

RELATÓRIO DE RESULTADOS 1T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN Prop e Tech S.A. (“SYN” ou “Companhia”), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 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: 10h00 Brasília | 9h00 US ET
Data: 12/05/2023

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



01

Sumário Indicadores	04
---------------------	----

02

Desempenho Operacional	06
Índices de Ocupação	07
Edifícios Corporativos	08
Shopping Centers	09

03

Desempenho Financeiro (Proforma)	11
Receita Bruta	12
Custo	13
NOI	14
Resultado Financeiro	15
Lucro Líquido	16
FFO Ajustado	17
EBITDA Ajustado	18

04

Liquidez e Endividamento (Proforma)	19
-------------------------------------	----

05

Demonstrações Financeiras (Proforma)	23
--------------------------------------	----

06

Capital Social e Patrimônio Líquido	27
-------------------------------------	----

07

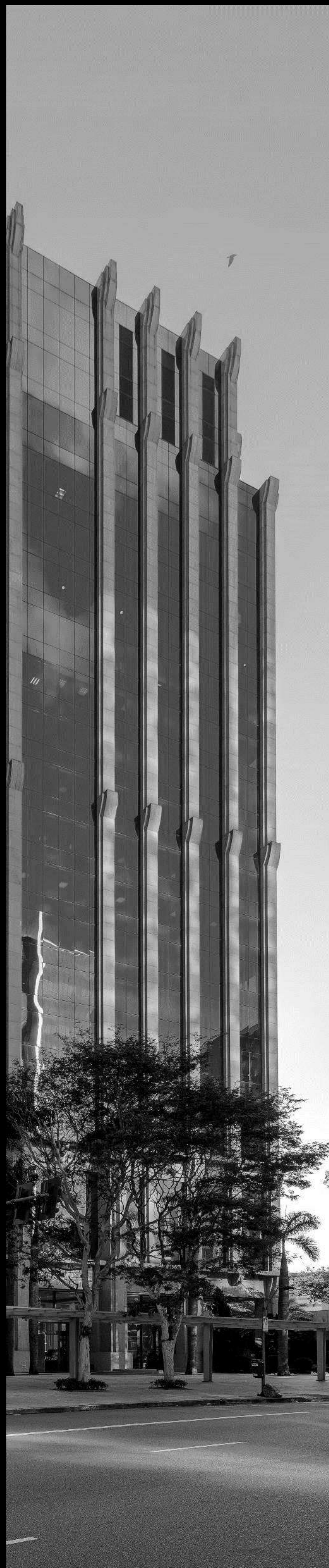
Sobre a SYN	29
-------------	----

08

Anexos	32
--------	----

SUMÁRIO INDICADORES

01



INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Receita de Locação	63,8	59,0	8,2%
EBITDA Ajustado	39,0	44,5	-12,3%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>60,6%</i>	<i>72,4%</i>	<i>-11,8 pp.</i>
NOI	47,7	44,7	6,7%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>73,7%</i>	<i>70,6%</i>	<i>3,1 pp.</i>
FFO Ajustado	-0,1	3,8	-103,5%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>-0,2%</i>	<i>5,0%</i>	<i>-5,2 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	-9,3	-5,0	87,1%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>-11,8%</i>	<i>-6,6%</i>	<i>-5,2 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	92,3%	90,3%	2,0 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	92,7%	90,5%	2,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	193,4	190,4	1,6%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	314,2	313,9	0,1%

¹ Desconsiderando o ativo ITM.

