

RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T21

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Horário: 15h00 Brasília | 14h00 NY
Data: 13/08/2021

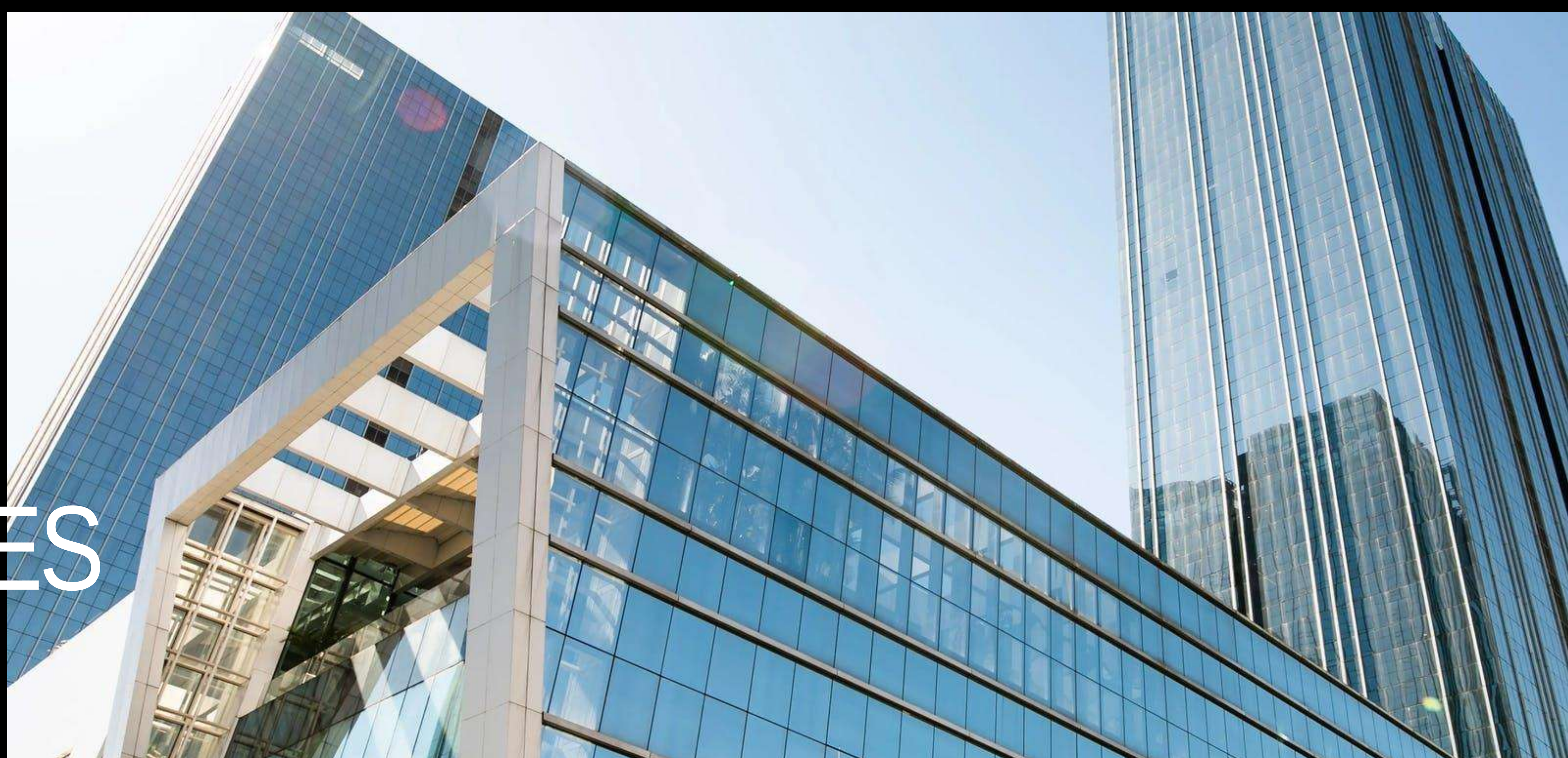
Videocast: Conecte-se via Voitel
Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 3127-4971
NY: +1 (516) 300-1066



01	
Destaques (IFRS)	04
02	
Sumário Indicadores	06
03	
Realizações 2T21	08
04	
Impacto COVID-19	11
05	
Iniciativas Digitais – ON STORES	16
06	
Práticas ESG	19
07	
Desempenho Operacional	29
Índices de Ocupação	30
Edifícios Corporativos	31
Shopping Centers	32
08	
Desempenho Financeiro (IFRS)	34
Receita Bruta	35
Custo	36
NOI	37
Resultados Financeiros	38
Lucro Líquido	39
FFO Ajustado	40
EBITDA Ajustado	41

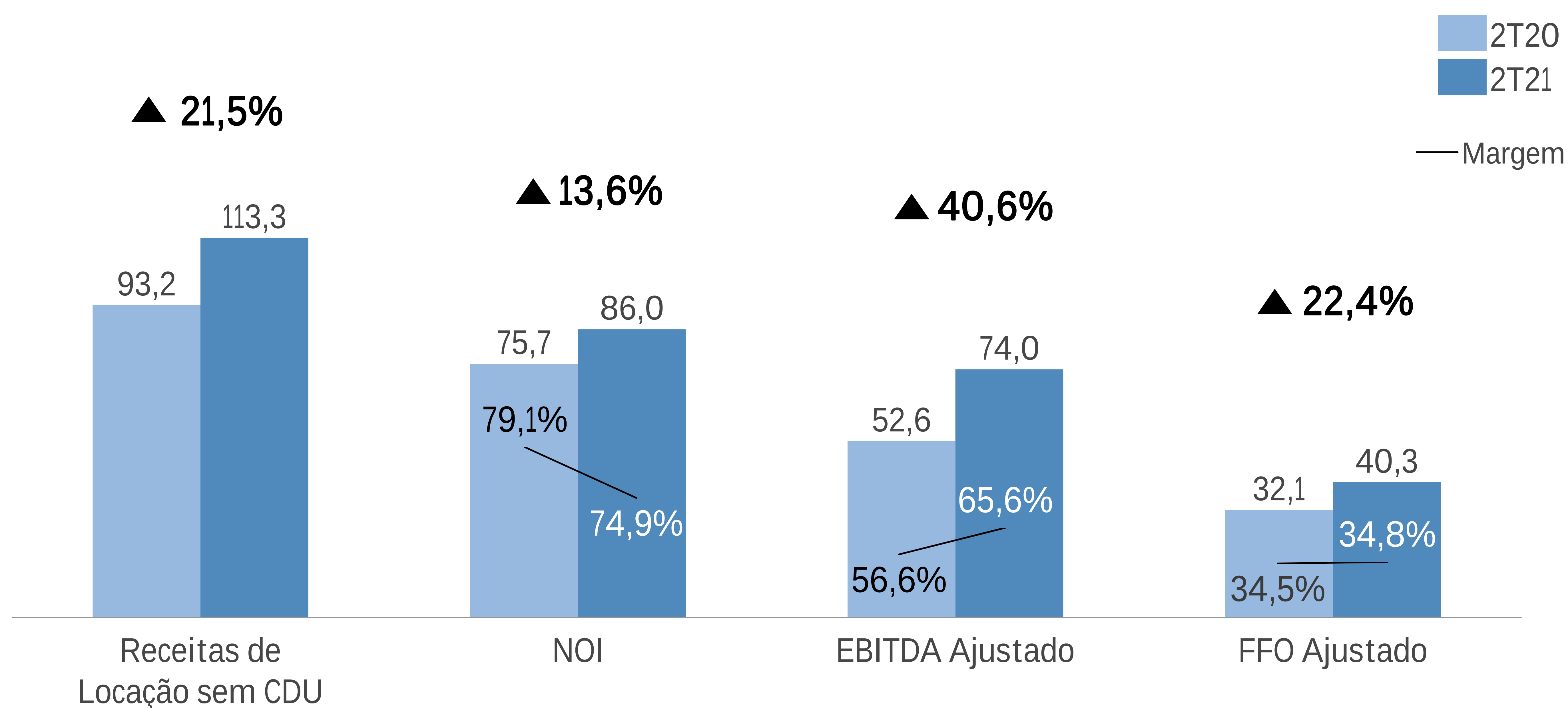
09	
Liquidez e Endividamento (IFRS)	42
10	
Demonstrações Financeiras (IFRS)	46
11	
Capital Social e Patrimônio Líquido	51
12	
Desempenho Financeiro (Proforma)	53
13	
Liquidez e Endividamento (Proforma)	57
14	
Demonstrações Financeiras (Proforma)	60
15	
Sobre a Syn	64
16	
Anexos	67

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 segundo 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 21,5% SOBRE 2T20
E ATINGEM R\$ 113,3 MM

2

EBITDA AJUSTADO DE
R\$ 74,0 MM NO 2º TRI
DE 2021

SUMÁRIO INDICADORES

02



INDICADORES FINANCEIROS

IFRS R\$ milhões	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita Líquida	112,9	93,1	21,3%	231,3	223,0	3,7%
EBITDA Ajustado	74,0	52,6	40,6%	158,3	143,5	10,3%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>69,4%</i>	<i>59,8%</i>	9,6 pp.	<i>73,3%</i>	<i>71,0%</i>	2,3 pp.
NOI	86,0	75,7	13,6%	178,8	175,1	2,1%
<i>Margem NOI (ex CDU)</i>	<i>74,9%</i>	<i>79,1%</i>	-4,2 pp.	<i>77,3%</i>	<i>84,3%</i>	-7,0 pp.
FFO Ajustado	39,3	32,1	22,4%	92,4	86,5	6,8%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>34,8%</i>	<i>34,5%</i>	0,3 pp.	<i>39,9%</i>	<i>38,8%</i>	1,1 pp.
Lucro/Prejuízo do Período	26,2	10,4	150,8%	55,3	46,2	19,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>23,2%</i>	<i>11,2%</i>	12,0 pp.	<i>23,9%</i>	<i>20,7%</i>	3,2 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	2T21	2T20	2T21 x 2T20
Ocupação Física (portfólio Syn)	82,5%	90,2%	-7,7 pp.
Ocupação Financeira (portfólio Syn)	89,7%	92,2%	-2,5 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	251,9	247,6	1,7%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	395,7	454,7	-13,0%

REALIZAÇÕES 2T21



03



NOVA MARCA

Uma nova marca para um novo futuro. Em 15 de junho de 2021, o Conselho de Administração aprovou a nova marca da Companhia, idealizada após nove meses de muitas pesquisas e análises. A mudança na identidade corporativa objetiva valorizar e fortalecer o sentido de sinergia entre pessoas, negócios e tecnologia. A iniciativa simboliza um novo ciclo na trajetória da companhia. A Syn busca novos caminhos para mudar o segmento de propriedades comerciais no Brasil. Isso significa reinventar modelos de negócios e assegurar protagonismo, dando visibilidade a uma empresa atenta, moderna e jovem, mesmo dentro de um segmento tradicional. Embora novidade, a mudança do nome apenas reflete uma atitude presente na empresa há muitos anos: o compromisso com a inovação. Um exemplo concreto é o InovaCCP, programa criado em 2017 e que já implantou dezenas de projetos de inovação aberta em parceria com diversas startups, que agora também passa a ser denominado InovaSyn e tem um novo caminho permeado de muitos novos desafios.

Sob a marca Syn, o nosso propósito é seguir inovando por meio de modelos baseados na integração dos negócios e na realização de parcerias estratégicas. A nova marca chega para fortalecer ainda mais o espírito de uma empresa formada por profissionais curiosos, versáteis, interessados e criativos, determinados a assumir o protagonismo.

PROPÓSITO

Entregar as melhores propriedades comerciais, serviços e tecnologia para facilitar a vida das pessoas.

MISSÃO

Estabelecer relações estratégicas com nossos clientes, oferecendo as melhores soluções em tecnologia, serviços e propriedades comerciais.

VISÃO

Tornar-se referência no mercado de propriedades e tecnologia e gerar valores para clientes, colaboradores e acionistas.

VALORES

Ética, Filantropia, Democracia, Diversidade, Pioneirismo, Foco em resultados, Inovação, Parceria, Criatividade, Transformação, Agilidade, Transparência.

EMIÇÃO DA 13ª DEBÊNTURES

Em 05 de abril de 2021, ocorreu a liquidação do montante de R\$ 300.000.000,00, com a destinação para reforço de caixa da Companhia. O Conselho de Administração da Companhia aprovou em 03 de março de 2021 a realização da 13ª Emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, sendo 100.000 debêntures para a primeira série e 200.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 1.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,75% ao ano e as debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,05% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em março de 2024 e o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de março de 2025 e os juros serão pagos semestralmente.

OCUPAÇÃO 100% JK 1455 E FARIA LIMA SQUARE

Ao longo do 2T21, a Syn atingiu a marca de 100% de locação nos empreendimentos JK 1455 e no Faria Lima Square, ambos empreendimentos Triple A. Com o avanço da vacinação e retomada das atividades presenciais nos empreendimentos, a busca por ativos de alta qualidade tem se mostrado cada vez mais evidente e tende a intensificar em um horizonte de curto e médio prazo. O movimento de *flight to quality* é estrutural e a Syn encontra-se bem posicionada neste contexto. As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o segundo trimestre de 2021 em 84,6% e 71,0% respectivamente.

