.545	10.715	7,7%	32.586	31.151	4,6%
EBITDA	56.929	59.369	-4,1%	147.310	142.148	3,6%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.111	1.920	-157,9%	-1.056	12.274	-108,6%
(+) Resultado de Vendas	276	-20.528	-101,3%	771	-20.526	-103,8%
(+) Imposto sobre Vendas	28	0	N/A	100	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	3.237	3.237	0,0%
EBITDA Ajustado	57.201	41.841	36,7%	150.363	137.133	9,6%
Receita Líquida Ajustada	88.281	70.359	25,5%	241.558	226.331	6,7%
Margem EBITDA Ajustada	64,8%	59,5%	5,3 pp.	62,2%	60,6%	1,7 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	73,5%	61,7%	11,8 pp.	69,7%	67,8%	1,9 pp.

Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

13



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	3T21	2T21	3T20
Financiamentos e Empréstimos	174.365	175.448	178.560
Debêntures e Notas Promissórias	1.532.148	1.569.418	1.336.841
Endividamento	1.706.513	1.744.866	1.515.401
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	595.557	619.004	580.921
Disponibilidades	595.557	619.004	580.921
Dívida Líquida Total	1.110.956	1.125.862	934.480
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	5,68x	6,34x	5,20x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	5,83x	5,83x	4,16x

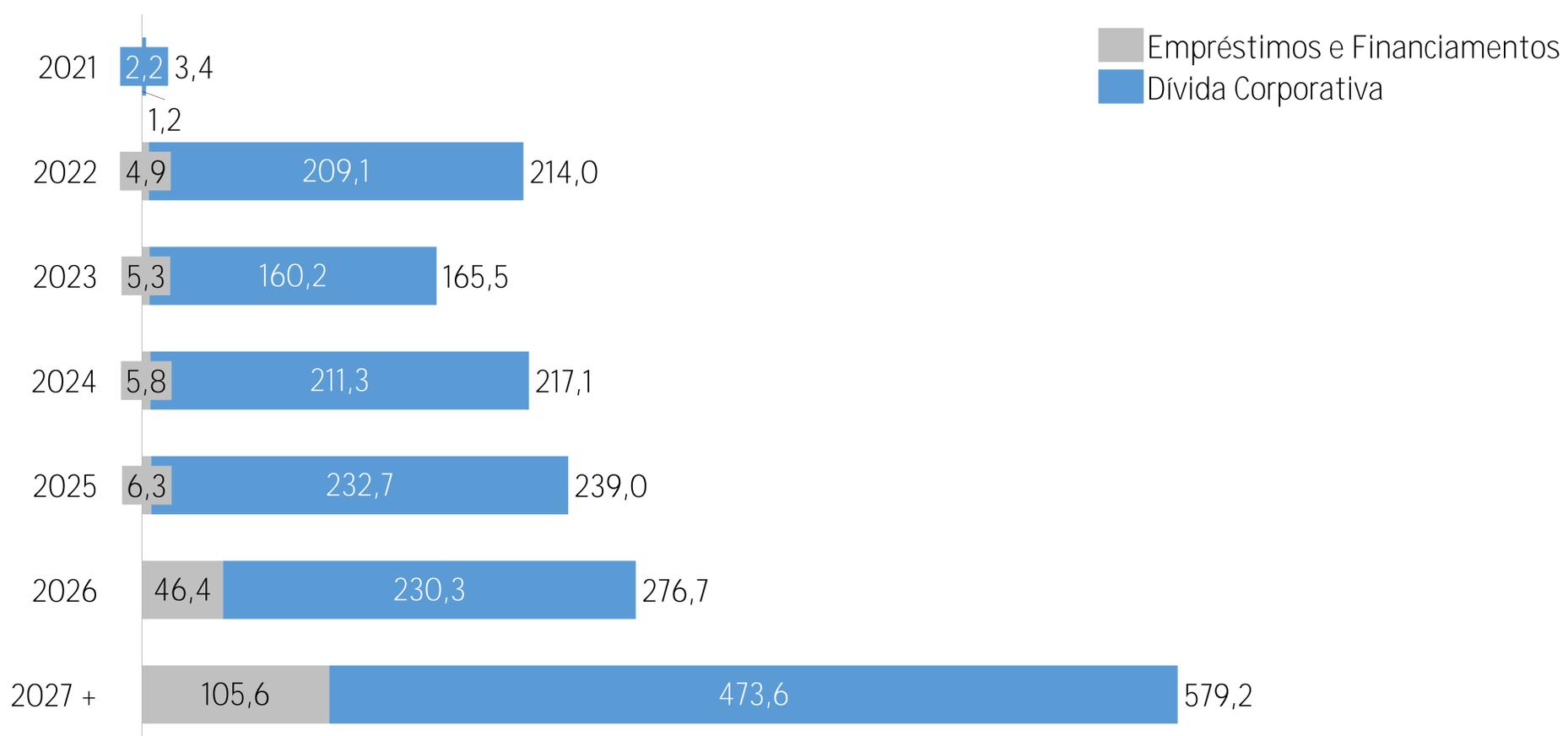
DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	7ª Debênture	92.000	35.804	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out/26
SYN S.A.	9ª Debênture	450.000	151.937	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan/23
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	348.638	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	101.787	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai/22
SYN S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	203.681	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai/24
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	370.031	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	99.757	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	199.193	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	21.319	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		1.829.500	1.532.147			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	55.531	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar/30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.627	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.209	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan/28
Total		178.405	174.366			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)