DESEMPENHO OPERACIONAL

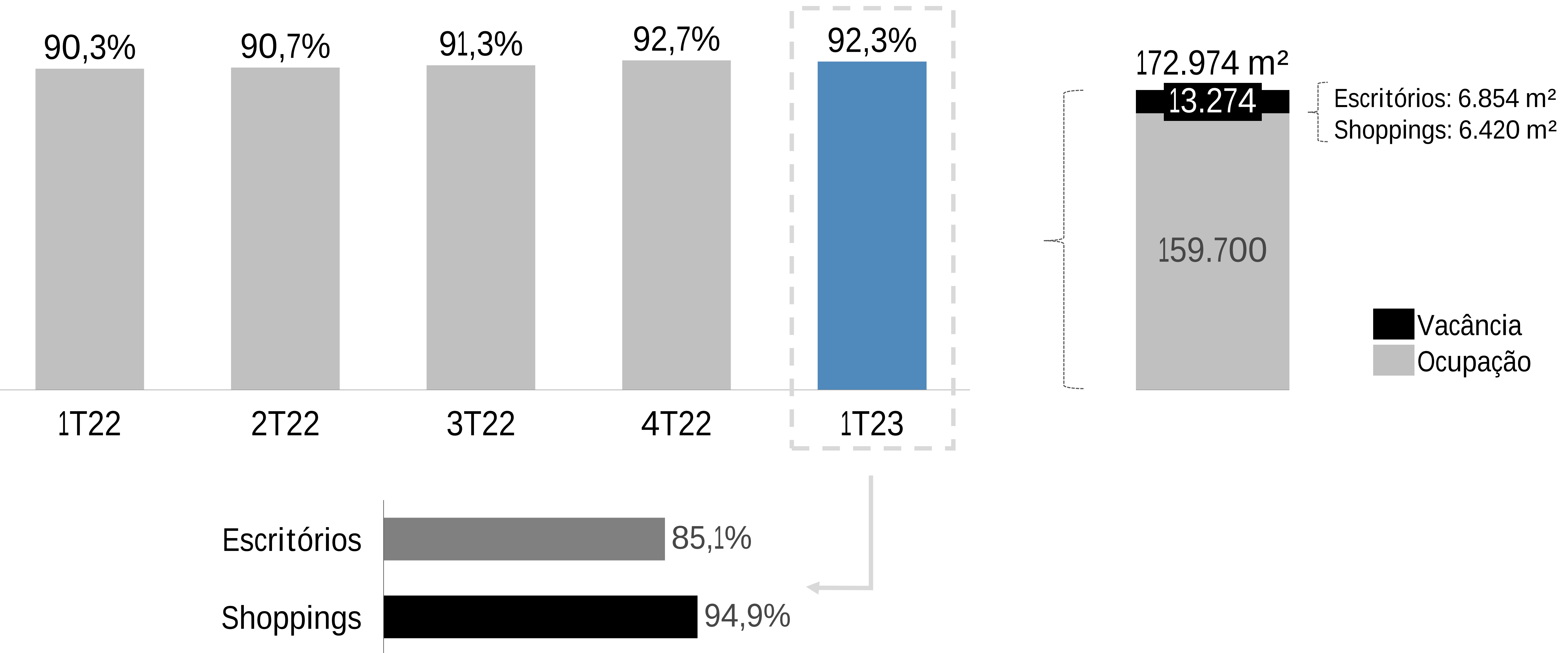


02

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*¹

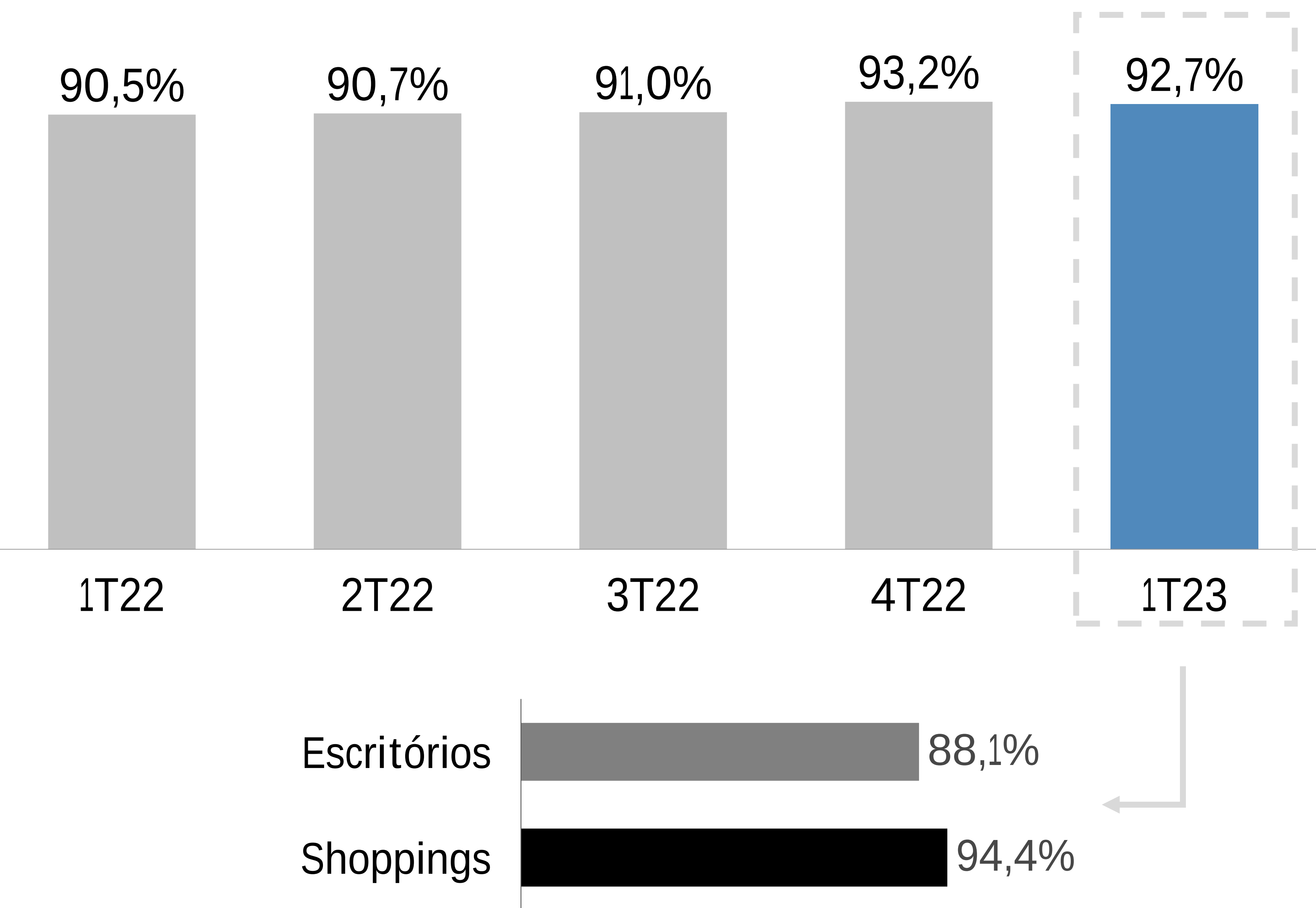
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 92,3% no 1T23.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)*¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 1T23 em 92,7%.



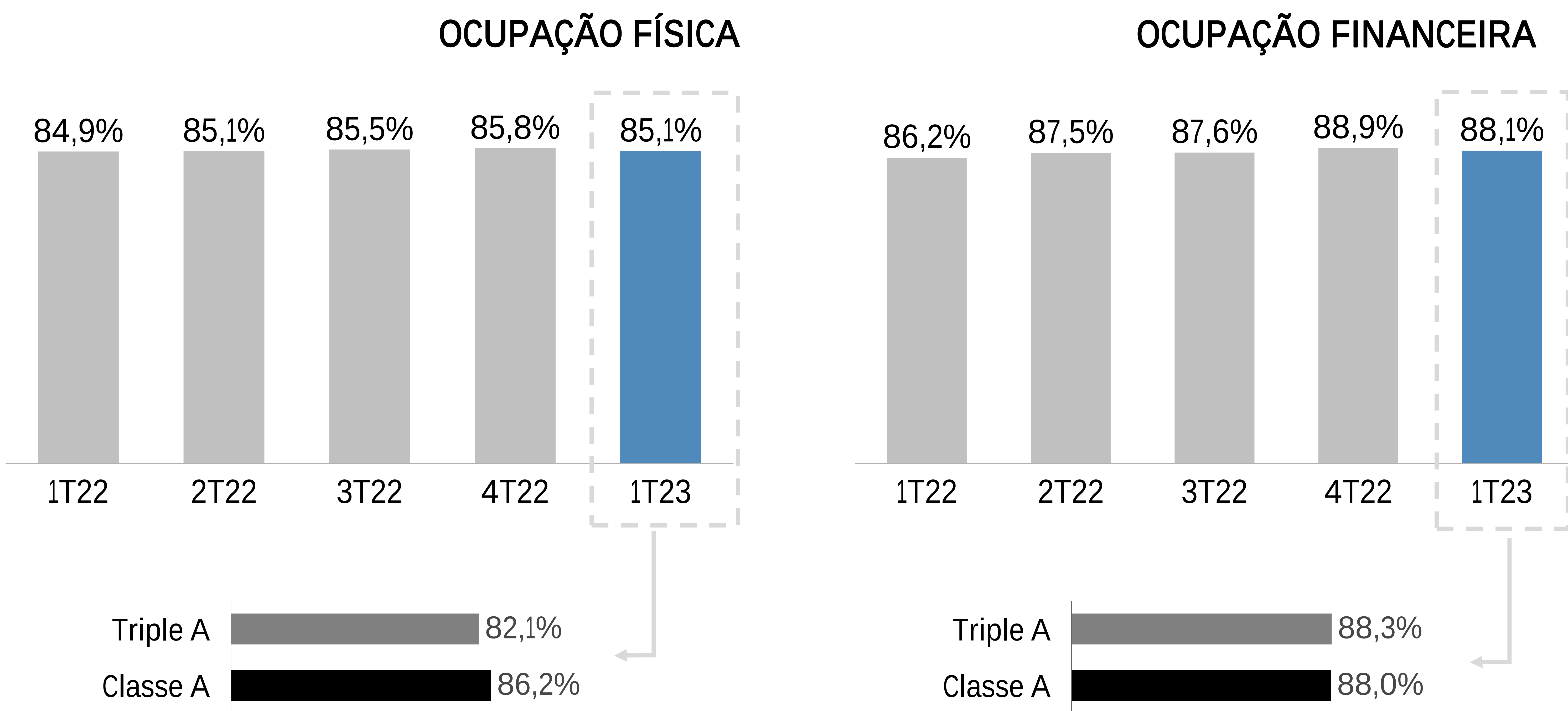
¹ A análise não considera o ativo ITM.

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

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

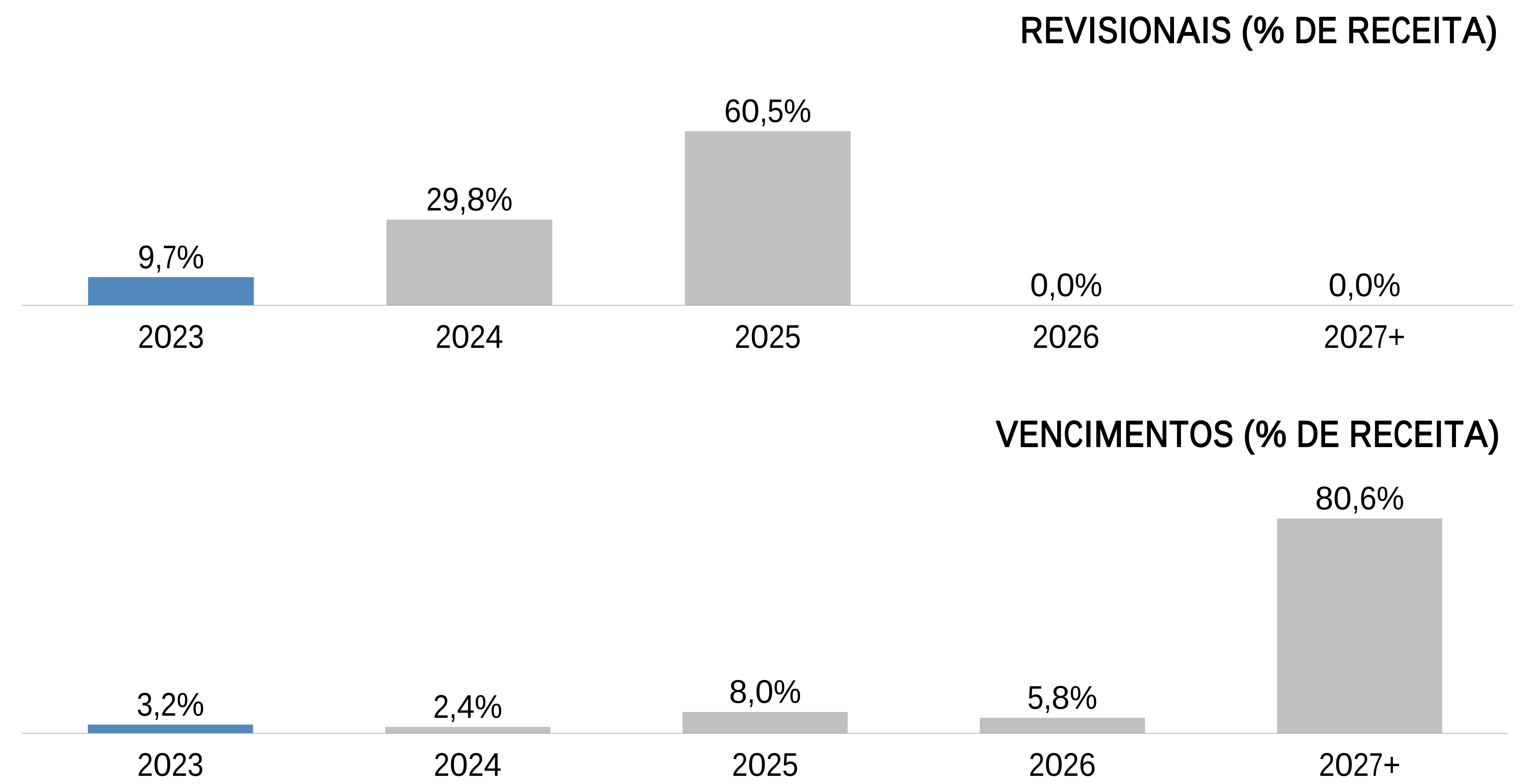
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 1T23 em 85,1% e 88,1% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 82,1% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,2%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