EVENTOS SUBSEQUENTES

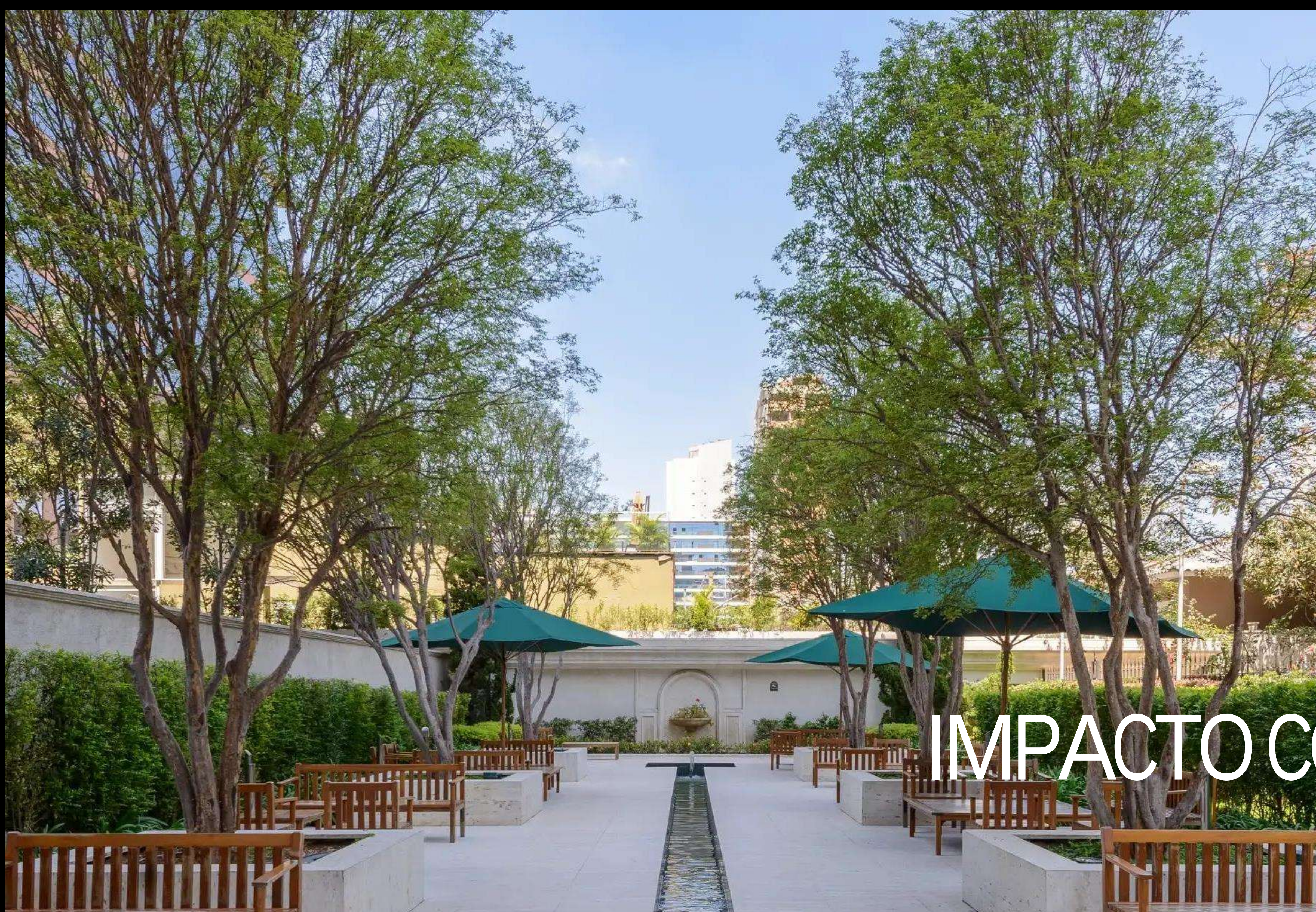
ALTERAÇÕES NO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A SYN, empresa listada no segmento do Novo Mercado da B3, que vislumbra a adoção das melhores práticas de Governança Corporativa, possui o comprometimento de constantemente aperfeiçoar e adotar as melhores práticas de mercado. Recentemente, a Companhia elegeu 3 novos conselheiros, de forma que o atual número de conselheiros independentes representa 67% do *board*. Os perfis são bastante complementares e reforçam a nossa estratégia de geração de valor através da sinergia entre propriedade e tecnologia. As competências dos membros do Conselho de Administração poderão ser encontradas em nosso website de Relações com Investidores.

NOVAS LOCAÇÕES

Além das locações anunciadas anteriormente, a SYN informa que novas locações realizadas após o término do período do 2T21 levaram a 100% da taxa de ocupação dos edifícios corporativos Faria Lima Financial Center e a Torre JK D, ambos empreendimentos Triple A.

04



IMPACTO COVID

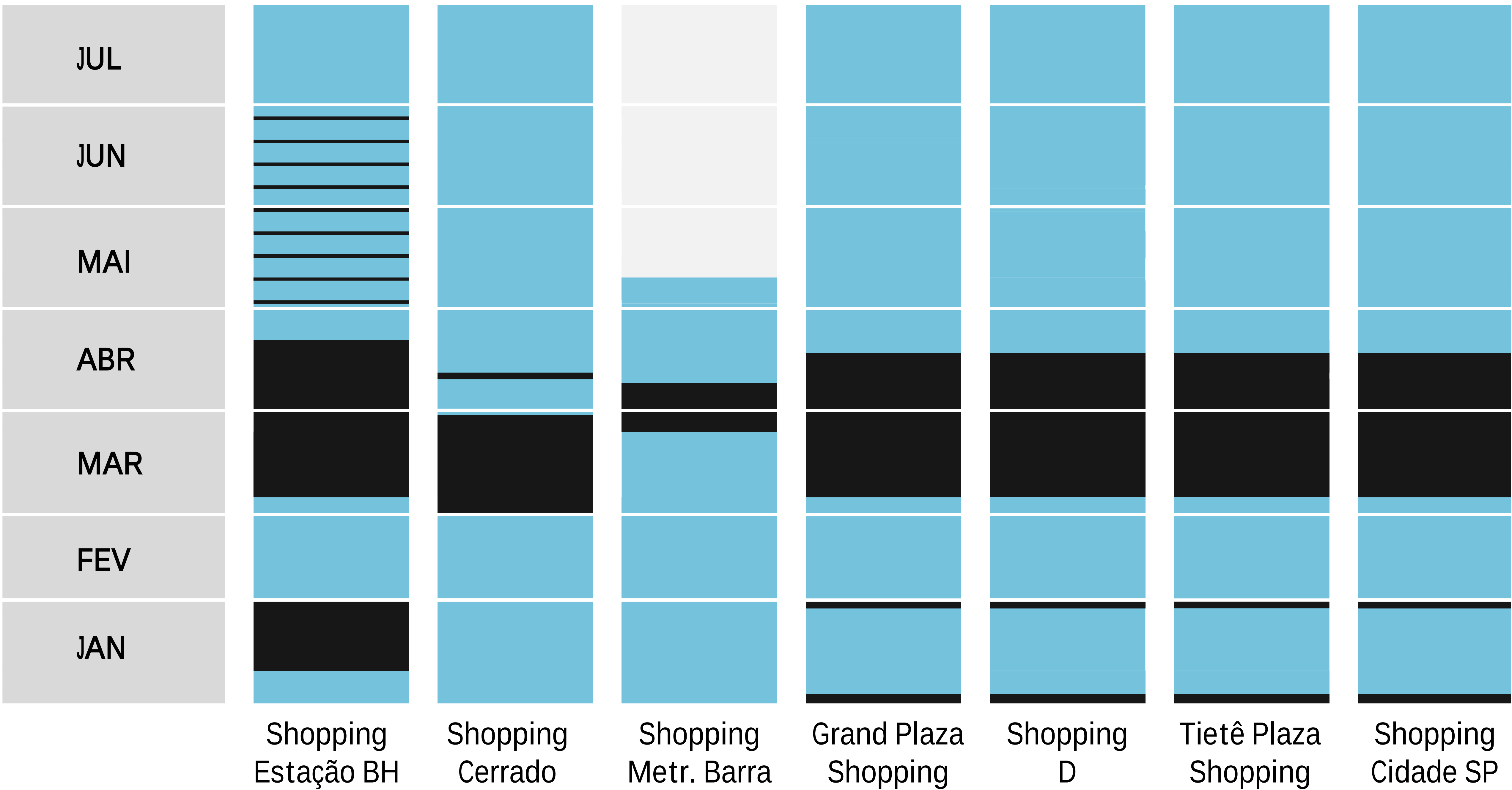
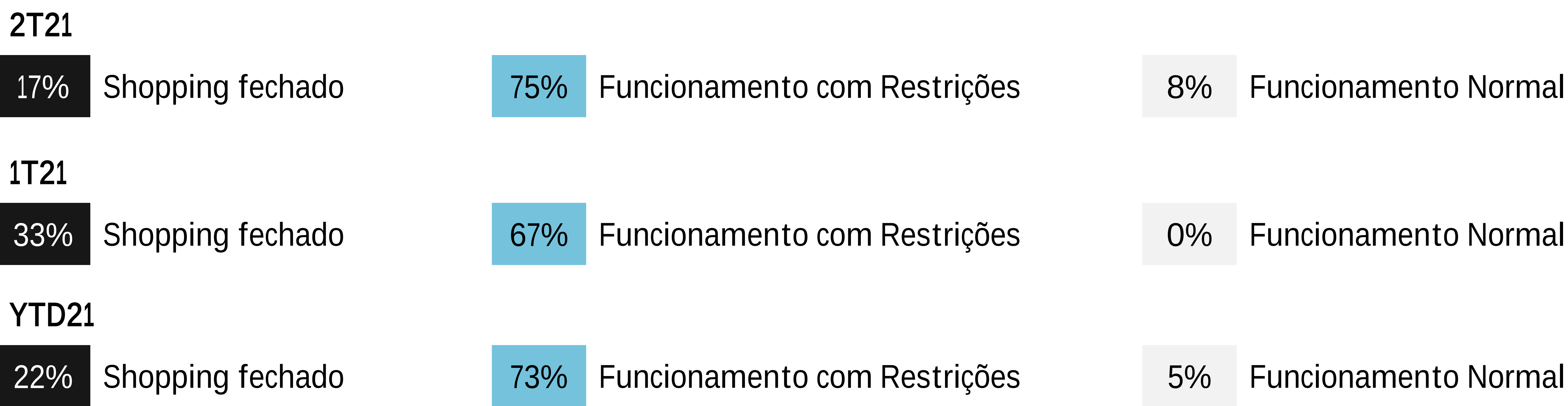
HISTÓRICO RESTRIÇÕES

Os shoppings da Syn tiveram suas operações suspensas, com exceção dos serviços essenciais, a partir do dia 18 de março de 2020.

A partir do dia 11 de junho de 2020, os shoppings do portfólio da Companhia iniciaram a retomada de suas atividades, inicialmente na cidade de São Paulo, Rio de Janeiro e Santo André, seguidos por Goiânia e, finalmente, Belo Horizonte. O Shopping Metropolitano Barra, no Rio de Janeiro, retornou às operações em horário integral de funcionamento a partir do dia 1º de setembro de 2020, enquanto os shoppings de São Paulo, Santo André e Goiânia somente a partir do dia 10 de outubro de 2020.

O Shopping Estação BH, em Belo Horizonte, permaneceu funcionando em horário reduzido. A operação de todos os empreendimentos observou em todo este período protocolos rígidos de limpeza e saúde. Além disso, os empreendimentos continuam trabalhando com limitação de capacidade de veículos e pessoas e restrições de operações que possam gerar aglomerações, de acordo com as recomendações das respectivas autoridades governamentais.

No final do mês de dezembro, 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 no final do mês. No mês de março, foram anunciadas novas restrições devido ao 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 de Março até o penúltimo, retornando no dia 31 de março de 2021. 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. O Shopping Estação BH (Belo Horizonte/MG) retomou suas atividades com restrições de funcionamento a partir de 22 de abril, após ter suas atividades interrompidas em 6 de março.

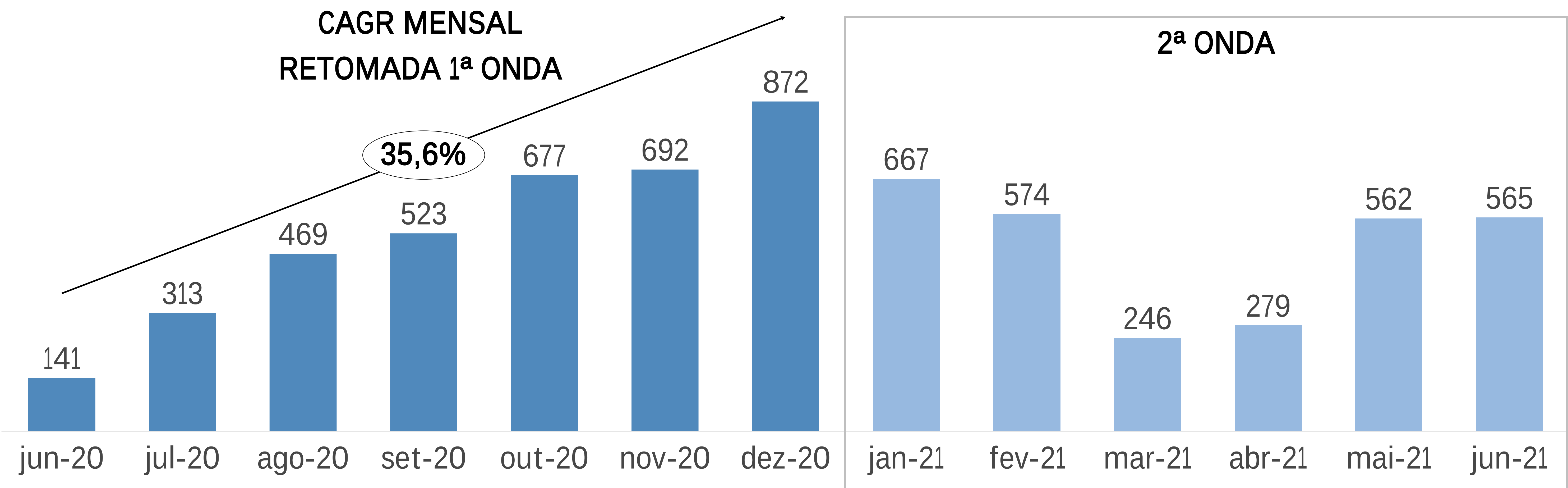
Em relação aos escritórios, o impacto até o momento foi baixo e não gerou impacto relevante no resultado da Companhia.





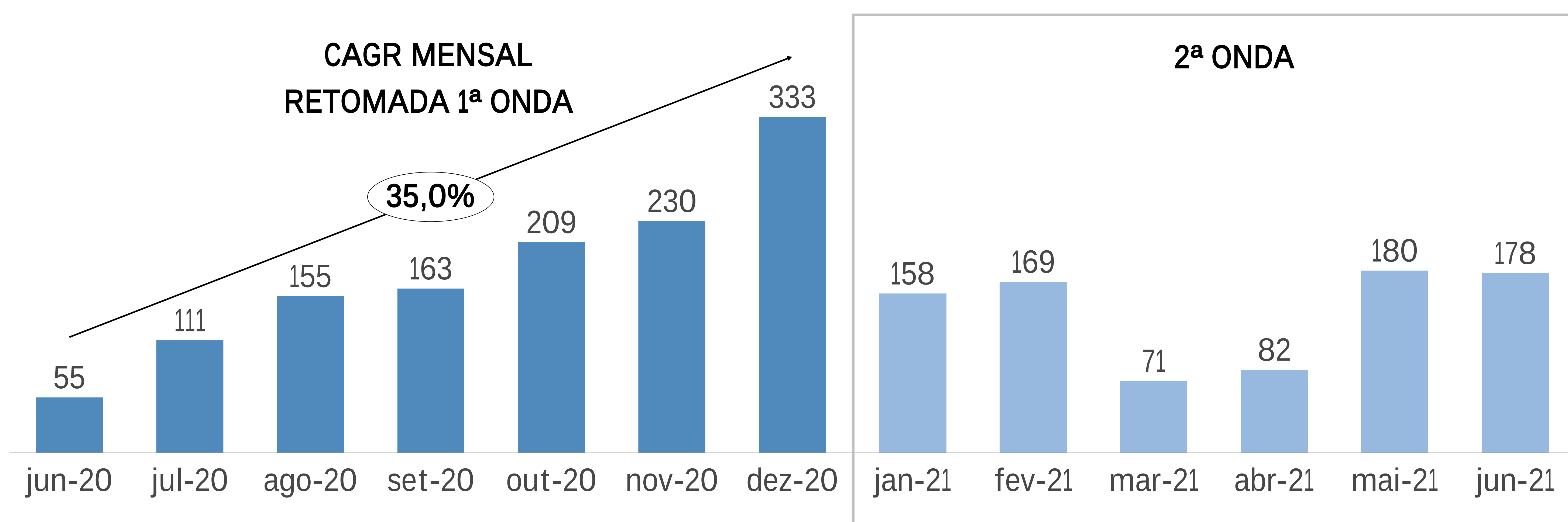
RECUPERAÇÃO DO FLUXO DE VEÍCULOS (mil)

Forte crescimento do fluxo de pessoas a cada semana e à medida que os horários de funcionamento dos shoppings foram sendo flexibilizados. No 2T21, o fluxo de veículos voltou a retomar após a liberação das atividades em abril.