14

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

14.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	3T21	3T20	3T21 x 3T20	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Edifícios Corporativos	32.810	31.652	3,7%	98.614	91.614	7,6%
Shopping Centers	43.775	32.372	35,2%	120.920	108.322	11,6%
Prestação de Serviços de Administração	22.238	14.102	57,7%	55.617	46.608	19,3%
Vendas de Propriedades e Incorporação	774	24.393	-96,8%	2.746	24.436	-88,8%
Receita Bruta	99.596	102.519	-2,85%	277.897	270.980	2,55%
Deduções da Receita Bruta	-10.570	-8.658	22,1%	-33.694	-21.105	59,6%
Receita Líquida	89.026	93.861	-5,2%	244.203	249.875	-2,3%
Imóveis vendidos	-1.058	-2.975	-64,4%	-3.545	-3.018	17,5%
Imóveis locados	-21.351	-20.274	5,3%	-62.688	-59.401	5,5%
Prestação de serviços	-15.844	-7.213	119,7%	-40.526	-32.690	24,0%
Custo de locação, vendas e serviços	-38.253	-30.462	25,6%	-106.759	-95.109	12,2%
Lucro Bruto	50.773	63.399	-19,9%	137.444	154.766	-11,2%
Margem Bruta	57,0%	67,5%	-10,5 pp.	56,3%	61,9%	-5,7 pp.
Comerciais	-1.963	-3.136	-37,4%	-5.853	-8.036	-27,2%
Gerais e Administrativas	-3.938	-5.117	-23,0%	-17.496	-15.021	16,5%
Remuneração da administração	-1.002	-1.179	-15,0%	-5.348	-4.678	14,3%
Participação de empregados e administradores	-1.581	-2.864	-44,8%	2.633	-3.649	-172,2%
Equivalência patrimonial	790	-529	-249,3%	718	-111	-746,8%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.305	-1.920	-220,0%	2.626	-12.274	-121,4%
Despesas/Receitas Operacionais	-5.390	-14.745	-63,4%	-22.720	-43.769	-48,1%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	45.383	48.654	-6,7%	114.724	110.997	3,4%
Despesas financeiras	-37.640	-20.423	84,3%	-90.350	-65.650	37,6%
Receitas financeiras	8.096	4.079	98,5%	17.173	16.254	5,7%
Resultado Financeiro	-29.544	-16.344	80,8%	-73.177	-49.396	48,1%
Lucro Antes de IR e CS	15.839	32.310	-51,0%	41.547	61.601	-32,6%
Diferidos	-62	3	-2166,7%	-61	16	-481,3%
Correntes	-6.745	-5.605	20,3%	-18.188	-17.593	3,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-6.807	-5.602	21,5%	-18.249	-17.577	3,8%
Lucro/Prejuízo do Período	9.032	26.708	-66,2%	23.298	44.024	-47,1%
Sócios da Empresa Controladora	9.027	26.703	-66,2%	23.282	44.008	-47,1%
Sócios Não Controladores	5	5	0,0%	16	16	0,0%
Margem Líquida	10,1%	28,5%	-18,3 pp.	9,5%	17,6%	-8,1 pp.
Lucro Líquido por ação	0,059	0,622	-90,5%	0,153	1,025	-85,1%