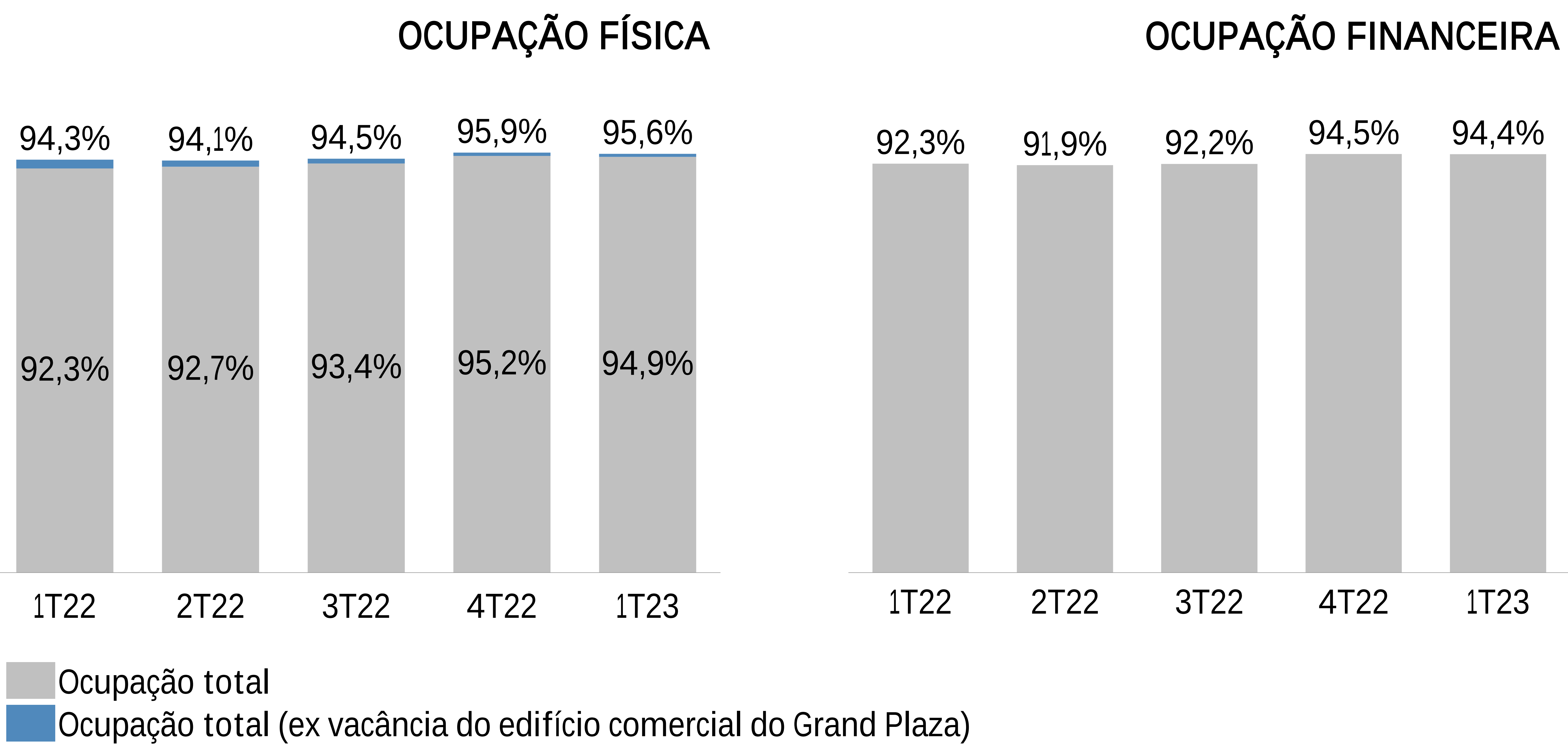
CONTRATOS DE LOCAÇÃO



2.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 1T23 em 94,9% e 94,4%, 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 1T23 é de 95,6%.

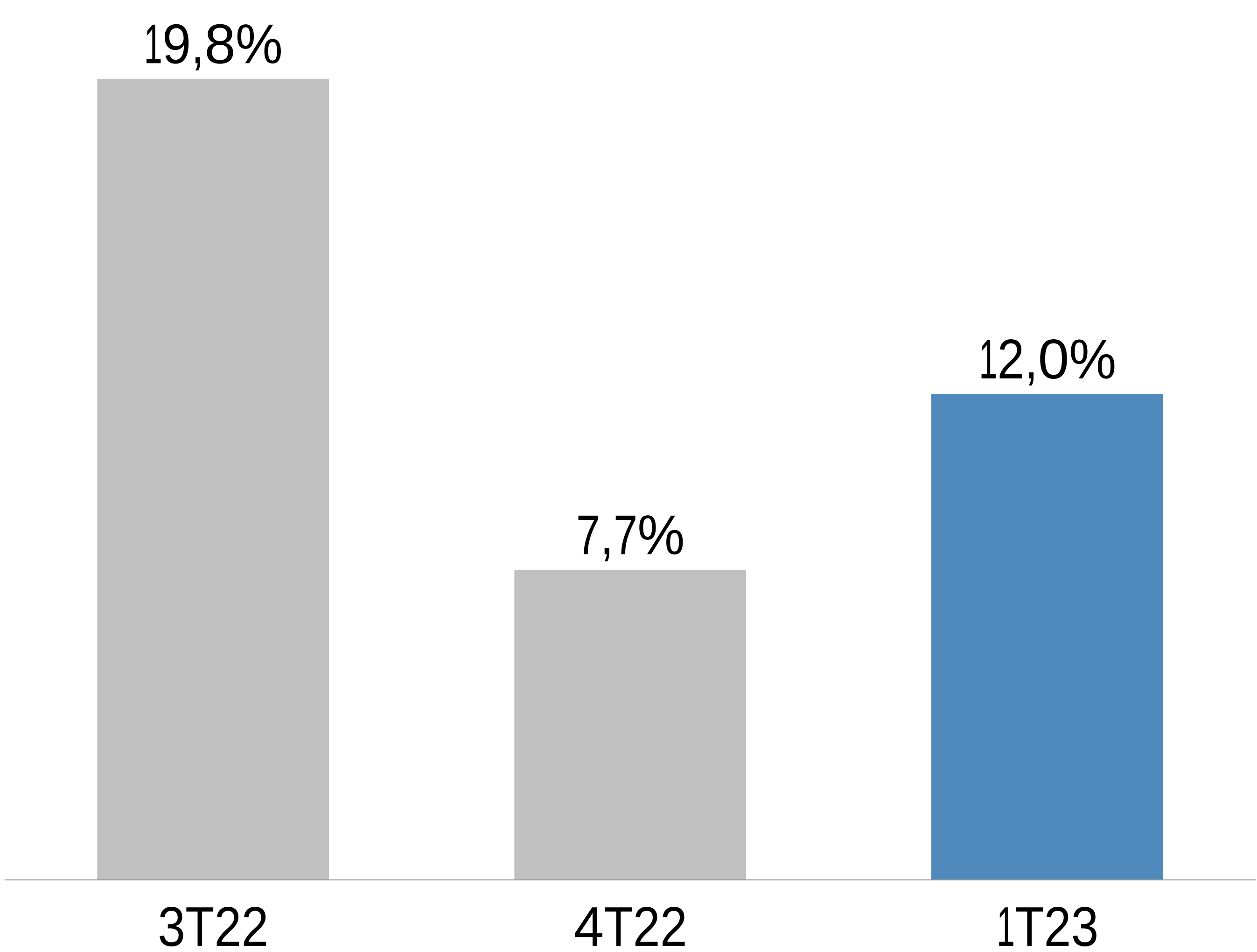
OCUPAÇÃO



INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 1T23 apresentaram crescimento de 12,0% em relação ao 1T22, superando a inflação em 7,5 p.p. O indicador apresentou melhora significativa em relação ao trimestre anterior, indicando resiliência das vendas dos nossos empreendimentos.