RECUPERAÇÃO DAS VENDAS (R\$ MM)

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. No 2T21, foi observado o início de nova retomada após a flexibilização em abril de 2021, referente à segunda onda da pandemia.





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.

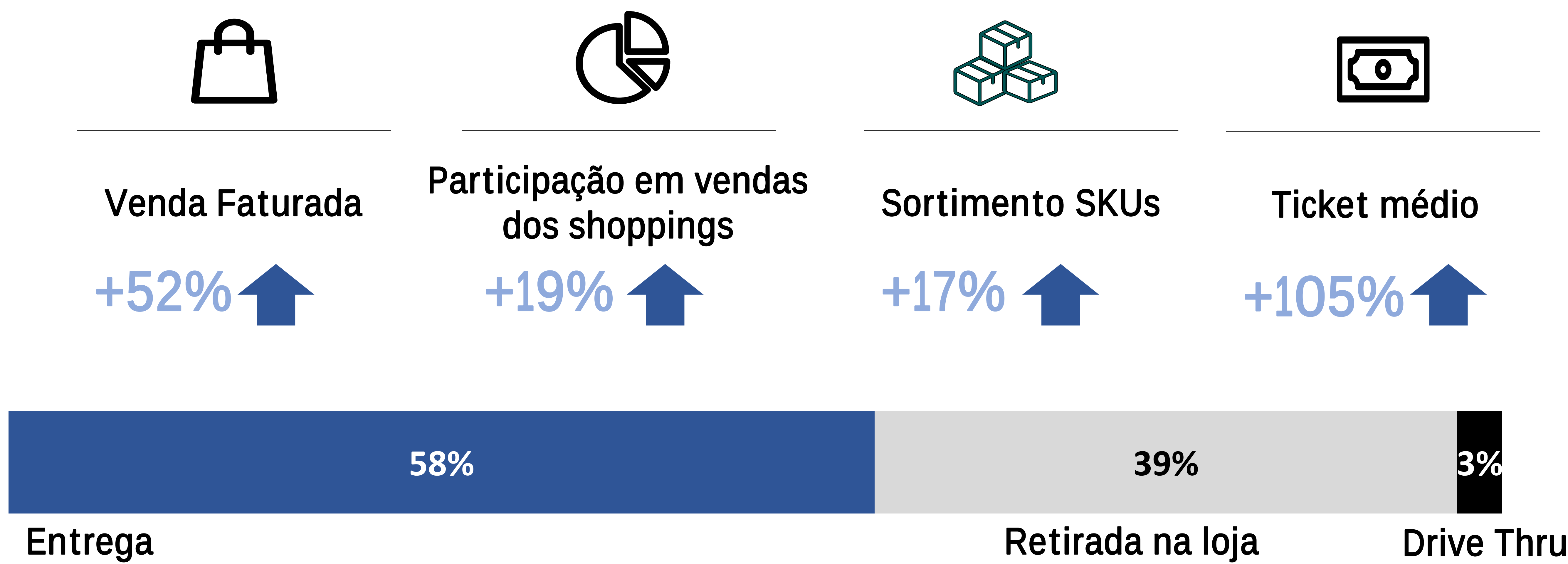


BIG NUMBERS

ON STORES

Ao longo do 2T21 a plataforma digital da SYN apresentou forte crescimento em diversos indicadores. O resultado expressivo ocorreu como resultado da experiência e constante investimento em tecnologia, operação e inovação. Além disso, a plataforma funcionou como mais um ponto de venda para aqueles lojistas que se encontraram em uma situação de restrição de suas atividades devido ao momento pandêmico.

2T21 X 1T21



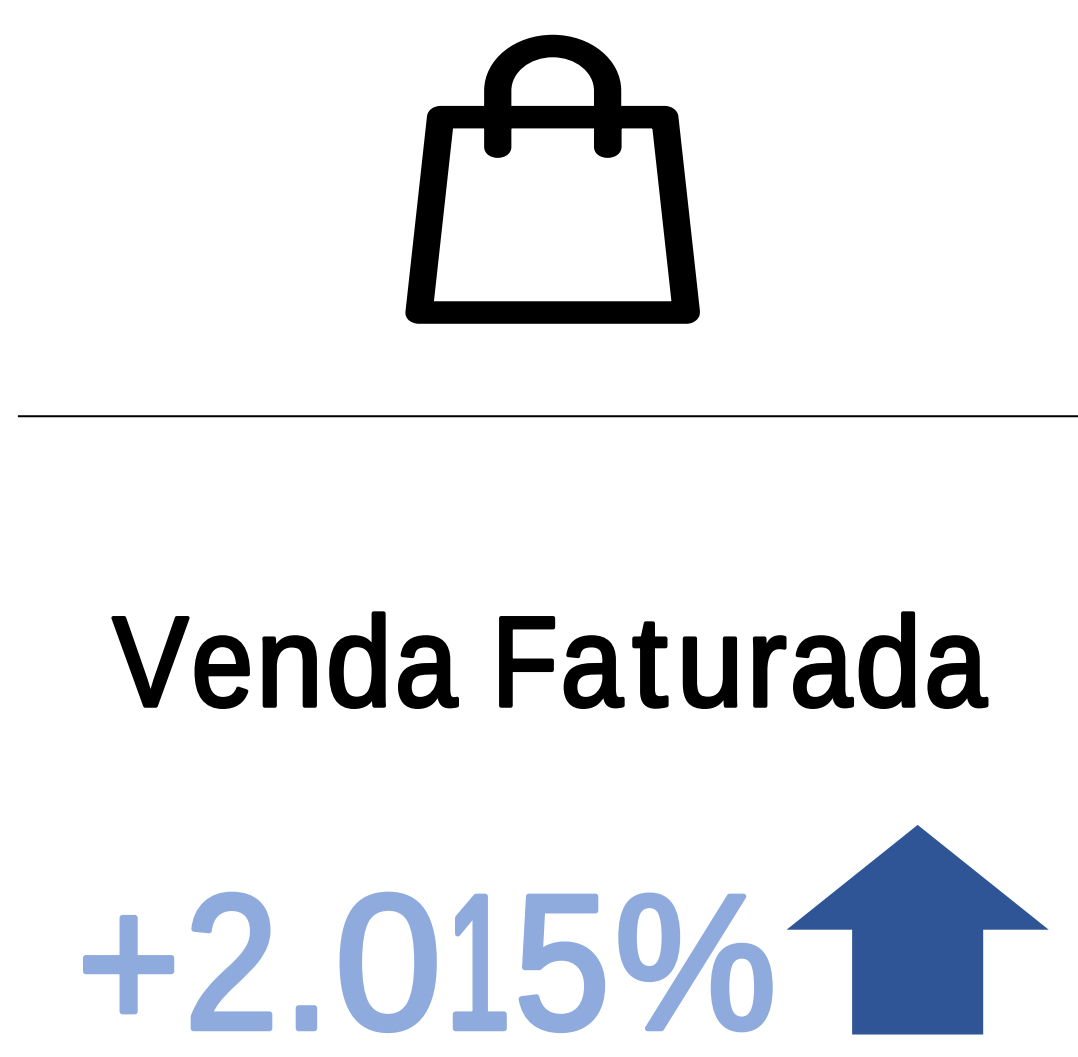
2T21 X 2T20



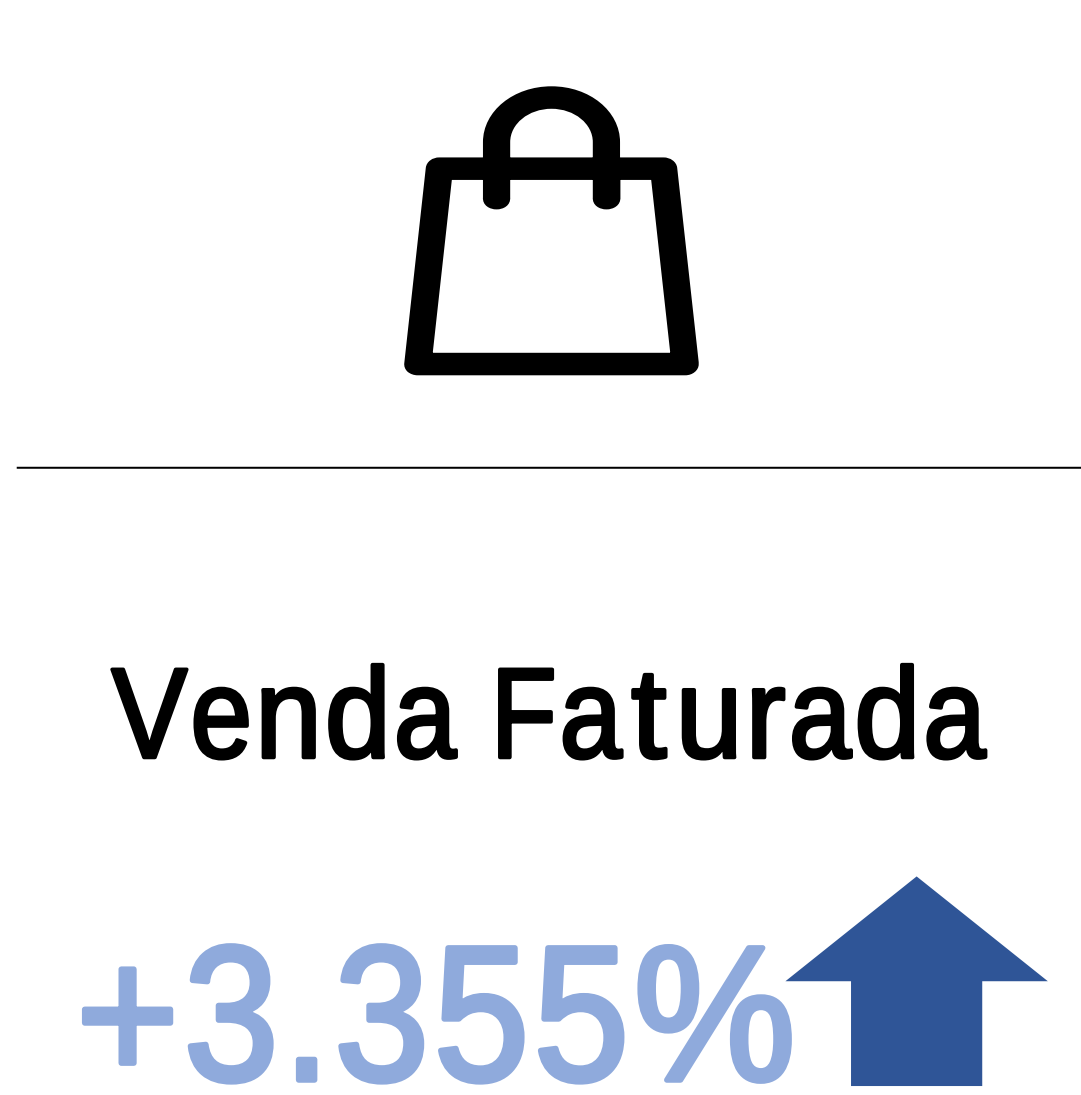
1S21 x 1S20

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

Dia das Mães

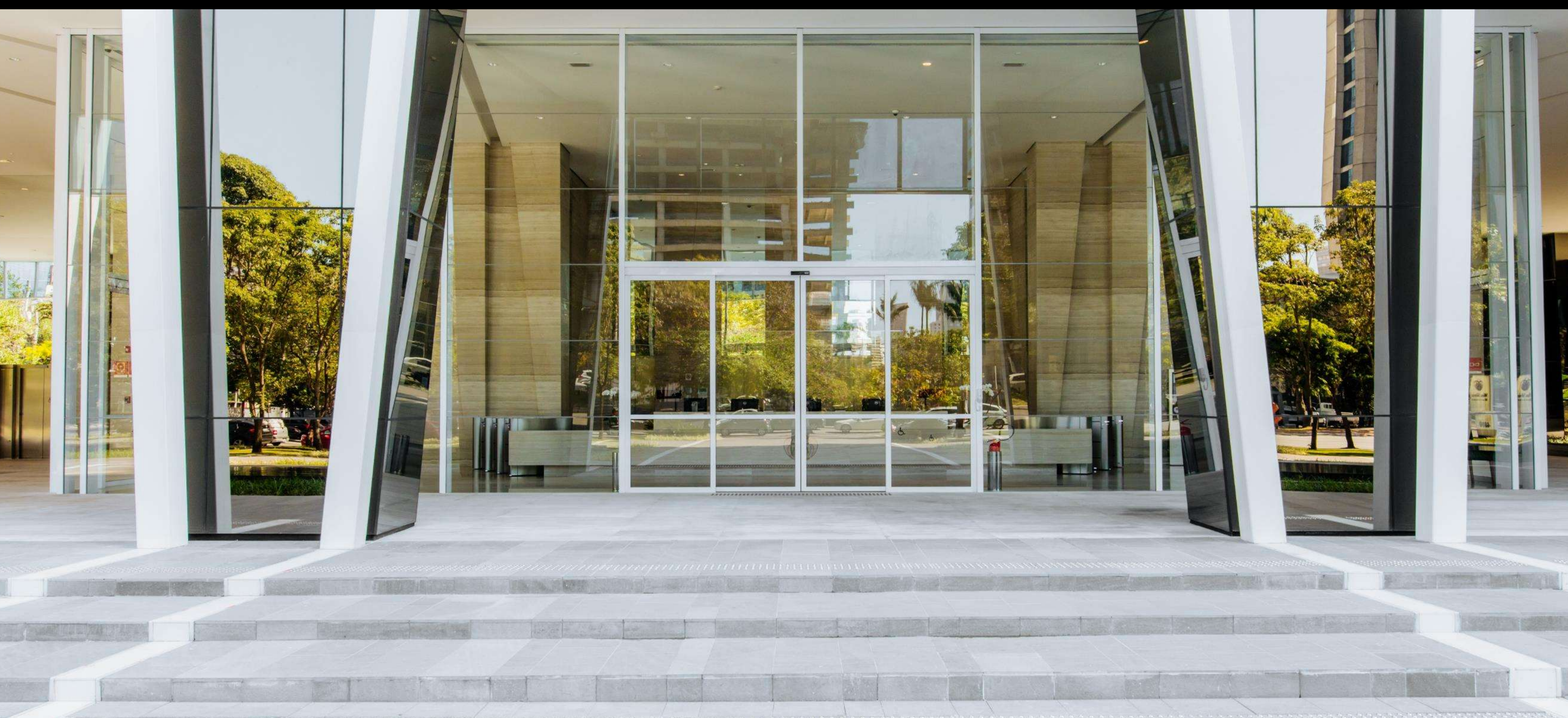


Dia dos Namorados



06

PRÁTICAS ESG





ESG - AMBIENTAL

O comprometimento com as melhores práticas de Governança Corporativa e com práticas socioambientais sempre esteve presente dentro da Companhia desde o seu spin-off em 2007. A SYN reconhece que possui um longo caminho a ser trilhado para atingir os melhores padrões exigidos pelo mercado e reforça o seu comprometimento.