14.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2021	30/09/2020	Análise Vertical (%)	3T21 x 3T20
Caixa e equivalentes de caixa	383.412	580.911	11,2%	-34,0%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	212.145	10	6,20%	2121350,0%
Contas a receber	68.763	62.131	2,01%	10,7%
Estoques	14.883	44.923	0,44%	-66,9%
Impostos a compensar	19.143	36.140	0,56%	-47,0%
Adiantamento a fornecedores	2.230	2.220	0,07%	0,5%
Dividendos a receber	2	2.777	0,00%	-99,9%
Ativo disponível para venda	495.353	0	14,49%	N/A
Demais contas a receber	8.553	6.394	0,25%	33,8%
Ativo Circulante	1.204.484	735.506	35,2%	63,8%
Contas a receber	50.322	33.884	1,47%	48,5%
Estoques	71.806	48.034	2,10%	49,5%
Adiantamento para futuro aumento de capital	336	403	0,01%	-16,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	6.913	3.717	0,20%	86,0%
Impostos a compensar	38.706	14.623	1,13%	164,7%
Depósitos judiciais	3.275	69	0,10%	4646,4%
Demais contas a receber	29.208	30.518	0,85%	-4,3%
Investimentos	37.996	39.669	1,11%	-4,2%
Propriedades para investimento	1.963.555	2.452.105	57,42%	-19,9%
Imobilizado	658	973	0,02%	-32,4%
Intangíveis	12.301	7.942	0,36%	54,9%
Ativo Não Circulante	2.215.076	2.631.937	64,8%	-15,8%
Total de Ativos	3.419.560	3.367.443	100,0%	1,5%

14.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/09/2021	30/09/2020	Análise Vertical (%)	3T21 x 3T20
Empréstimos e financiamentos	4.853	4.490	0,14%	8,1%
Debêntures	245.521	131.654	7,18%	86,5%
Fornecedores	10.601	7.155	0,31%	48,2%
Impostos e contribuições a recolher	9.306	9.206	0,27%	1,1%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	3.145	1.378	0,09%	128,2%
Impostos e contribuições diferidos	52	75	0,00%	-30,7%
Adiantamentos de clientes	1.454	639	0,04%	127,5%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,02%	0,0%
Partes relacionadas	171	137	0,01%	24,8%
Receita res-sperata a apropriar	3.818	3.850	0,11%	-0,8%
Dividendos a pagar	5	1.708	0,00%	-99,7%
Demais contas a pagar	16.327	25.099	0,48%	-34,9%
Passivo Circulante	295.810	185.948	8,7%	59,1%
Empréstimos e financiamentos	50.677	55.337	1,48%	-8,4%
Debêntures	1.286.627	1.205.187	37,63%	6,8%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.835	118.733	3,48%	0,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.348	1.417	0,04%	-4,9%
Receita res-sperata a apropriar	5.549	5.103	0,16%	8,7%
Demais contas a pagar	4.468	2	0,13%	223300,0%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	5.908	5.375	0,17%	9,9%
Passivo Não Circulante	1.473.412	1.391.154	43,1%	5,9%
Patrimônio Líquido	1.651.664	1.790.030	48,3%	-7,7%
Participação de não controladores	-1.326	311	0,0%	-526,4%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.419.560	3.367.443	100,0%	1,5%

15

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 251.741 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		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	14.650
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
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	9.414
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.985
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.355
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

São Paulo, SP - Edifícios

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



Goiânia, GO

Shopping Cerrado

Santo André, SP

Grand Plaza Shopping

Salvador, BA

Suarez Trade

Belo Horizonte, BH

Shopping Estação BH

Rio de Janeiro, RJ

Shopping Metropolitano Barra
 Leblon Corporate
 CEO

São Paulo, SP - Shoppings

Shopping Cidade São Paulo
 Shopping D
 Tietê Plaza Shopping

ANEXOS

16

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		143.139	109.720	58.875	3,26%	2,44%
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,00%	0,00%
FL Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	23.206	14.650	0,00%	0,00%
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	0,00%	0,00%
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	4,27%	4,27%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	37,50%	37,50%
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,00%	0,00%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.237	10.475	3.143	0,00%	0,00%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	10,07%	10,07%
Classe A		112.073	81.593	51.413	53,90%	50,45%
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	30,00%	30,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	52,49%	52,49%
TOTAL		255.212	191.313	110.288	26,87%	12,28%

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	29.799	9.414	9.414	18,04%	22,81%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	8,24%	8,39%
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.463	37.463	14.985	2,15%	0,63%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	4,85%	8,58%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,74%	7,68%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.691	15.355	15.355	3,95%	6,59%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	22,32%	34,09%
TOTAL		261.851	240.130	141.453	8,16%	8,02%

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, CFO, DRI
+55 (11) 5412-7601
ri@syn.com.br

Hector Carvalho Leitão
Superintendente Financeiro
+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
Analista RI e Funding
bruno.silvestre@syn.com.br

Eduardo Ganino
Analista RI e Funding
eduardo.ganino@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). 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.