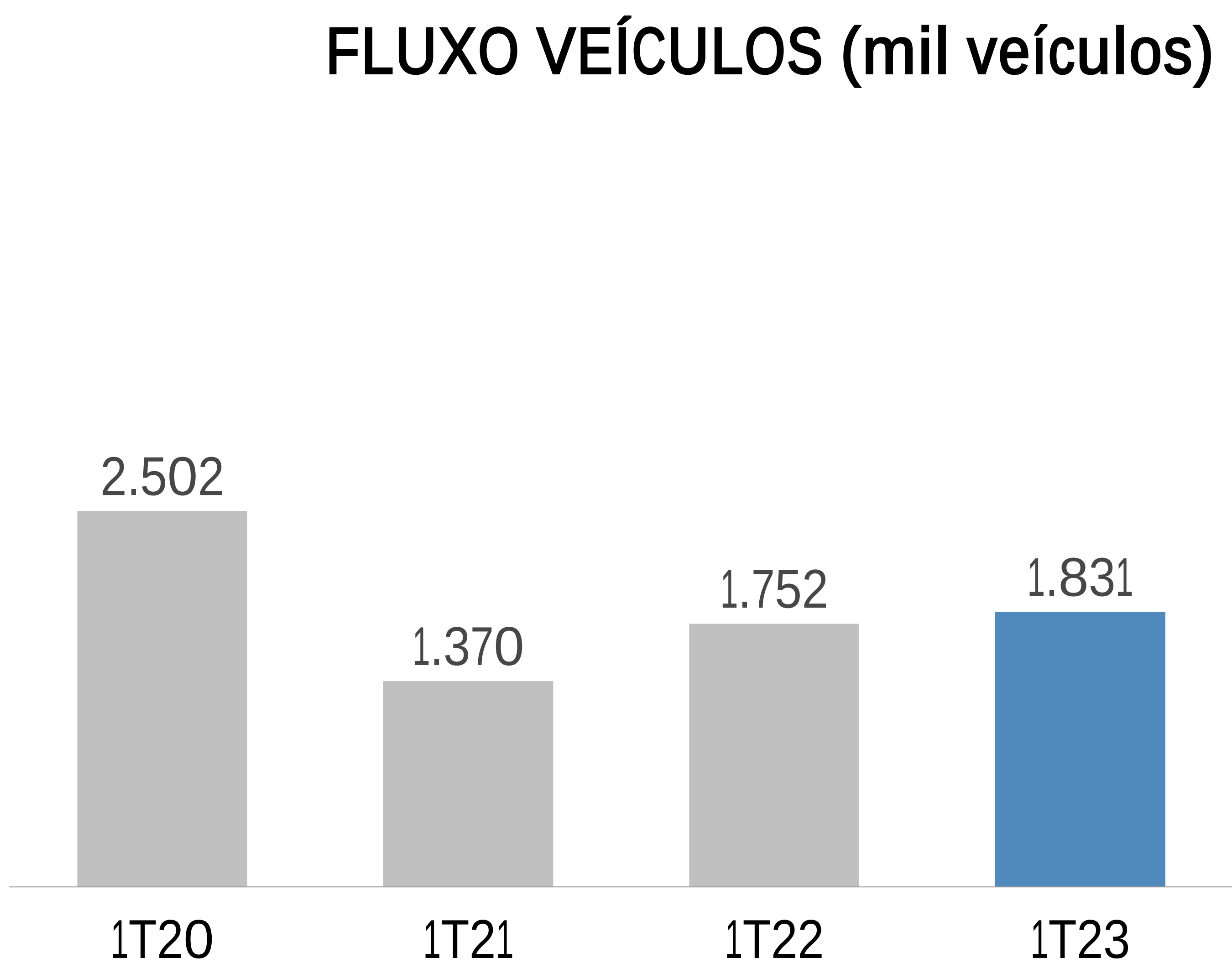
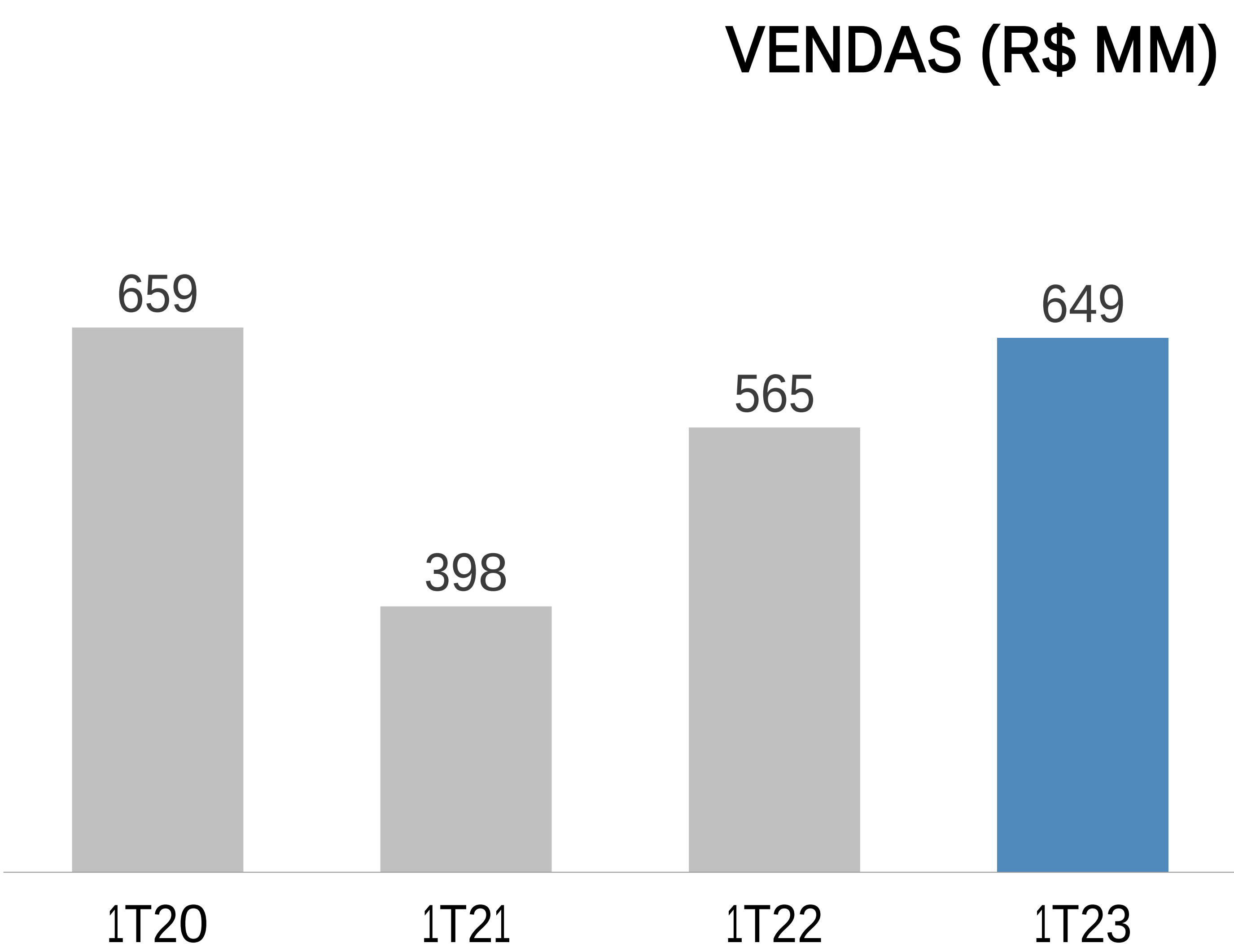


2.3 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

No 1T23, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 649 milhões, performance 15% maior em comparação ao 1T22.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,8 milhões de veículos no trimestre, indicador no mesmo patamar em relação ao 1T22.