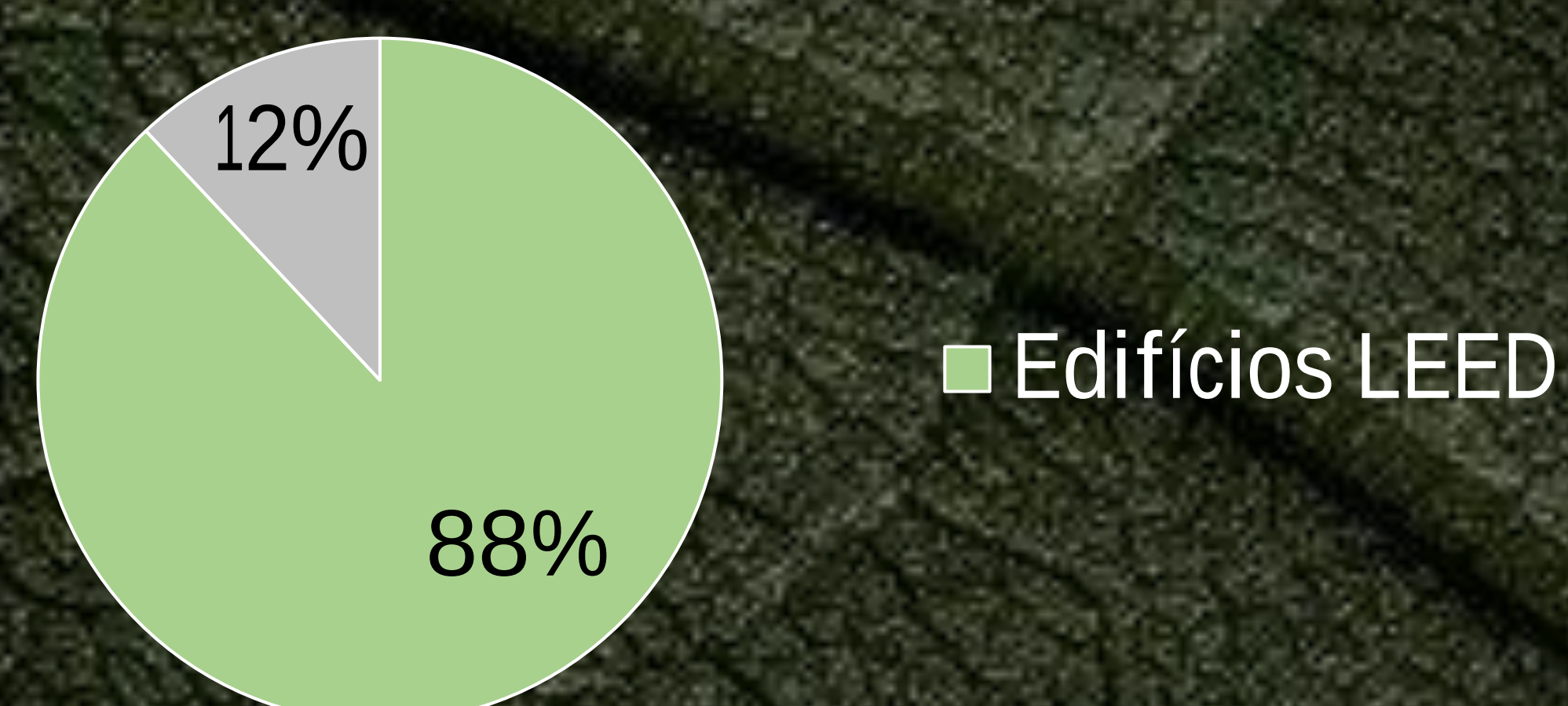
Em virtude de sua reformulação de marca, a SYN está comprometida em ser uma empresa mais transparente e tem o objetivo de se tornar uma empresa referência em ESG no setor de Real Estate no Brasil. A Companhia está determinada em aprimorar aquilo que já faz neste objetivo e desenvolver métricas que atendam as demandas do mercado e de seus stakeholders.

INICIATIVAS SUSTENTÁVEIS

A SYN é um dos membros fundadores do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), associação da qual participamos e possuímos uma forte parceria. Somos comprometidos com um desenvolvimento sustentável e visamos reduzir ao máximo os impactos ambientais em nossos empreendimentos.

Todos os nossos edifícios AAA possuem a certificação LEED, sendo ~60% destes, certificação Gold, concebida pela organização não governamental United States Green Building Council, com intuito de promover e estimular práticas de construções sustentáveis.

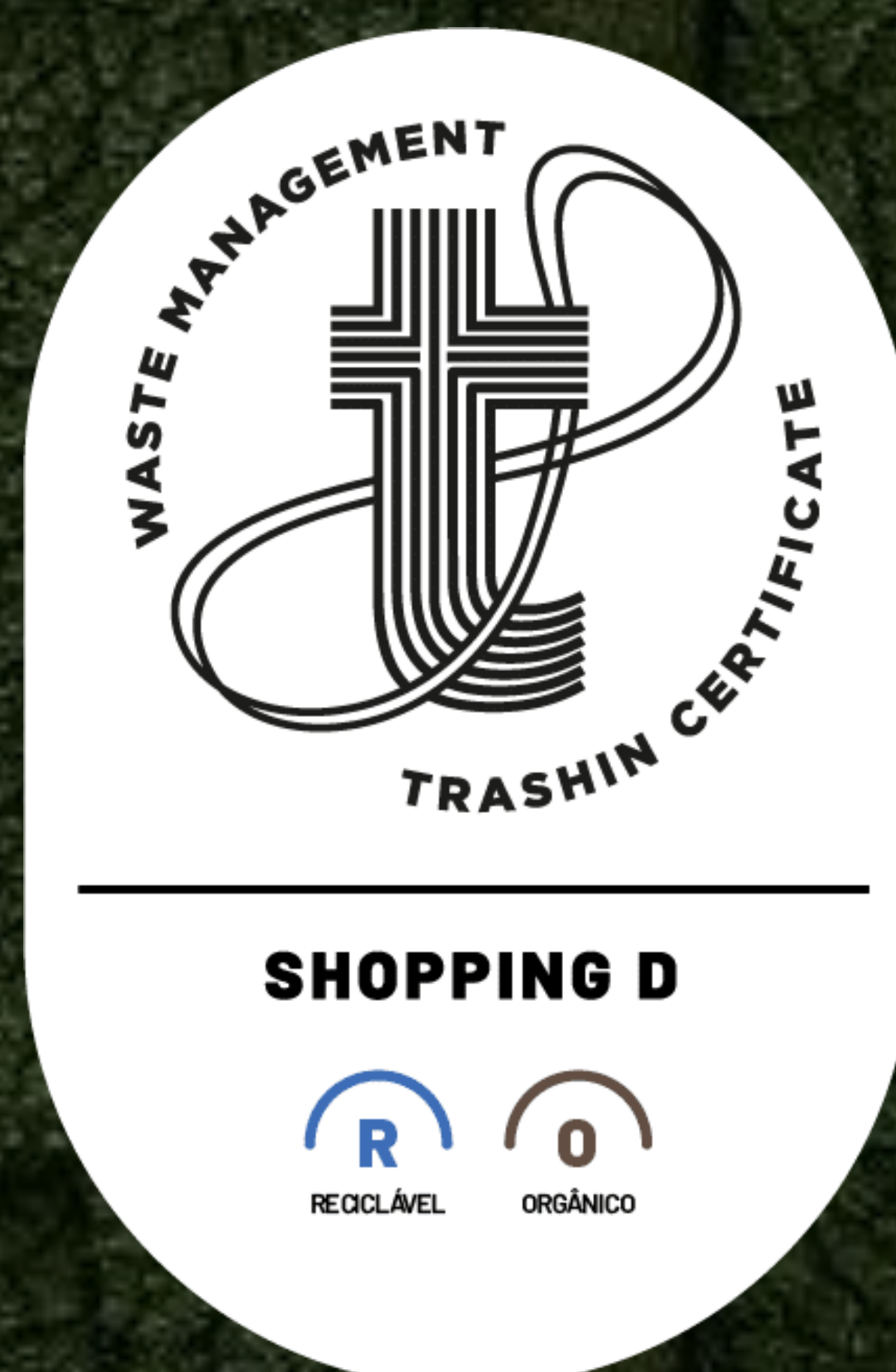
% Receita de Edifícios Comerciais LEED (2T21)



USO DE ENERGIA

A SYN utiliza o Mercado Livre de Energia em todos os seus shopping centers, sendo que 50% dessa é proveniente de fontes de energia incentivada. Nos edifícios AAA, a SYN utiliza o Mercado Livre para 90% desses empreendimentos, sendo que em torno de 70% é proveniente de fontes de energia incentivada.

No caso dos shoppings, atingimos a marca de redução de ~30% do consumo de energia, quando comparamos os dados de junho de 2021 com o mesmo mês em 2017. O resultado foi fruto de um trabalho realizado nos shoppings que envolveram retrofit de lâmpadas LED, Operação Blackout, que visou ajustar as operações nos shoppings reduzindo os trabalhos noturnos, retrofit dos aparelhos de ar condicionado, além de diversos ajustes operacionais adotadas com a finalidade de reduzir o consumo de energia nos shoppings.



GESTÃO DE RESÍDUOS

O Shopping D, com o intuito de reafirmar o seu compromisso com o meio ambiente, realizou uma parceria com a TrashIn, empresa especializada na gestão de resíduos. A TrashIn realiza treinamentos dos funcionários, implanta sinalização clara para identificação dos resíduos, coletas organizadas e destinação adequada. Além disso, a empresa projeta coletores personalizados para diferentes tipos de resíduos que são devolvidos à cadeia produtiva, evitando o envio para aterro sanitário, realizando a logística reversa e contribuindo para a economia circular.



CONSUMO DE ÁGUA

Com relação ao consumo de água nos shoppings, vale ressaltar que 85% de todos os recursos hídricos são provenientes de fontes alternativas, o que não sobrecarrega a matriz hídrica local. Além disso, 75% de todo o esgoto produzido pelos empreendimentos é tratado. 75k m³ de reuso de água foram consumidos em 2021 pelos shoppings da SYN.

ESG - SOCIAL

A SYN possui forte comprometimento em fomentar o desenvolvimento das capacidades de indivíduos gerando prosperidade e mobilidade socioeconômica. Para viabilizar esse valor compartilhado, fortalecemos as potencialidades locais, promovendo a mobilidade social e o bem-estar das pessoas em suas comunidades. Nos propomos a ser um vetor do desenvolvimento socioeconômico.

INSTITUTO SYN

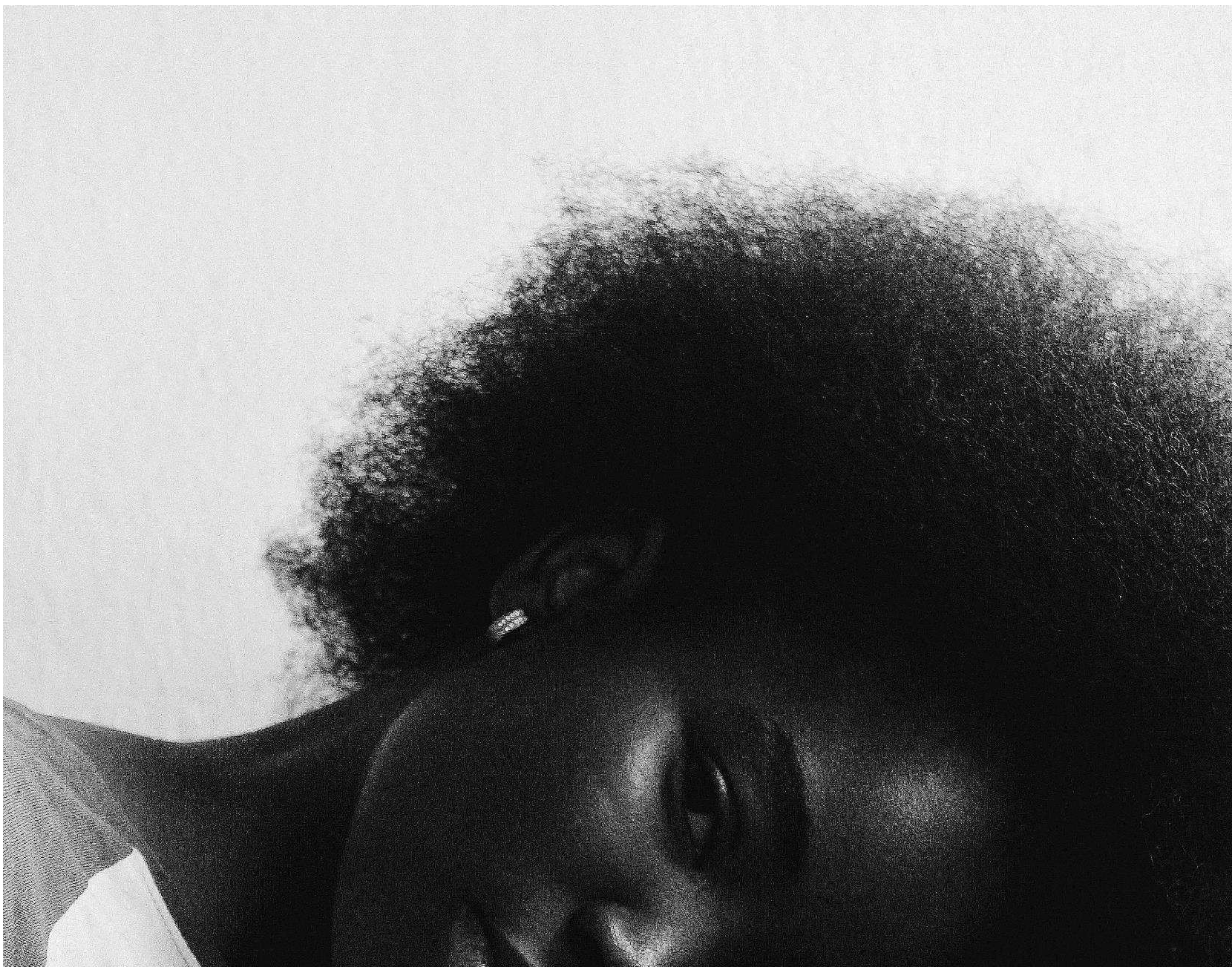
O Instituto SYN (ISYN) é o braço social da SYN. Com a visão de cidadania corporativa, a Companhia destina o montante de 1% de seu lucro líquido anual para a promoção das atividades do ISYN.

Vale ressaltar que a empresa é membro-fundadora do Green Building Council (GBC Brasil) que tem como premissa práticas de responsabilidade socioambiental para promover e maximizar o desenvolvimento sustentável.

DIVERSIDADE

A SYN é uma aliada das pautas de diversidade, promovendo o respeito, inclusão, equidade entre os indivíduos e sinergia entre os grupos. Desde janeiro de 2020, a SYN conta com um Comitê de Diversidade que realiza reuniões mensais com a missão de fortalecer os pilares da diversidade, que são o respeito, a equidade, a inclusão e a sinergia.

O Comitê atua na revisão e estabelecimento de políticas sólidas que estão alinhadas aos pilares da diversidade. Atua também no engajamento interno, visando sempre promover e incluir os seus colaboradores em assuntos desta pauta.





1º OcupAÇÃO Consciência Negra

Promovido pela SYN, o evento buscou trazer visibilidade a artistas e empreendedores negros de forma a conscientizar a população e expor o nosso posicionamento para o público. Foram realizadas exposições de esculturas, quadros, vídeos e arte urbana, além de um desfile de moda, sarau de poesia e palestras sobre empreendedorismo e gestão financeira.



POLÍTICAS

Como forma de constantemente aprimorar os nossos processos internos , a Companhia aproveitou o seu momento de reformulação de marca e de Objeto Social para atualizar e adequar suas políticas internas. As políticas da SYN podem ser encontradas na seção de Políticas em nosso site global de Relações com Investidores.

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

A SYN está comprometida a proteger os direitos fundamentais e as liberdades civis pertinentes à privacidade e ao livre desenvolvimento da personalidade dos colaboradores, clientes e parceiros. A Política Interna de Proteção de Dados Pessoais tem como objetivo apresentar as regras aplicáveis para o tratamento de dados pessoais, em atenção às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, bem como proteger a Companhia e todos os seus *stakeholders* de riscos relacionados à segurança de dados pessoais. A política se encontra disponível no site de RI neste link.

IMPACTO COVID



Unidade de vacinação no
Grand Plaza Shopping

Mais de 100.000
doses foram
administradas pelos
shoppings da SYN

A SYN reafirmou o seu compromisso com o bem estar e desenvolvimento das regiões na qual está presente, realizando campanhas e doações para ajudar aqueles que passaram por maiores dificuldades ao longo de todo o período. Visando mitigar os impactos causados pela pandemia, a Companhia adotou diversas medidas de auxílio aos lojistas, tais como redução temporária das cobranças de aluguel, campanhas de incentivo à venda online com subsídio de frete e maior eficiência de custo na gestão condominial.

Drive-Thru para vacinação nos Shoppings SYN

A SYN reafirmou o seu comprometimento com a sociedade e disponibilizou o estacionamento dos Shoppings Tietê e Grand Plaza ao longo do período pandêmico para a vacinação e testes de Covid-19.

CAMPANHA VAMOS FAZER O BEM, JUNTOS!

A SYN promoveu uma campanha que estimulasse a doação de forma que a cada R\$1,00 arrecadado, a SYN e o ISYN doariam R\$5,00. A campanha arrecadou mais R\$ 360 mil, resultando na compra de mais de 4.300 cestas básicas, totalizando mais de 80 toneladas de alimentos que foram distribuídos no entorno de nossos shoppings.



Arrecadação de alimentos nos Shoppings SYN na qual resultou na coleta de mais de 6 toneladas de alimentos que ajudaram mais de 16 mil pessoas

PROJETOS CONECTIVIDADE NA PERIFERIA E FUNDO PERIFERIA EMPREENDEDORA

Ao longo da pandemia, o acesso ao ensino básico de forma online dificultou o acesso àqueles que não dispõem de conexão à internet, que segundo o IBGE, atinge 33% dos domicílios no Brasil. Além disso, a SYN buscou apoiar pequenos empreendedores que viram os seus negócios serem impactados.

A SYN realizou doações ao Fundo Conectividade na Periferia que tem como objetivo disponibilizar conexão à internet aos jovens atendidos pelo programa social.



A SYN realizou, também, doações ao Fundo Periferia Empreendedora, que visa auxiliar nano empreendedores das periferias a manterem seus negócios através de microcrédito e formação empreendedora.



COMITÊ DE SAÚDE

Instaurado no mês de maio 2021, o Comitê de Saúde da SYN tem como principal objetivo, promover práticas na Companhia que visam o bem estar de seus funcionários e colaboradores. A proposta implica no desenvolvimento de um Programa de Gestão de Saúde, incluindo realização de eventos e workshops que irão estimular hábitos saudáveis a fim de reduzir as casualidades.

O Comitê conta com a participação de agentes do departamento de Gente & Gestão, do Plano de Saúde e da Saúde Ocupacional. A Companhia entende que o Comitê poderá estimular a prática de atividades esportivas, valorizar o direito a assistência medica de seus colaboradores e prevenir a disseminação de doenças.

DESEMPENHO OPERACIONAL

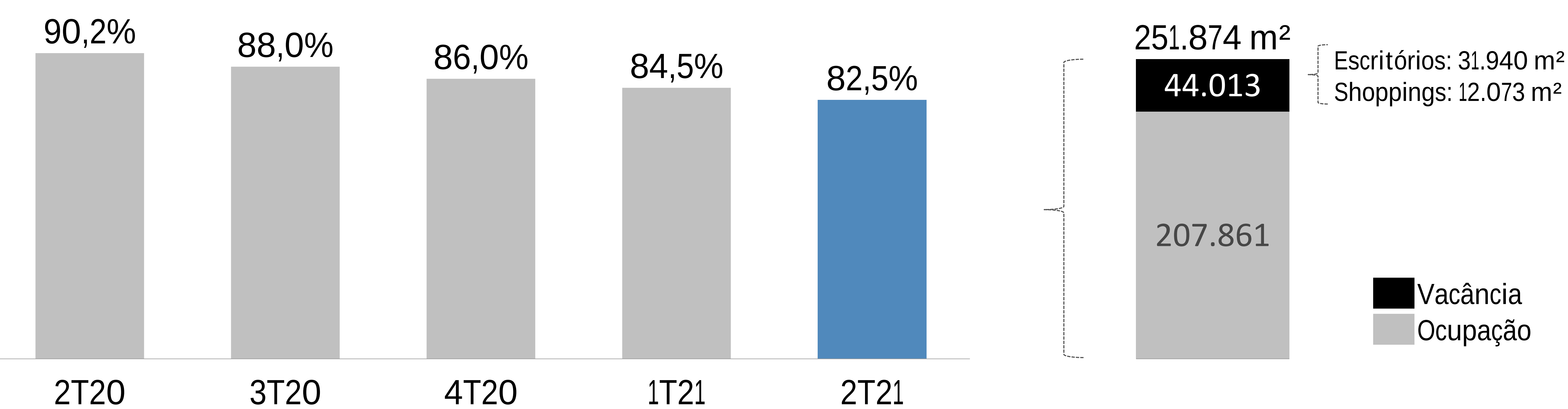


07

7.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

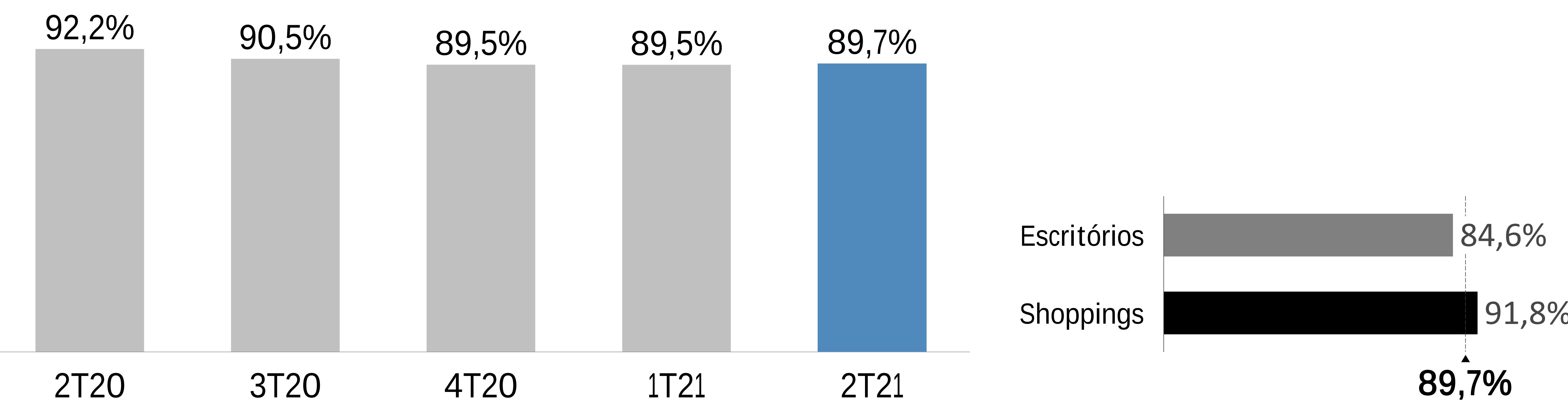
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da Syn, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,5% no 2T21.



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 2T21 em 89,7%.

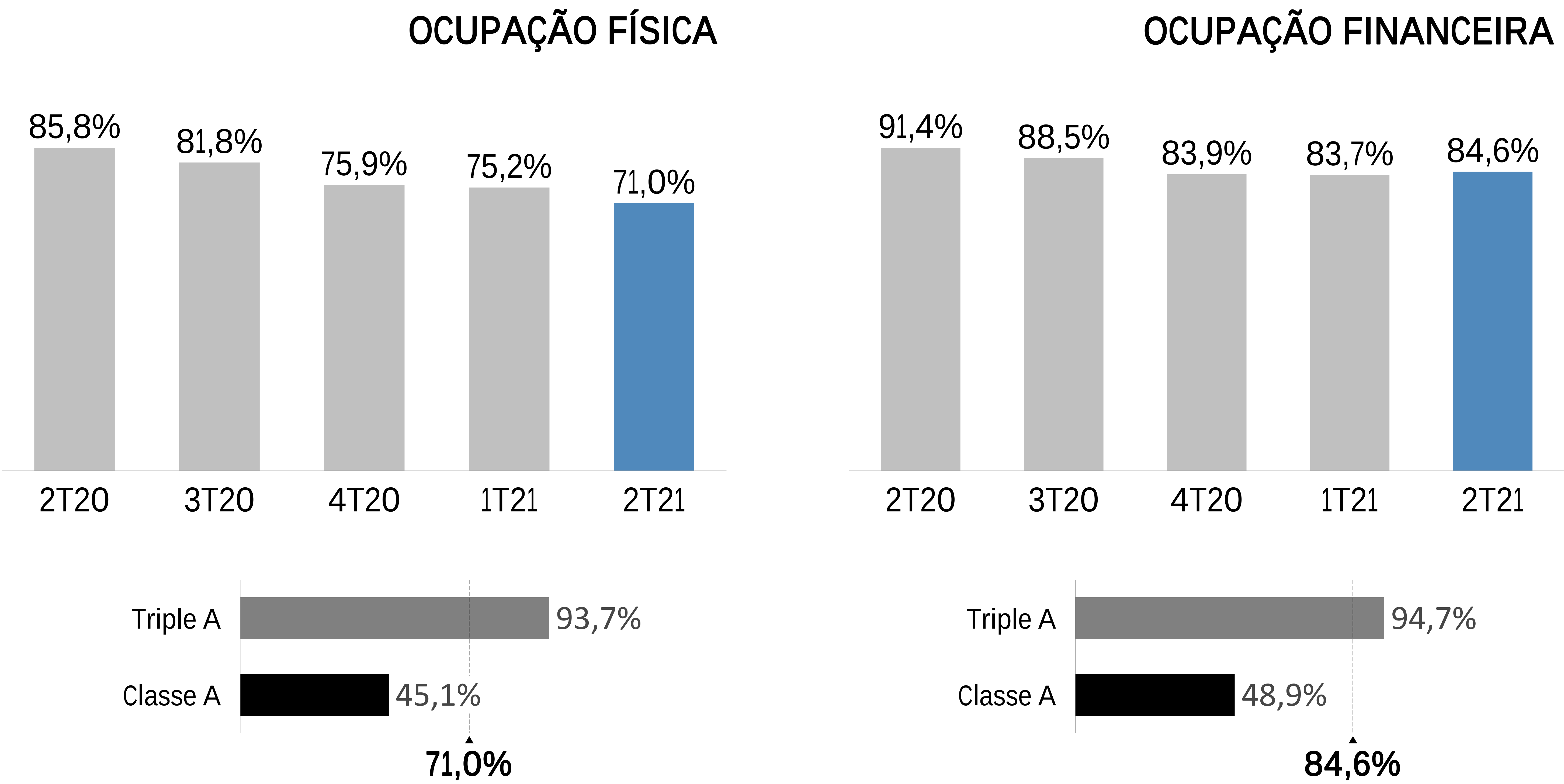


As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

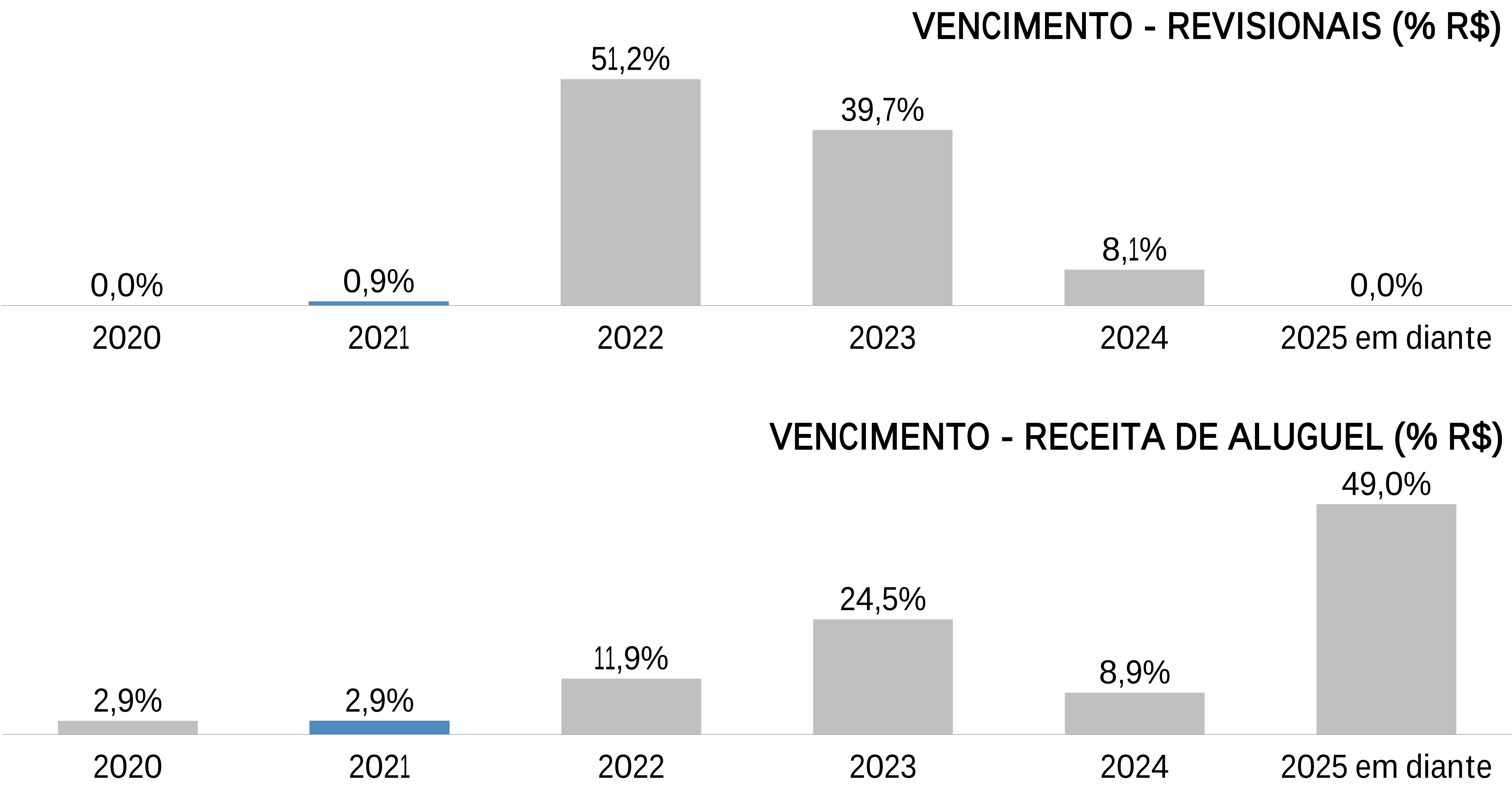
7.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o segundo trimestre de 2021 em 71,0% e 84,6% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 93,7% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 45,1%.