03

DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA BRUTA

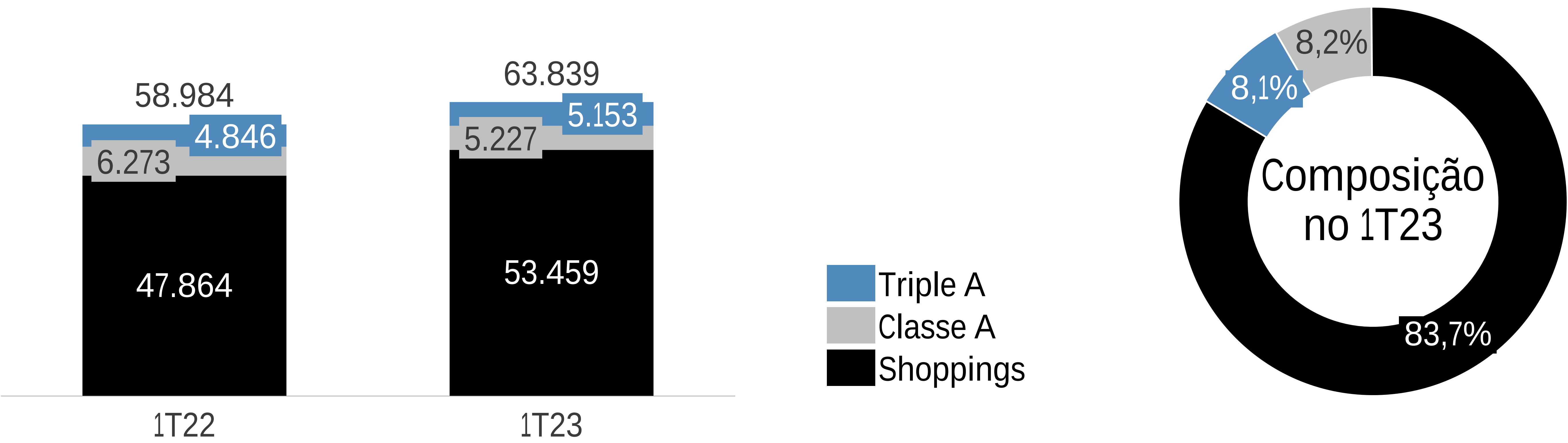
A Receita Bruta Recorrente da SYN foi de R\$ 89,9 milhões, desempenho 3,6% superior ao mesmo período em 2022. No geral, a receita de locação no trimestre foi 8,2% maior que a receita do 1T22. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 14,7% maior no 1T23 em relação ao ano passado.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Locação de Edifícios Corporativos	10.381	11.119	-6,6%
Locação de Shopping Centers ¹	53.459	47.864	11,7%
Subtotal Locação de Imóveis	63.839	58.984	8,2%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	644	1.427	-54,8%
Locação de Imóveis + CDU	64.484	60.411	6,7%
(-) Linearização dos descontos	-5.759	-1.638	251,6%
Prestação de Serviços	11.822	11.122	6,3%
Estacionamento	19.361	16.873	14,7%
Subtotal Receitas Recorrentes	89.907	86.768	3,6%
Vendas e Incorporação	236	53.455	-99,6%
TOTAL	90.143	140.223	-35,7%

¹ A receita de locação de shopping centers está sendo exibida sem o efeito da linearização dos descontos COVID-19, visto que não há efeito caixa. Este ajuste é realizado por conta da mudança do critério de contabilização dos descontos a partir de abril/2022, quando os descontos concedidos deixaram de ser linearizados. Algumas linhas abaixo, o efeito da linearização dos descontos é aplicado para conciliar com o resultado contábil (conforme Demonstrativo de Resultados, na pág. 24).

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no primeiro trimestre de 2023 foram de R\$ 39,8 milhões, valor 12,1% maior em comparação ao 1T22. 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	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Edifícios Corporativos	4.623	3.783	22,2%
Shopping Centers	12.652	12.813	-1,3%
Subtotal Imóveis	17.275	16.596	4,1%
Prestação de Serviços	6.740	4.255	58,4%
Estacionamento	15.794	14.676	7,6%
Subtotal Custos ex Vendas	39.809	35.527	12,1%
Vendas de Propriedades	661	53.477	-98,8%
TOTAL	40.471	89.004	-54,5%





3.3 NOI

O NOI da SYN no 1T23 foi de R\$ 47,7 milhões, um aumento de 6,7% em relação ao 1T22. Destaque para o NOI dos shoppings, que refletem melhor desempenho operacional e menor impacto do efeito de linearização de descontos do COVID-19. Em relação aos escritórios corporativos, é válido ressaltar que houve R\$ 1,9 milhão de impacto positivo na linearização da carência do edifício Birmann 10 no 1T22. Excluindo esse efeito, é observado crescimento de 2,7% no NOI de escritórios.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Receita de Locação	63.839	58.984	8,2%
Cessão de Direito de Uso	644	1.427	-54,8%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-7.738	-7.492	3,3%
Descontos	-11.215	-9.105	23,2%
(+) PDD	2.163	875	147,4%
NOI	47.694	44.688	6,7%
NOI Edifícios Corporativos	7.754	9.472	-18,1%
NOI Shoppings	39.296	33.790	16,3%
Cessão de Direito de Uso	644	1.427	-54,8%
Margem NOI ex CDU	73,7%	73,3%	0,4 pp.

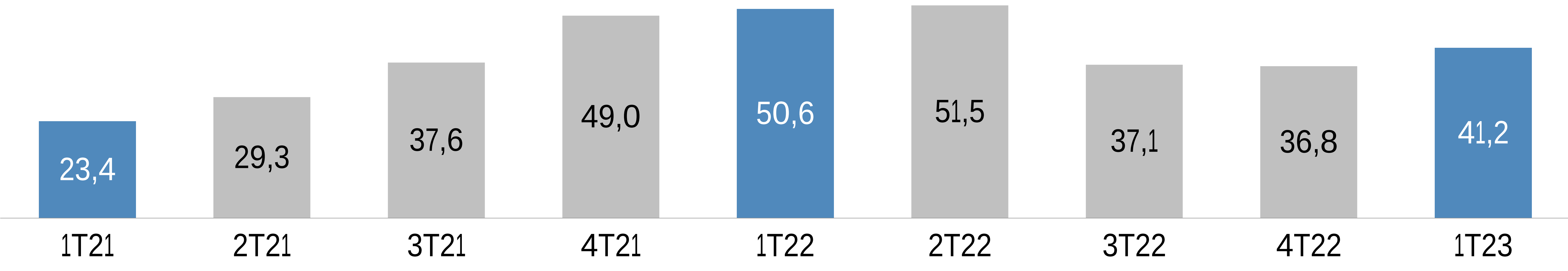
3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 41,2 milhões, valor 18,6% menor em relação ao 1T22, impacto direto dos pré-pagamentos realizados ao longo do ano passado (apesar de um CDI médio 3,4 p.p. mais elevado que 1T22), 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	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Despesas Financeiras	-41.204	-50.594	-18,6%
Receita Financeira	10.455	15.594	-33,0%
Total	-30.748	-34.999	-12,1%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



2,02%	3,24%	4,86%	7,63%	10,27%	12,38%	13,47%	13,65%	13,65%
10,30%	8,60%	9,86%	14,30%	9,51%	13,35%	-1,47%	2,88%	8,26%

CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram um prejuízo de R\$ 14,9 milhões no primeiro trimestre de 2023, principalmente impactadas pela alta do CDI, que variou de 10,27% no 1T22 para 13,65% (considerando as taxas médias do trimestre, anualizadas).

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Sócios da Empresa Controladora	-14.881	-10.920	36,3%
Sócios Não controladores	-8	-7	19,8%
Lucro/ Prejuízo do Período	-14.873	-10.913	36,3%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.691	-1.665	1,6%
(+) Resultado de Vendas	426	22	1846,8%
(+) Impostos sobre Vendas	74	4.955	-98,5%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	7	2	255,2%
(+) Linearização dos descontos	5.759	1.638	251,6%
Lucro Líquido Ajustado	-9.315	-4.979	87,1%
Receita Líquida Ajustada	79.084	75.309	5,0%
Margem Líquida Ajustada	-11,8%	-6,6%	0,8 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	-0,061	-0,033	87,1%





3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 1T23 foi de R\$ 5,7 milhões negativos, enquanto o indicador ajustado ficou próximo de zero. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Lucro / Prejuízo do Período	-14.873	-10.913	36,3%
(+) Depreciação e Amortização	9.177	8.729	5,1%
FFO	-5.696	-2.184	160,8%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.683	-1.659	1,5%
(+) Resultado de Vendas	426	22	1846,8%
(+) Impostos sobre Vendas	74	4.955	-98,5%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	7	2	255,2%
(+) Linearização dos descontos	5.759	1.638	251,6%
AFFO	-130	3.756	-103,5%
Receita Líquida Ajustada	79.084	75.309	5,0%
Margem FFO Ajustado	-0,2%	5,0%	-5,2 pp.