OCUPAÇÃO



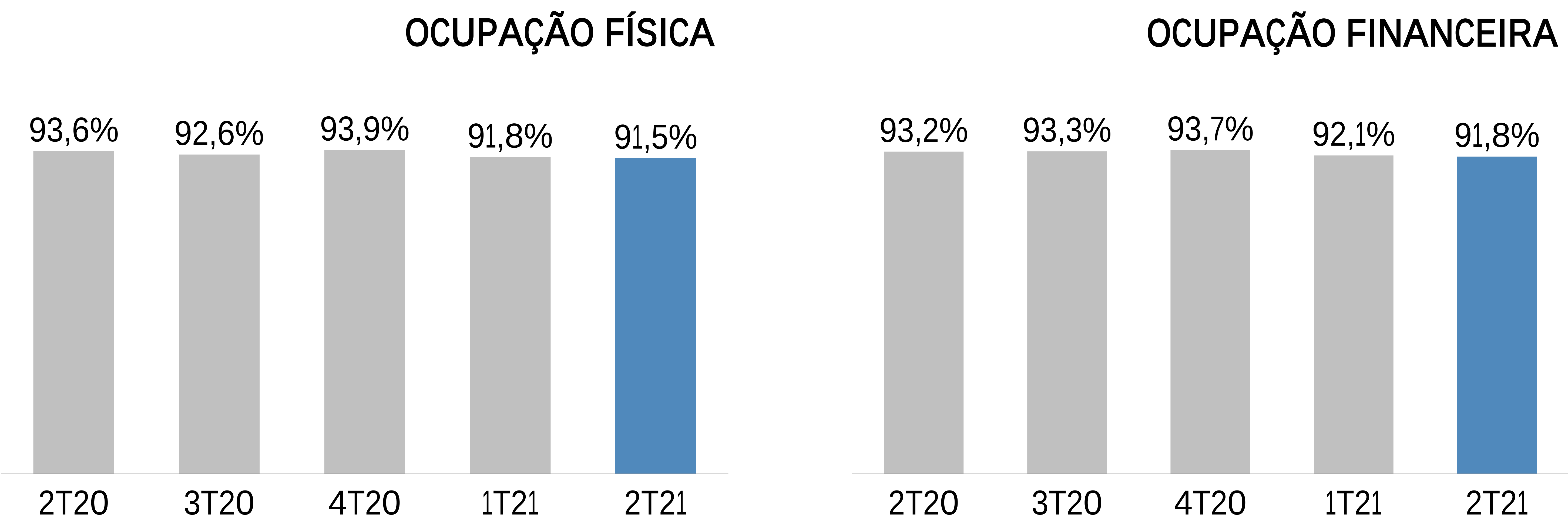
VENCIMENTO DOS CONTRATOS



7.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o segundo trimestre de 2021 em 91,5% e 91,8% respectivamente.

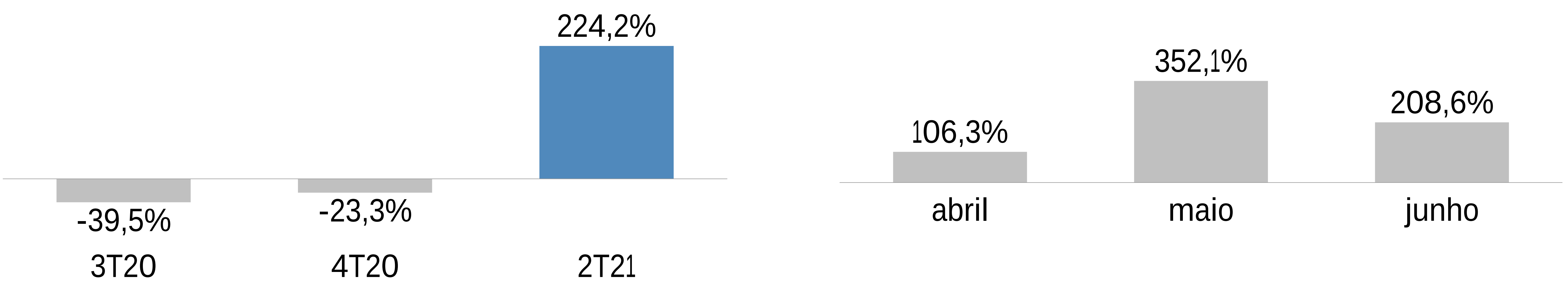
OCUPAÇÃO



INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 2T21 apresentaram crescimento devido à performance do 2T20, onde os shoppings permaneceram fechados durante a maior parte do tempo de acordo com as restrições da pandemia.

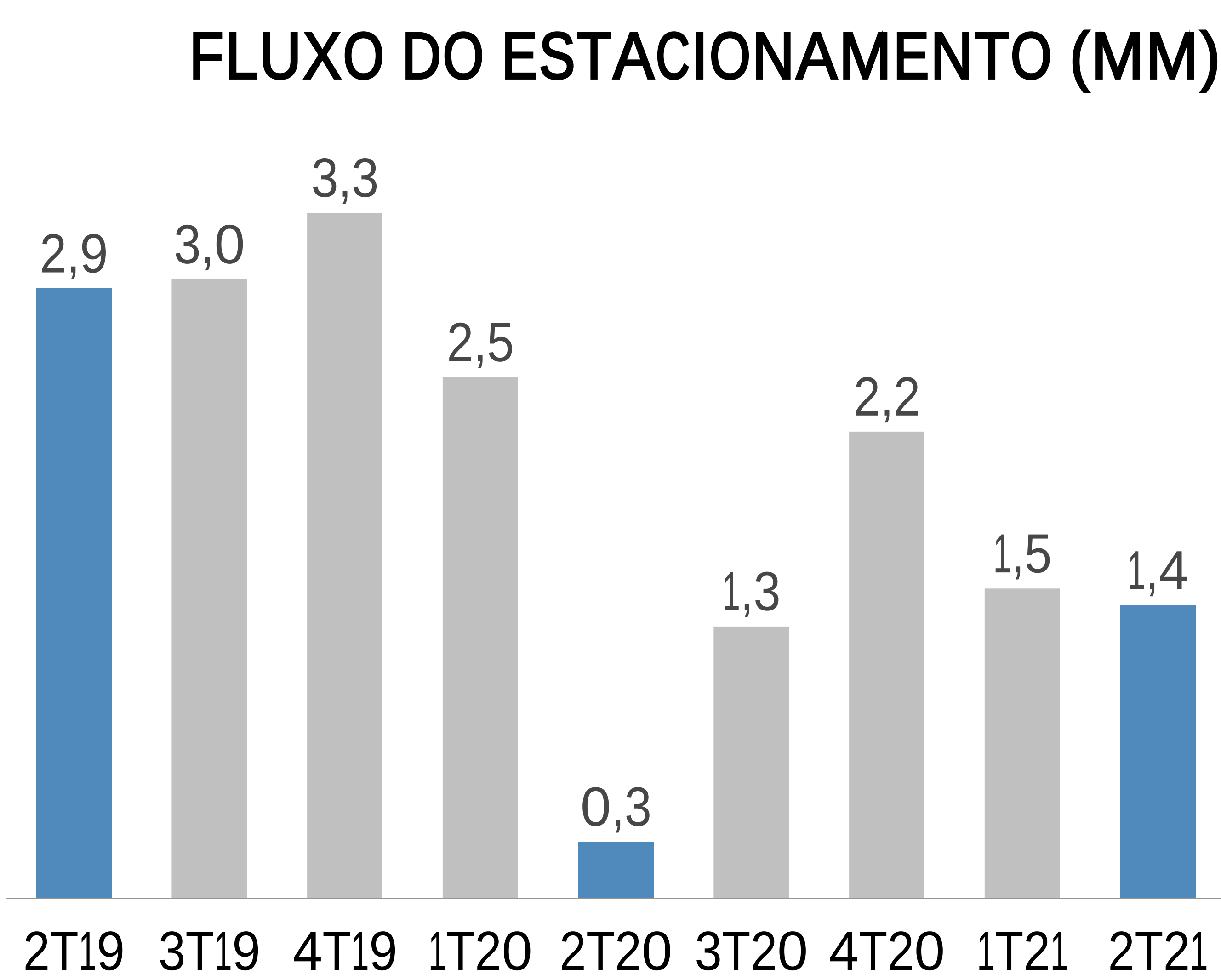
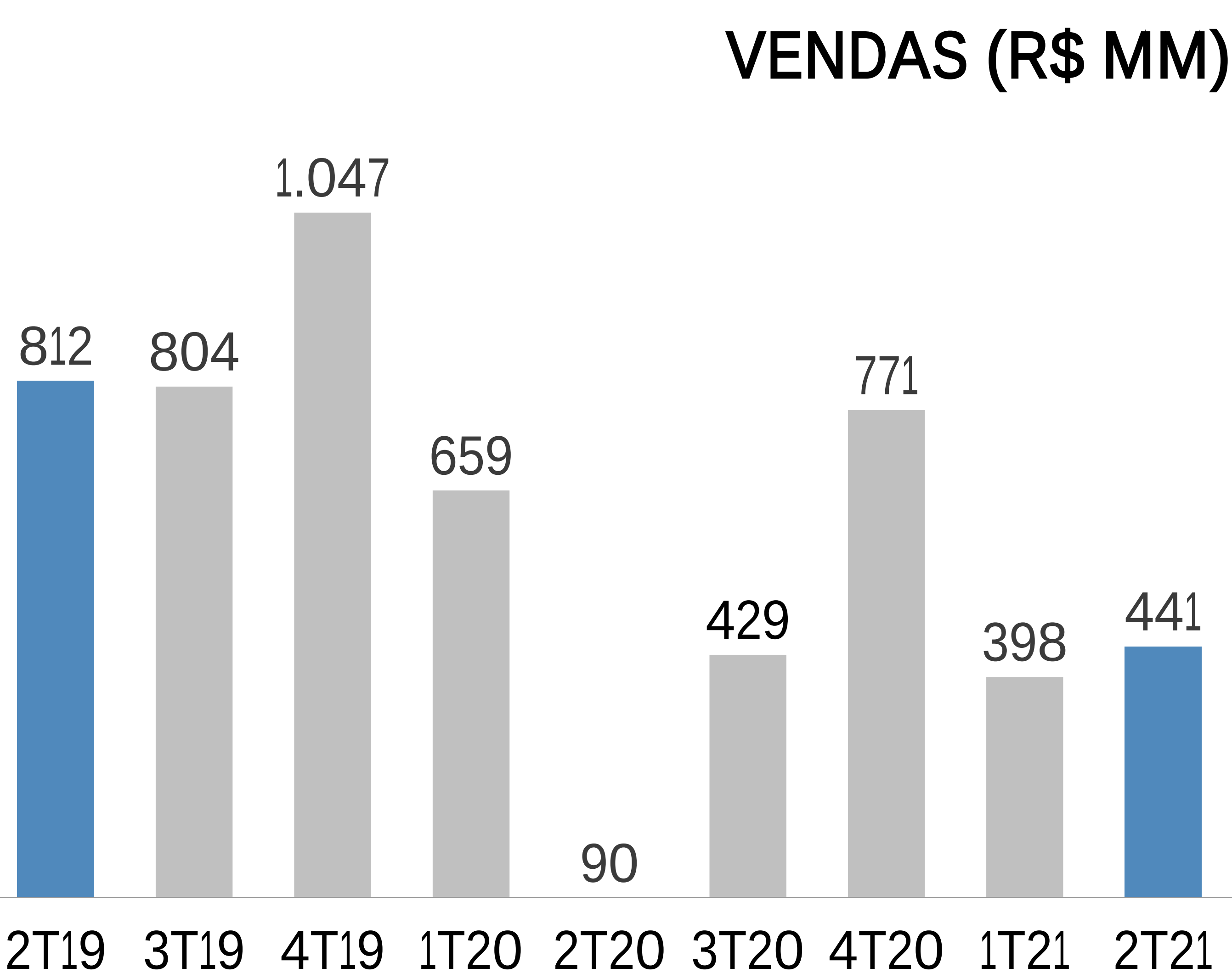


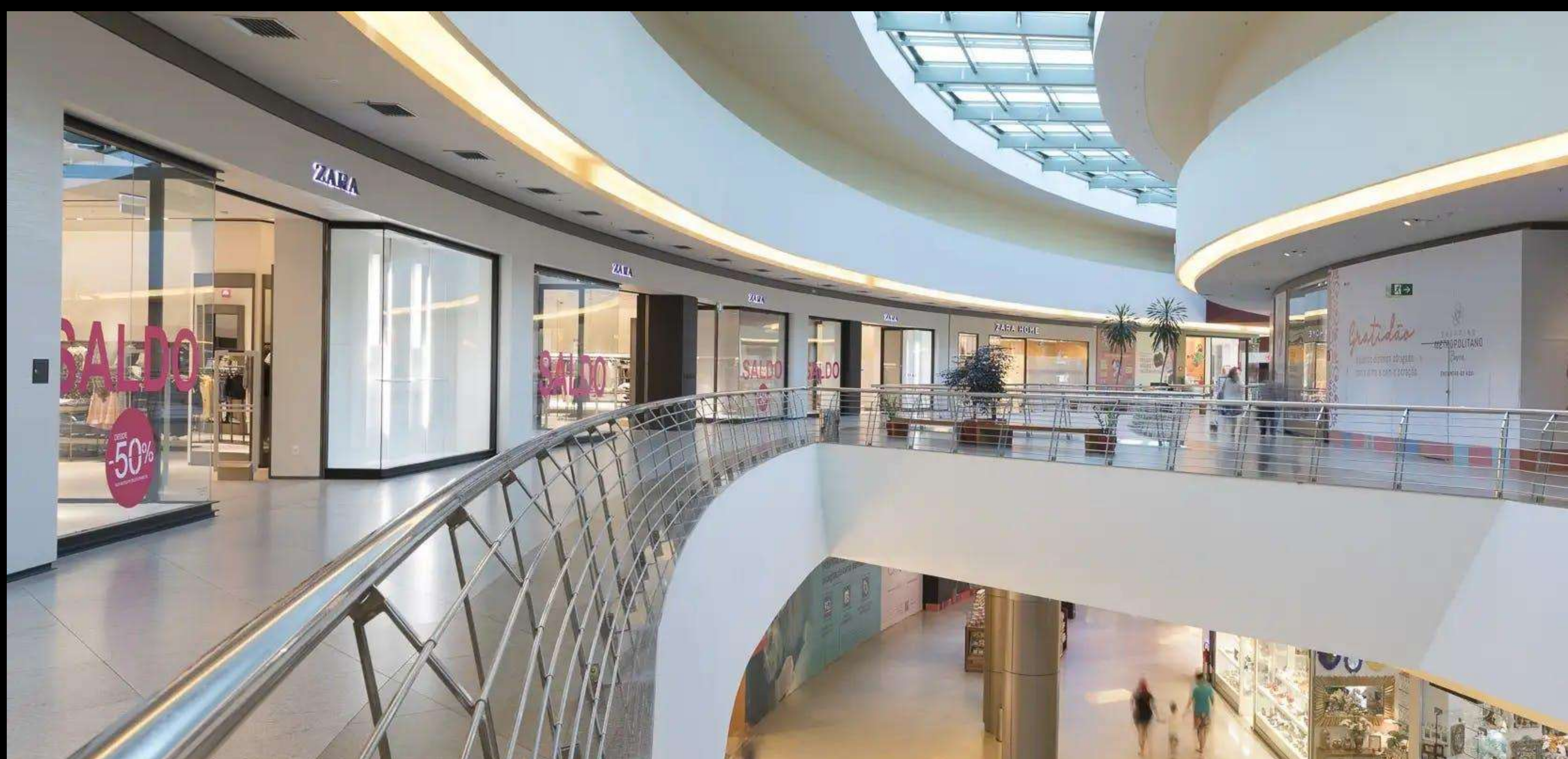
7.3 SHOPPING CENTERS

No 2T21, as vendas nos shoppings da Syn atingiram R\$ 441 milhões, 11% acima do nível de vendas do 1T21, indicando a recuperação das vendas á medida que a flexibilização das restrições de COVID-19 avança.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,4 milhão de veículos no trimestre, indicador também impactado pela interrupção das atividades do comércio ao longo dos meses, desde março de 2020.

INDICADORES OPERACIONAIS





08 DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

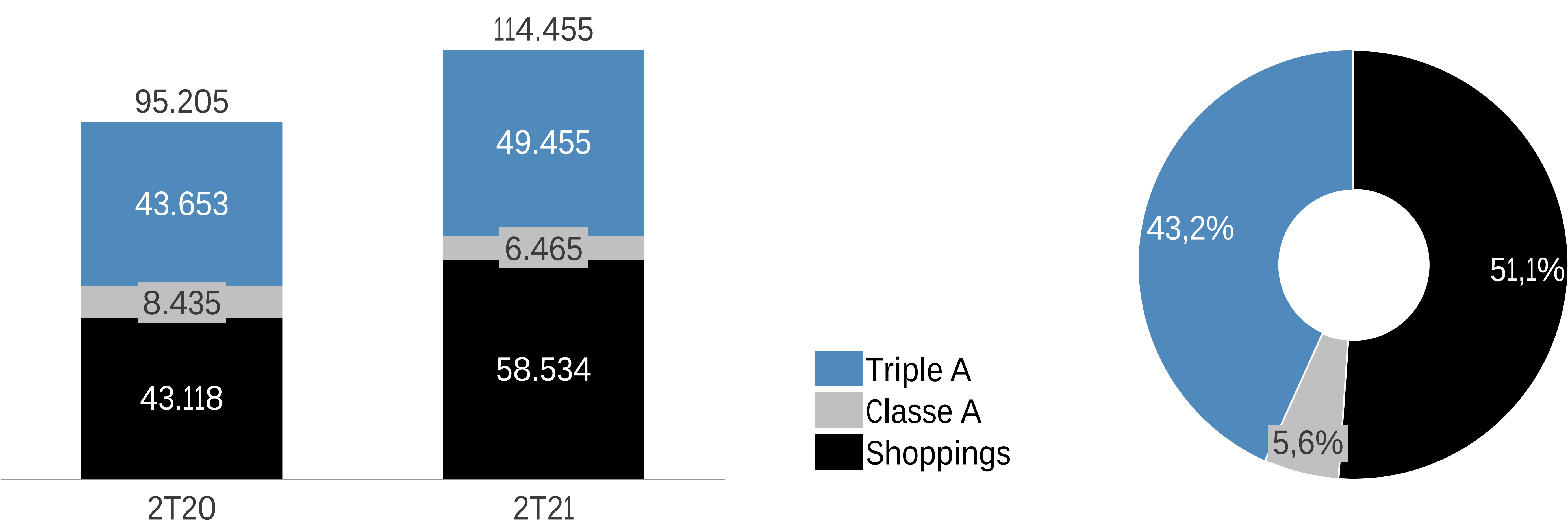
8.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Syn no 2T21 foi de R\$ 132,2 milhões, representando um crescimento de 28,5% em relação à receita bruta do 2T20. A Receita Bruta de Locação superou o primeiro semestre de 2020, com crescimento de 13,2%, no montante de R\$ 228,3 milhões.

RECEITA POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Locação de Edifícios Corporativos	55.921	52.088	7,36%	118.629	102.605	15,62%
Locação de Shopping Centers	57.360	41.112	39,52%	109.639	98.993	10,75%
Subtotal Locação de Imóveis	113.281	93.200	21,5%	228.267	201.598	13,2%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.174	2.005	-41,45%	2.400	5.268	-54,45%
Locação de Imóveis + CDU	114.455	95.205	20,2%	230.667	206.866	11,5%
Prestação de Serviços	8.224	5.568	47,70%	15.650	14.121	10,83%
Estacionamento	9.482	2.055	361,34%	17.767	18.416	-3,53%
Subtotal Receitas Recorrentes	132.162	102.829	28,5%	264.084	239.403	10,3%
Vendas e Incorporação	0	0	N/A	0	0	N/A
TOTAL	132.162	102.829	28,5%	264.084	239.403	10,3%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



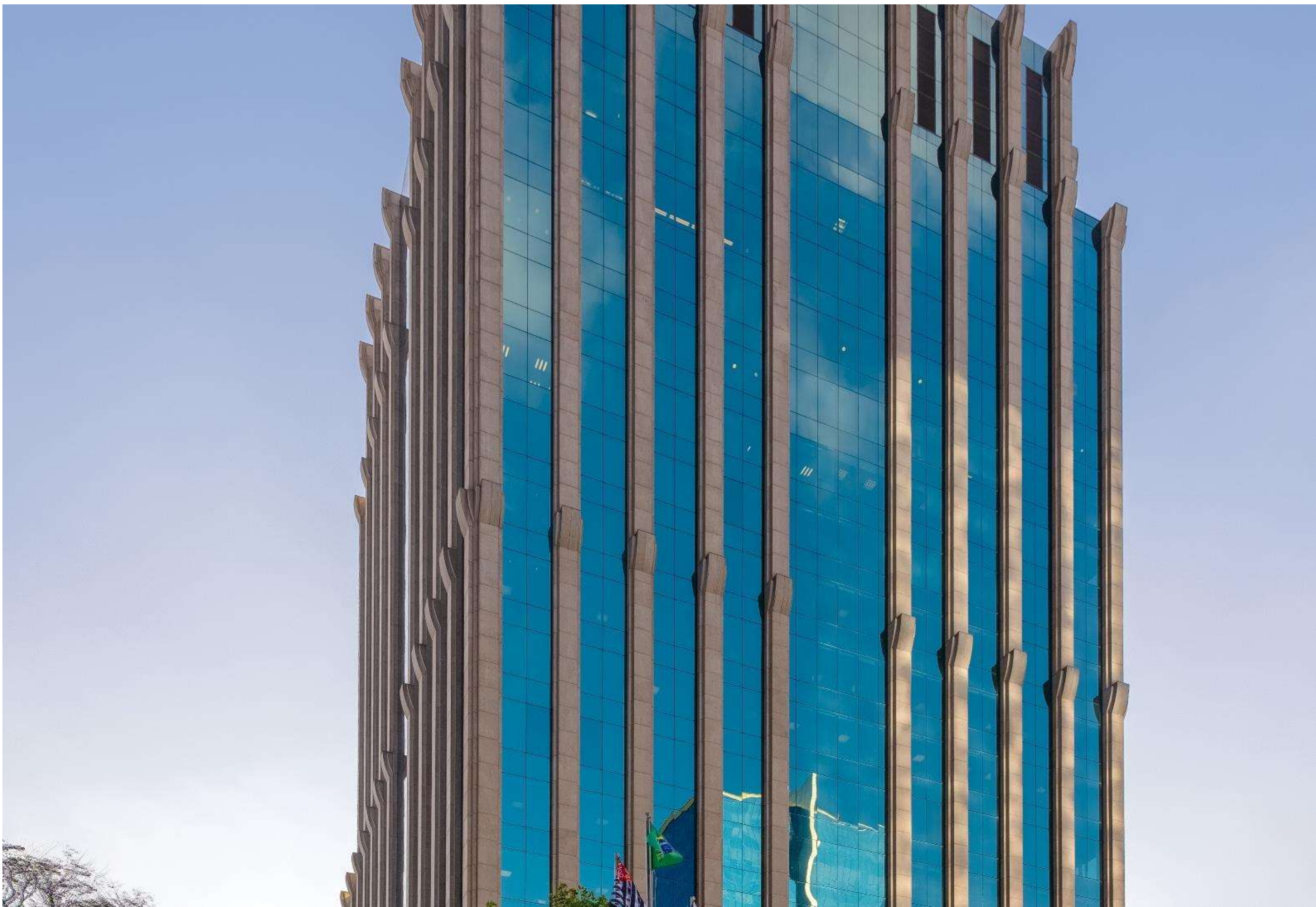
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado.

8.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no 2T21 foram de R\$ 43,0 milhões, valor 11,5% inferior aos mesmos custos no 2T20. No acumulado do semestre, houve crescimento de 3,8% em relação a 2020.

CUSTO POR SEGMENTO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Edifícios Corporativos	4.035	1.331	203,1%	8.284	3.607	129,65%
Shopping Centers	9.504	11.456	-17,0%	19.240	20.112	-4,33%
Depreciação	17.540	17.008	3,1%	35.008	33.833	3,47%
Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	2.105	2.105	0,00%
Subtotal Imóveis	32.131	30.848	4,2%	64.637	59.657	8,3%
Prestação de Serviços	4.001	3.965	0,9%	9.156	5.857	39,55%
Estacionamento	6.913	3.797	82,1%	15.527	19.619	-20,86%
Subtotal Custos ex Vendas	43.045	38.610	11,5%	89.320	85.133	3,8%
Vendas de Propriedades	0	0	N/A	0	0	N/A
TOTAL	43.045	38.610	11,5%	89.320	85.133	3,8%





8.3 NOI

O NOI da Syn no 2T21 foi de R\$ 86,0 milhões (+13,6% vs 2T20). Em relação ao primeiro semestre de 2021, o NOI ficou próximo do mesmo período de 2020, com crescimento de 2,1%.

O maior impacto na diminuição do NOI foi o crescimento dos descontos e dos custos diretos dos empreendimentos (aumento conjunto de R\$ 9 milhões), devido aos impactos da pandemia no setor de shopping centers.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita de Locação	113.281	93.200	21,5%	228.245	201.598	13,2%
Cessão de Direito de Uso	1.174	2.005	-41,4%	2.400	5.268	-54,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-13.539	-12.788	5,9%	-27.525	-23.794	16,0%
Descontos	-14.901	-6.691	122,7%	-24.535	-8.001	204,3%
NOI	86.015	75.727	13,6%	178.584	175.072	2,1%
NOI Edifícios Corporativos	51.460	49.954	3,0%	109.431	97.879	11,9%
NOI Shoppings	33.381	23.768	40,4%	66.754	71.999	-7,2%
Cessão de Direito de Uso	1.174	2.005	-41,4%	2.400	5.268	-54,4%
Margem NOI ex CDU	74,9%	79,1%	-4,2 pp.	77,2%	84,3%	-7,0 pp.

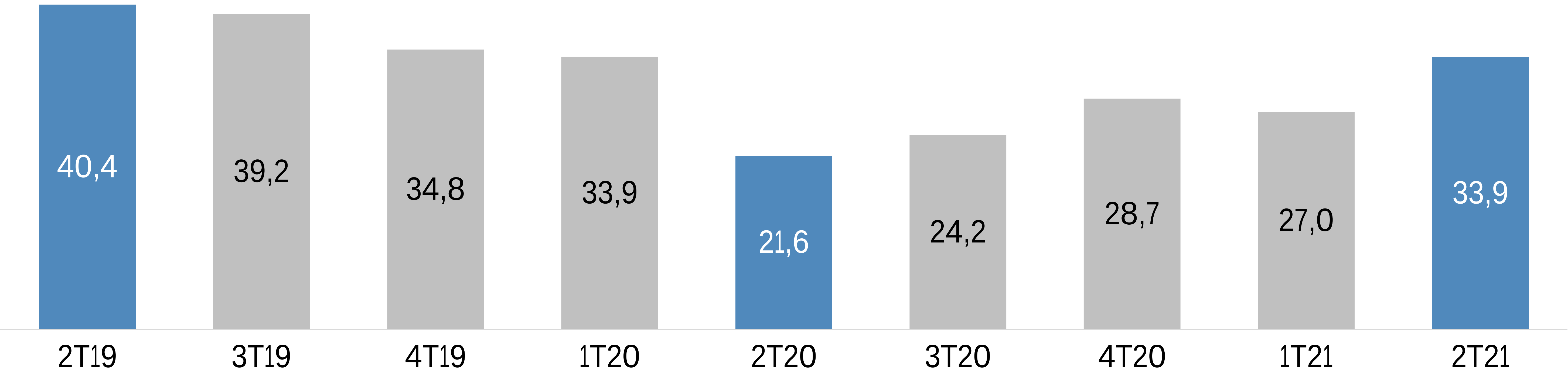
8.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T21 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 33,9 milhões, valor 56,9% superior ao registrado no 2T20. Esse aumento expressivo de aproximadamente R\$ 12 milhões deve-se à oscilação dos índices neste período. Onde IPCA e CDI estavam em níveis muito baixos no ano de 2020 e encontram-se atualmente em movimento de elevação.