3.7 EBITDA AJUSTADO

No 1T23, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 39,0 milhões, 12,3% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A variação do EBITDA ajustado é +6,0% se excluídos os efeitos positivos da reversão de bônus (R\$ 5,8 milhões) e da linearização da carência do Birmann 10 (R\$ 1,9 milhões) no 1T22. A margem EBITDA Ajustada no 1T23 foi de 49,4%, 9,7 pontos percentuais abaixo da margem do 1T22. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 60,6%, representando aumento de 11,2 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Lucro/ Prejuízo do Período	-14.873	-10.913	36,3%
(+) IRPJ e CSSL	7.030	5.749	22,3%
(+) Resultado Financeiro	30.748	34.999	-12,1%
(+) Depreciação e Amortização	9.177	8.729	5,1%
EBITDA	32.082	38.564	-16,8%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-284	-1.659	-82,9%
(+) Resultado de Vendas	426	22	1846,8%
(+) Impostos sobre Vendas	74	4.955	-98,5%
(+) Juros Capitalizados	983	983	0,0%
(+) IRCS sobre Vendas	7	2	255,2%
(+) Linearização dos descontos	5.759	1.638	251,6%
EBITDA Ajustado	39.047	44.505	-12,3%
Receita Líquida Ajustada	79.084	75.309	5,0%
Margem EBITDA Ajustada	49,4%	59,1%	-9,7 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	60,6%	72,4%	-11,8 pp.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

04

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 1T23 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 327,7 milhões, representando 12,2% dos ativos totais.

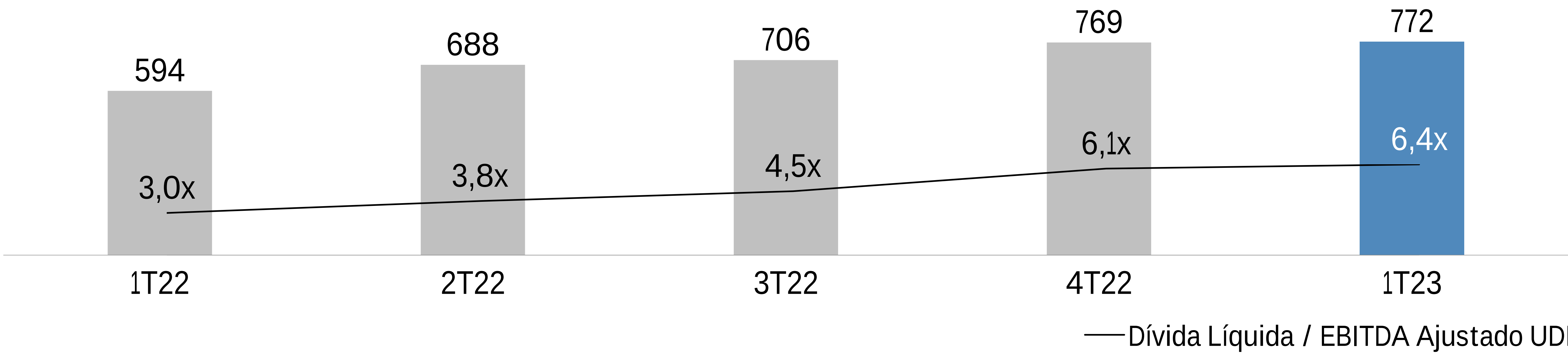
4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 772,1 milhões ao final do 1T23. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 1.074,2 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de 196,7 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 5,46 x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	1T23	4T22	1T22
Financiamentos e Empréstimos	118.999	118.999	118.965
Debêntures e Notas Promissórias	980.860	967.203	1.368.979
Endividamento	1.099.859	1.086.202	1.487.944
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	327.710	316.919	546.808
(+) Ajuste Caixa SPEs (Reduções de Capital)	-	-	346.908
Disponibilidades	327.710	316.919	893.716
Dívida Líquida Total	772.149	769.283	594.228

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

	1T23	4T22	1T22
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	5,46x	5,18x	0,74x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	3,44x	2,99x	2,86x

Ao final do 1T23, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.099,8 mil. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

DÍVIDA CORPORATIVA

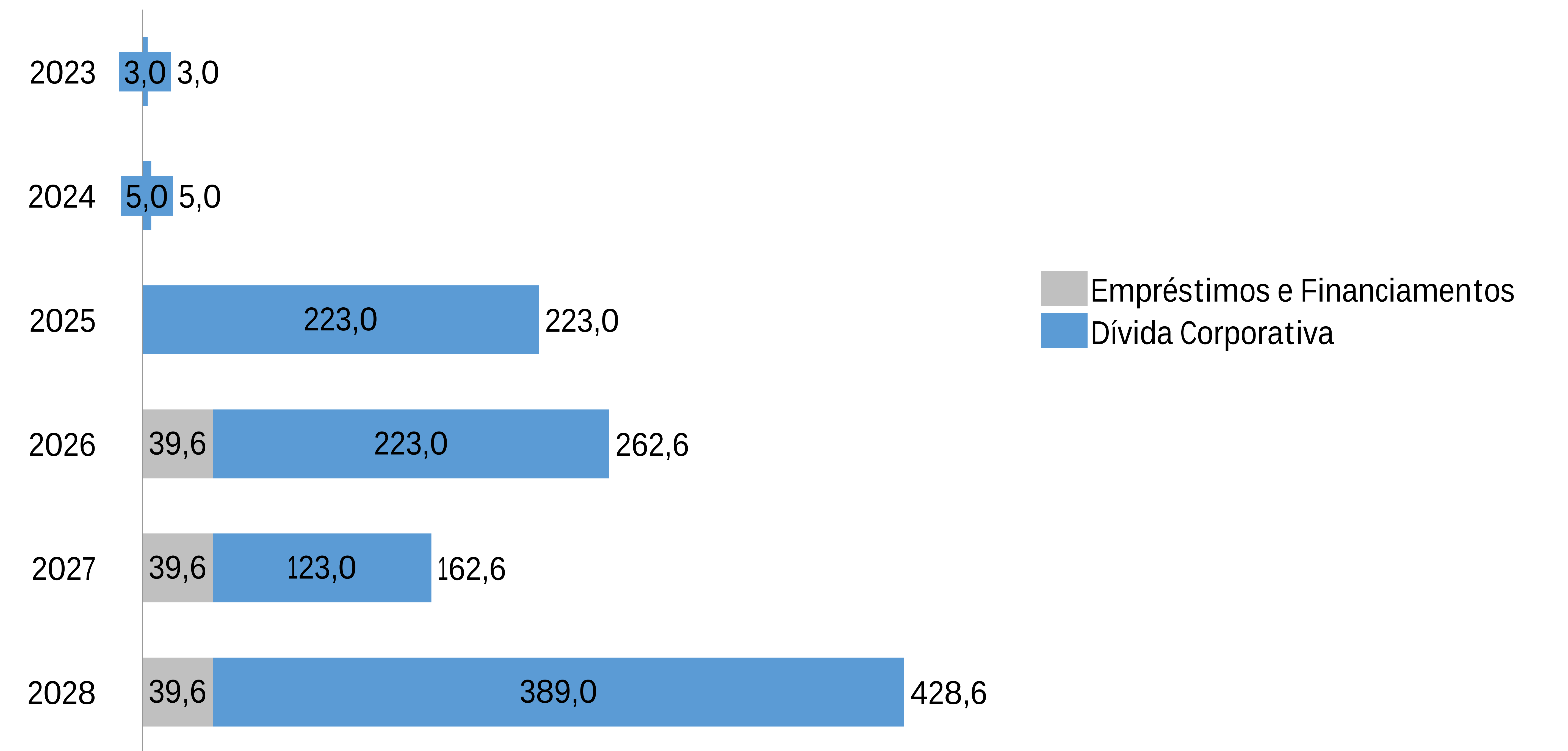
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	389.508	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	372.871	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.780	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.434	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	16.267	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		987.500	980.860			

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
TOTAL		109.172	118.999			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

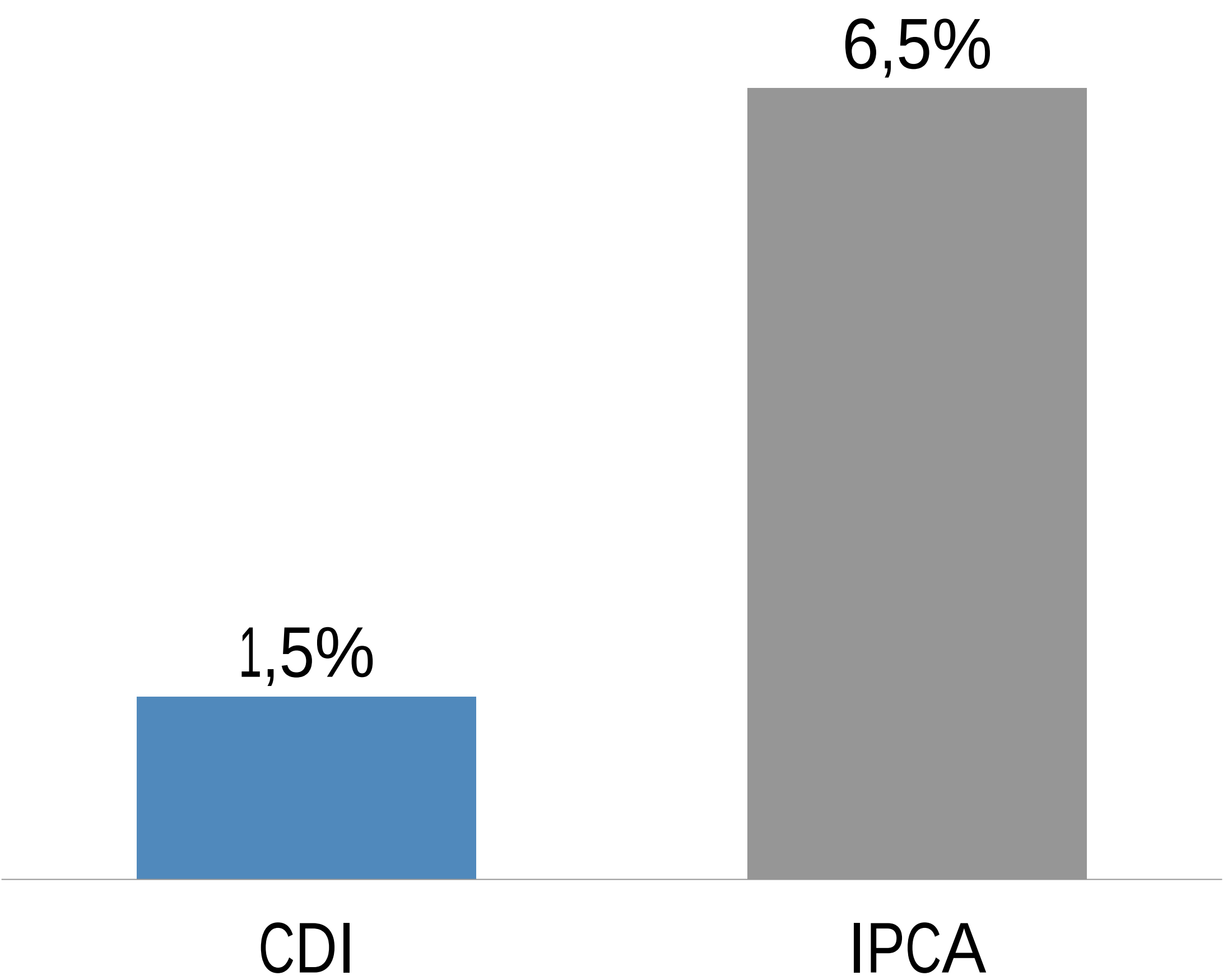
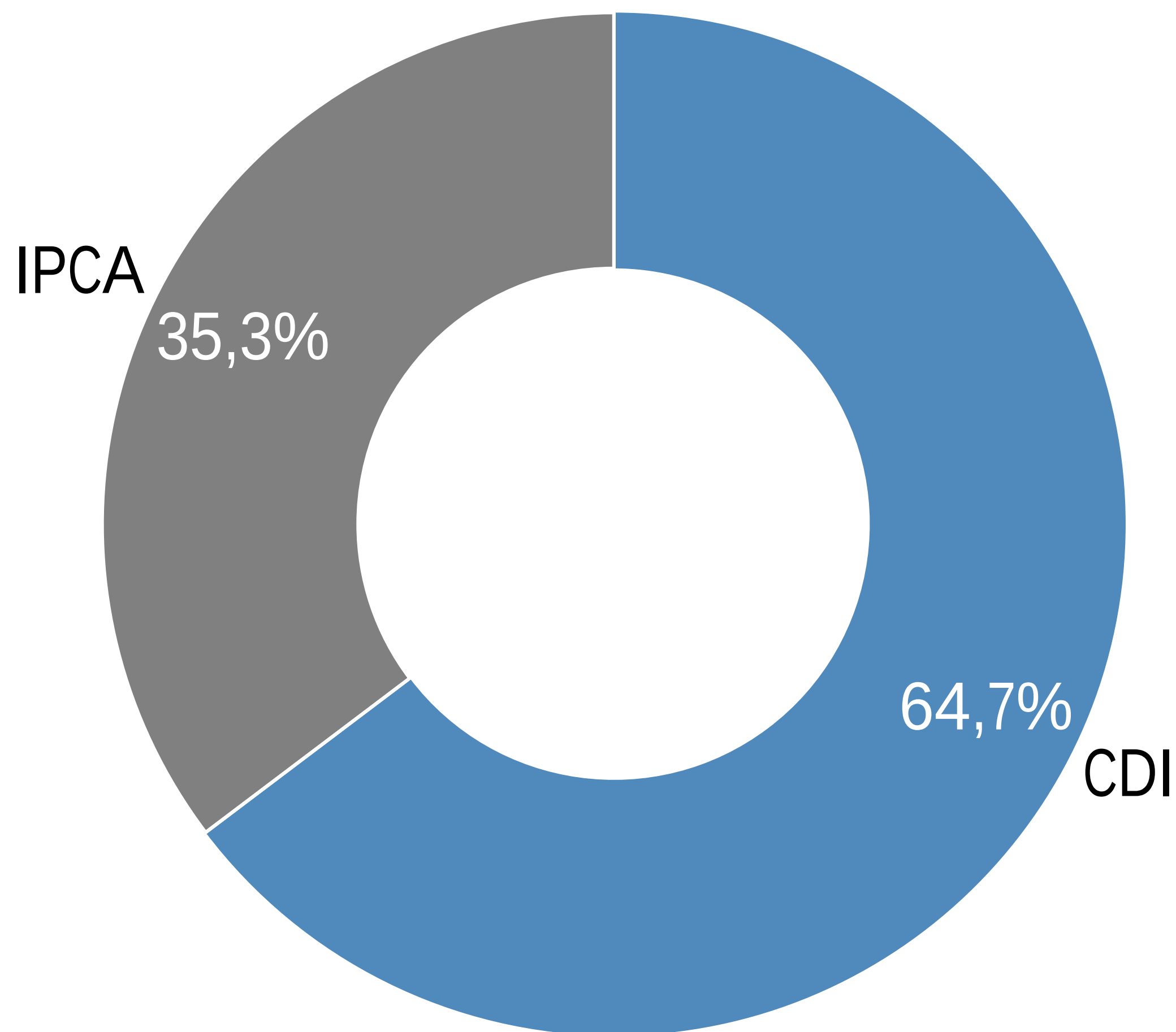
O perfil do endividamento da SYN é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é apenas em 2025. Mas a Companhia segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações 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	1T23	1T22	1T23 x 1T22
Edifícios Corporativos	10.381	11.119	-6,6%
Shopping Centers	48.344	47.653	1,4%
Prestação de Serviços de Administração	31.182	27.995	11,4%
Vendas de Propriedades e Incorporação	236	53.455	-99,6%
Receita Bruta	90.143	140.223	-35,7%
Deduções da Receita Bruta	-15.945	-18.052	-11,7%
Receita Líquida	74.198	122.171	-39,3%
Custo Imóveis vendidos	-661	-53.477	98,8%
Custo Imóveis locados	-17.275	-16.596	4,1%
Custo Prestação de serviços	-22.534	-18.931	19,0%
Custo de locação, vendas e serviços	-40.471	-89.004	-54,5%
Lucro Bruto	33.728	33.168	1,7%
Margem Bruta	45,5%	27,1%	18,3 pp.
Despesas Comerciais	-33	-743	-95,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-7.239	-6.412	12,9%
Despesas de Remuneração da administração	-2.000	-1.846	8,4%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-2.099	3.953	-153,1%
Despesas de Equivalência patrimonial	20	57	-64,6%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	529	1.659	-68,1%
Despesas/Receitas Operacionais	-10.822	-3.332	224,8%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	22.905	29.835	-23,2%
Despesas financeiras	-41.204	-50.594	-18,6%
Receitas financeiras	10.455	15.594	-33,0%
Resultado Financeiro	-30.748	-34.999	-12,1%
Lucro Antes de IR e CS	-7.843	-5.164	51,9%
Diferidos	-26	-9	191,3%
Correntes	-7.004	-5.740	22,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-7.030	-5.749	22,3%
Lucro/Prejuízo do Período	-14.872	-10.913	36,3%
Sócios da Empresa Controladora	-14.881	-10.920	36,3%
Sócios Não Controladores	-8	-7	19,8%
Margem Líquida	-20,0%	-8,9%	124,4%
Lucro Líquido por ação	-0,097	-0,072	36,3%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/03/2023	31/03/2022	Análise Vertical (%)	2023 x 2022
Caixa e equivalentes de caixa	48.811	245.560	1,8%	-80,1%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	278.899	301.248	10,4%	-7,4%
Contas a receber	32.206	54.884	1,2%	-41,3%
Estoques	25.926	184.429	1,0%	-85,9%
Impostos a compensar	15.490	10.405	0,6%	48,9%
Adiantamento a fornecedores	2.211	1.800	0,1%	22,8%
Dividendos a receber	2	5.580	0,0%	-100,0%
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	N/A
Demais contas a receber	10.384	19.222	0,4%	-46,0%
Ativo Circulante	413.929	823.128	15,4%	-49,7%
Contas a receber	35.588	35.657	1,3%	-0,2%
Estoques	45.653	16.795	1,7%	171,8%
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.038	582	0,0%	78,4%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	10.656	5.384	0,4%	97,9%
Impostos a compensar	56.192	56.333	2,1%	-0,3%
Depósitos judiciais	3.313	3.263	0,1%	1,5%
Demais contas a receber	77.151	104.188	2,9%	-26,0%
Investimentos	95.626	373.199	3,6%	-74,4%
Propriedades para investimento	1.933.077	1.787.597	72,0%	8,1%
Imobilizado	220	289	0,0%	-23,9%
Intangíveis	13.250	12.615	0,5%	5,0%
Ativo Não Circulante	2.271.764	2.395.902	84,6%	-5,2%
Total de Ativos	2.685.693	3.219.030	100,0%	-16,6%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/03/2023	31/03/2022	Análise Vertical (%)	2023 x 2022
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	19.172	151.878	0,71%	-87,4%
Fornecedores	24.339	10.392	0,91%	134,2%
Impostos e contribuições a recolher	9.507	13.387	0,35%	-29,0%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	3.000	3.437	0,11%	-12,7%
Impostos e contribuições diferidos	35	52	0,00%	-32,7%
Adiantamentos de clientes	0	0	0,00%	N/A
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,02%	0,0%
Partes relacionadas	135	275	0,01%	-50,9%
Receita res-sperata a apropriar	1.705	3.548	0,06%	-51,9%
Dividendos a pagar	46	5.623	0,00%	-99,2%
Demais contas a pagar	16.976	26.532	0,63%	-36,0%
Passivo de arrendamento	980	0	0,04%	N/A
Passivo Circulante	76.452	215.681	2,85%	-64,6%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	961.688	1.217.101	35,81%	-21,0%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.999	118.965	4,43%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.052	1.328	0,04%	-20,8%
Receita res-sperata a apropriar	5.669	5.053	0,21%	12,2%
Demais contas a pagar	2.980	4.212	0,11%	-29,2%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.365	4.536	0,16%	-3,8%
Passivo de arrendamento	2.975	0	0,11%	N/A
Passivo Não Circulante	1.097.728	1.351.195	40,87%	-18,8%
Patrimônio Líquido	1.511.400	1.652.144	56,28%	-8,5%
Participação de não controladores	113	10	0,00%	1030,0%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.685.693	3.219.030	100,00%	-16,6%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

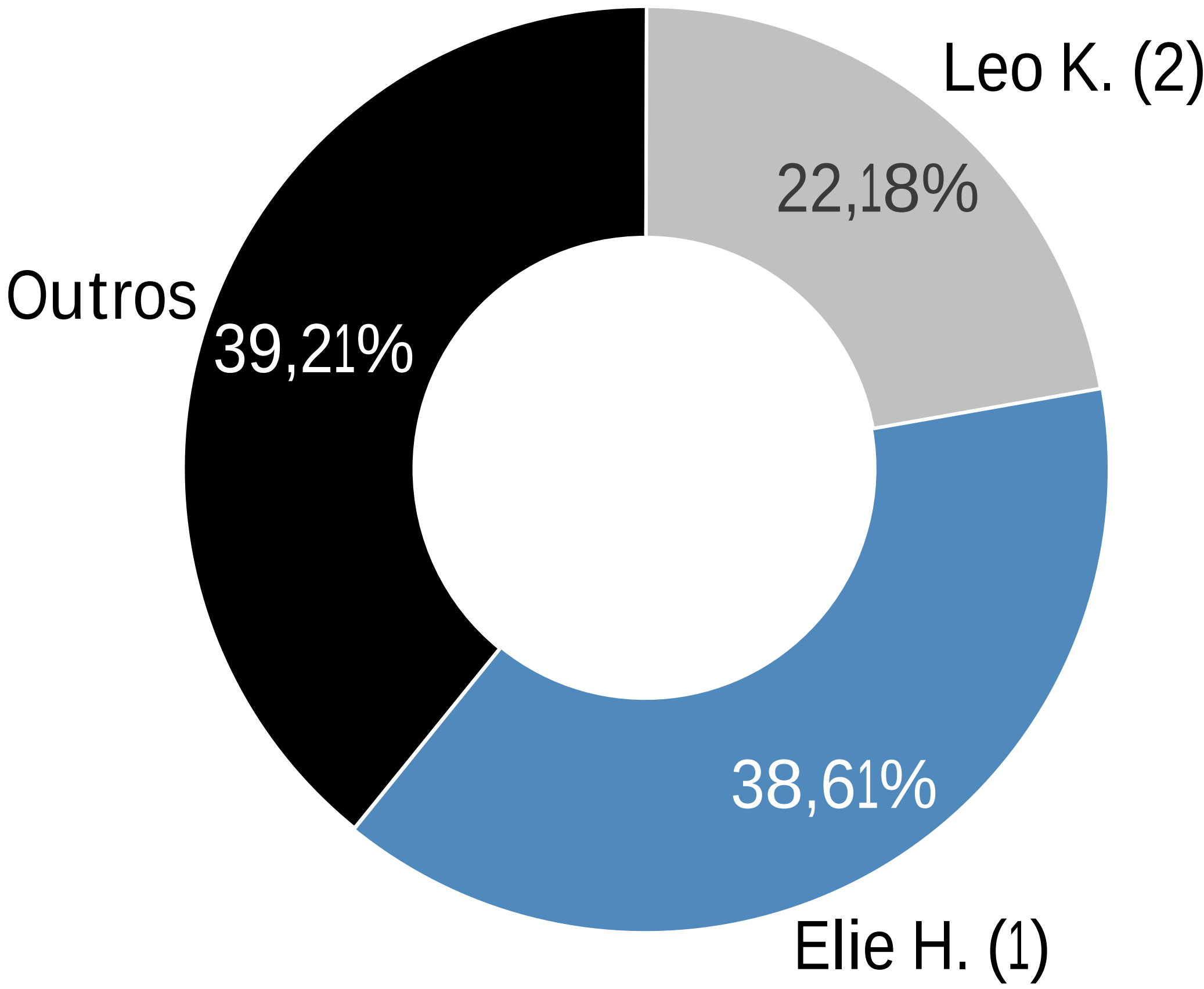


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de março 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 primeiro trimestre em R\$ 1.526,3 milhões.

SYNE3	1T23		1T23	1T22	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	3,19	SYNE3*	3,19	6,45	-50,5%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	101.882	119.999	-15,1%
Market Cap (R\$)	486,9	IMOB	668,31	785,82	-15,0%
Free Float	38,90%	SMLL	1.818	2.523	-28,0%
		IFIX	2.761	2.780	-0,7%



(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.

07

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 193.351 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.

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m²)
Triple A		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	3.619
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	20.377
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	9.482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42.754
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	14.710

São Paulo, SP - Edifícios

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

Goiânia, GO

- Shopping Cerrado

Santo André, SP

- Grand Plaza Shopping

Salvador, BA

- Suarez Trade

Rio de Janeiro, RJ

- Shopping Metropolitano Barra
- Leblon Corporate
- CEO

São Paulo, SP - Shoppings

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

ANEXOS

08

OCUPAÇÃO EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		46.450	42.368	12.166	17,9%	11,7%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	68,7%	68,7%
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%
Classe A		112.073	81.593	54.230	45,5%	37,2%
Classe A (ex ITM)		66.264	47.236	33.853	13,8%	12,0%
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	45.808	34.356	20.377	98,2%	98,2%
Brásílio 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%
TOTAL		158.522	123.960	66.396	40,5%	26,1%
TOTAL (ex ITM)		112.714	89.604	46.019	14,9%	11,9%

1.Referente a área de consolidação.
2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	9.482	9.482	13,7%	28,2%
Grand Plaza ³	SP - Santo André	69.620	42.754	42.754	3,6%	4,5%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	2,9%	6,1%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,7%	5,3%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	15.553	15.553	2,1%	2,9%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,7%	37,7%
TOTAL		225.179	176.426	126.955	5,1%	5,6%

¹ Referente a área de consolidação.

² Referente a área da SYN

³ Excluindo o efeito da área vaga do prédio comercial do Grand Plaza, a vacância física do shopping é de 1,5% e a vacância física total do portfólio de shopping centers da Companhia é de 4,4%.

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.

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

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

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

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

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.