RESULTADO FINANCEIRO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Despesas Financeiras	-33.868	-21.582	56,9%	-60.888	-55.490	9,7%
Receita Financeira	7.446	7.716	-3,5%	10.967	14.339	-23,5%
Total	-26.422	-13.866	90,6%	-49.921	-41.151	21,3%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



8.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da Syn registraram no segundo trimestre de 2021 o lucro de R\$ 26,2 milhões, representando crescimento de 150,8% em relação ao lucro do mesmo trimestre no ano anterior.

LUCRO DO PERÍODO

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Sócios da Empresa Controladora	7.130	890	700,9%	14.255	17.305	-17,6%
Sócios Não controladores	19.031	9.551	99,3%	40.978	28.896	41,8%
Lucro/ Prejuízo do Período	26.161	10.441	150,6%	55.233	46.201	19,5%
Receita Líquida	112.837	93.057	21,3%	231.240	222.959	3,7%
Margem Líquida	23,2%	11,2%	12,0 pp.	23,9%	20,7%	3,2 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,047	0,007	527,9%	0,093	0,145	-35,4%





8.6 FFO AJUSTADO

O FFO e FFO Ajustado da Companhia no 2T21 apresentaram crescimento de 59,3% e 25,7%, respectivamente, em relação ao mesmo trimestre no ano anterior. A margem FFO ajustada no 2T21 foi de 35,7%, com aumento de 1,3 ponto percentual em relação à margem registrada no 2T20.

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T21	1S21	1S20	1S21 x 1S21
Lucro / Prejuízo do Período	26.161	10.441	150,6%	55.233	46.201	19,5%
(+) Depreciação e Amortização	17.985	17.269	4,1%	35.898	34.435	4,3%
FFO	44.146	27.710	59,3%	91.131	80.635	13,0%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-4.877	3.324	-246,7%	-805	3.769	-121,4%
(+) Resultado de Vendas	0	0	N/A	0	0	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	0,0%	2.105	2.105	0,0%
AFFO	40.321	32.087	25,7%	92.430	86.509	6,8%
Receita Líquida Ajustada	112.837	93.057	21,3%	231.240	222.959	3,7%
Margem FFO Ajustado	35,7%	34,5%	1,3 pp.	40,0%	38,8%	1,2 pp.

8.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T21, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 74,0 milhões e o EBITDA foi de R\$ 78,9 milhões, ambos apresentando crescimento em relação ao 2T20. A margem EBITDA Ajustada no 2T21 foi de 65,6%. 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 69,4%, representando aumento de 3,8 p.p. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro/ Prejuízo do Período	26.161	10.441	150,6%	55.233	46.201	19,5%
(+) IRPJ e CSSL	8.276	6.676	24,0%	16.043	15.836	1,3%
(+) Resultado Financeiro	26.422	13.866	90,6%	49.921	41.151	21,3%
(+) Depreciação e Amortização	17.985	17.269	4,1%	35.898	34.435	4,3%
EBITDA	78.844	48.252	63,4%	157.095	137.622	14,1%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.849	3.324	-276,0%	-805	3.769	-121,4%
(+) Resultado de Vendas	0	0	N/A	0	0	N/A
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	0,0%	2.105	2.105	0,0%
EBITDA Ajustado	74.048	52.629	40,7%	158.394	143.496	10,4%
Receita Líquida Ajustada	112.837	93.057	21,3%	231.240	222.959	3,7%
Margem EBITDA Ajustada	65,6%	56,6%	9,1 pp.	68,5%	64,4%	4,1 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	69,4%	59,8%	9,6 pp.	73,4%	71,0%	2,4 pp.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

09

9.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A Syn encerrou o segundo trimestre de 2021 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 659,4 milhões, representando 12,8% dos ativos totais.

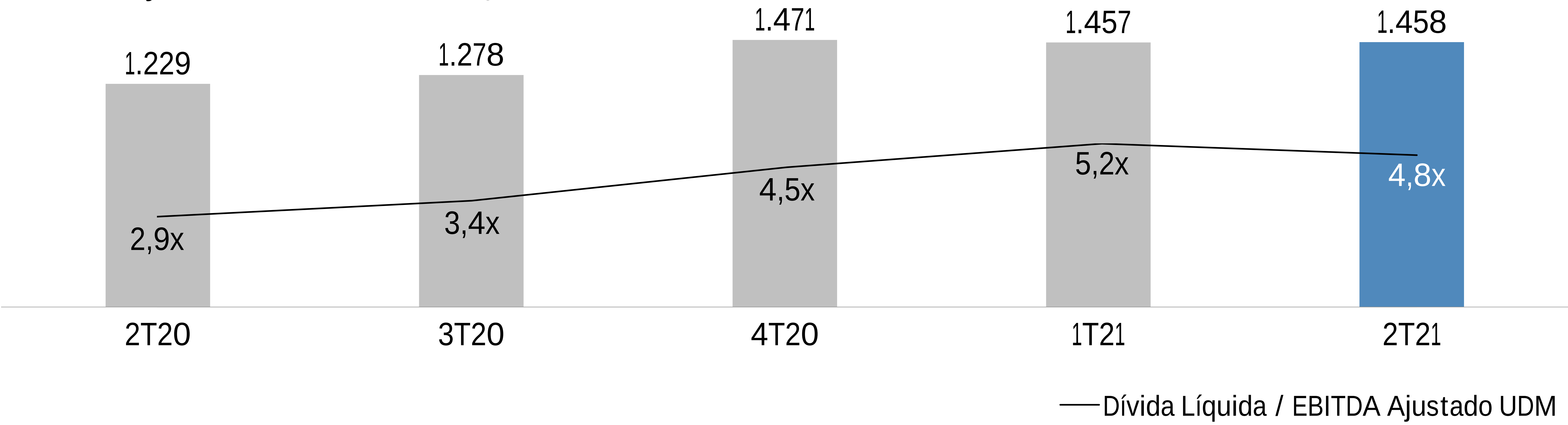
9.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da Syn totalizou R\$ 1.457,6 milhões ao final do 2T21, montante semelhante ao valor registrado no trimestre anterior.

DÍVIDA LÍQUIDA

IFRS R\$ mil	2T21	1T21	4T20
Financiamentos e Empréstimos	481.110	482.753	484.233
Debêntures e Notas Promissórias	1.635.889	1.327.101	1.402.551
Endividamento	2.116.999	1.809.854	1.886.784
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	659.400	353.054	416.217
Disponibilidades	659.400	353.054	416.217
Dívida Líquida Total	1.457.599	1.456.800	1.470.567
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	4,84x	5,21x	4,46x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	4,39x	4,83x	4,70x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



Ao final do 2T21, 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

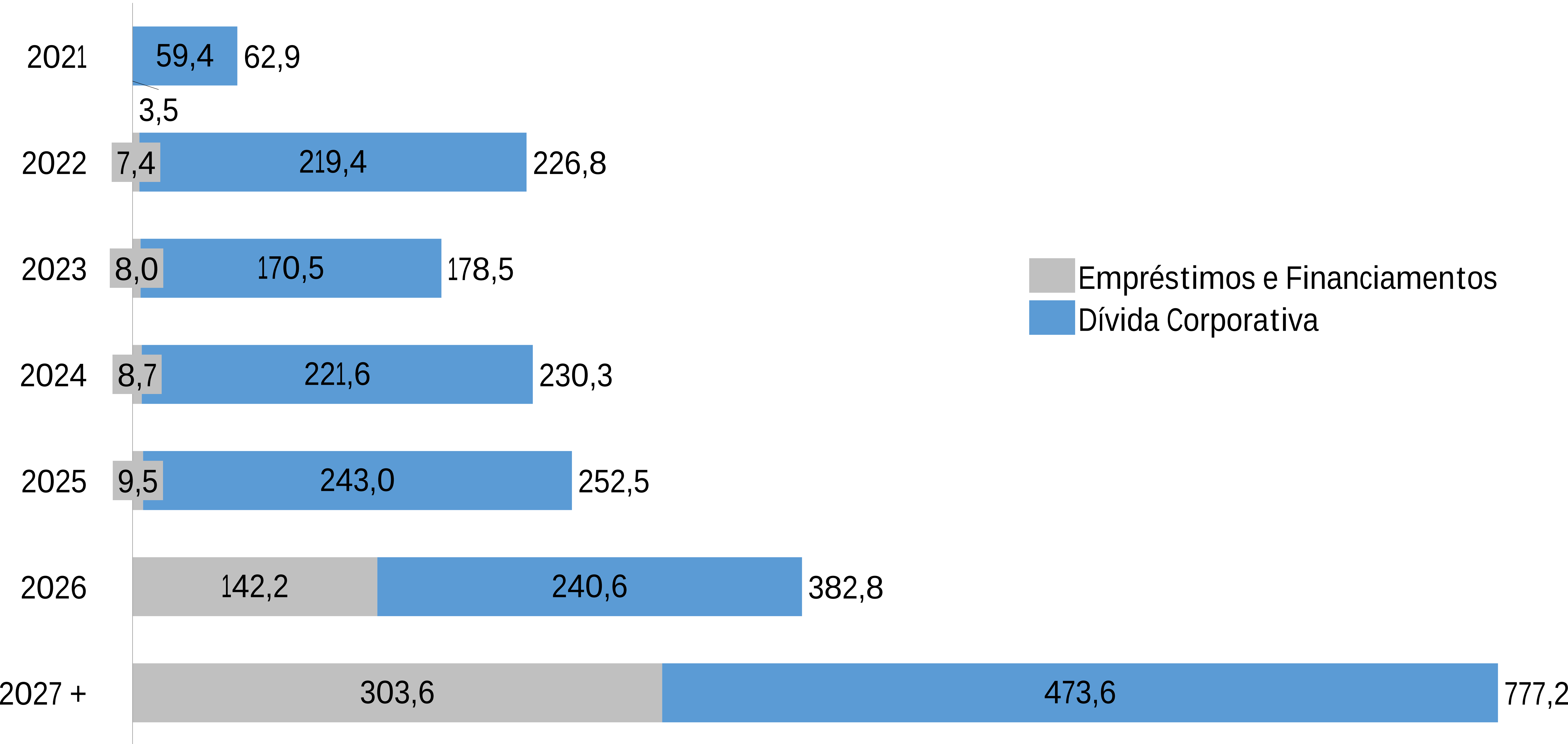
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Syn S.A.	7ª Debênture	92.000	36.868	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Syn S.A.	9ª Debênture	450.000	203.543	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Syn S.A.	10ª Debênture	300.000	340.402	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Syn S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.319	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
Syn S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	200.419	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
Syn S.A.	12ª Debênture	360.000	364.185	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Syn S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	100.567	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar-24
Syn S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.958	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	88.628	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		1.912.000	1.635.889			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	85.082	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	112.063	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.653	283.965	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		467.908	481.110			

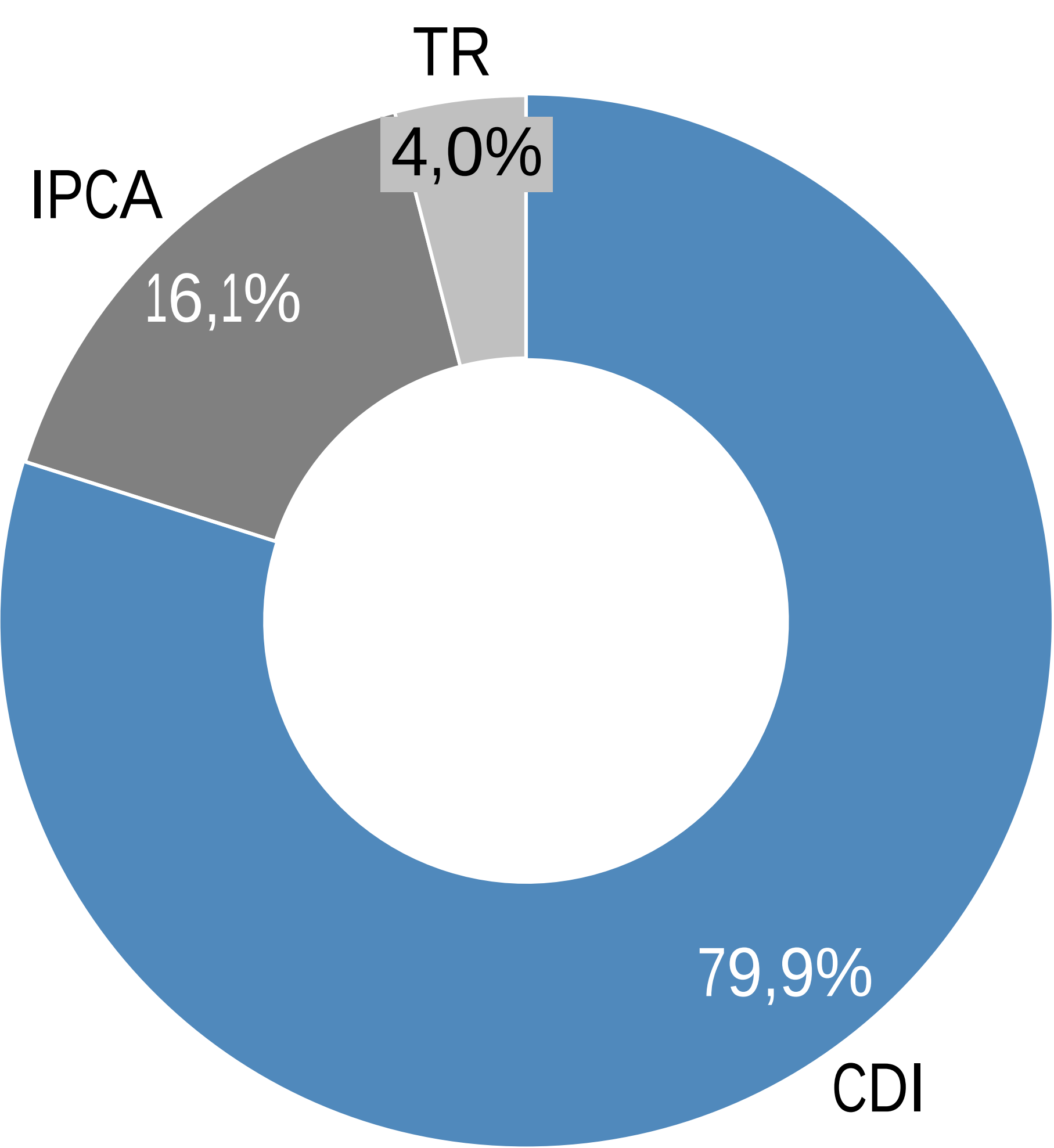
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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.

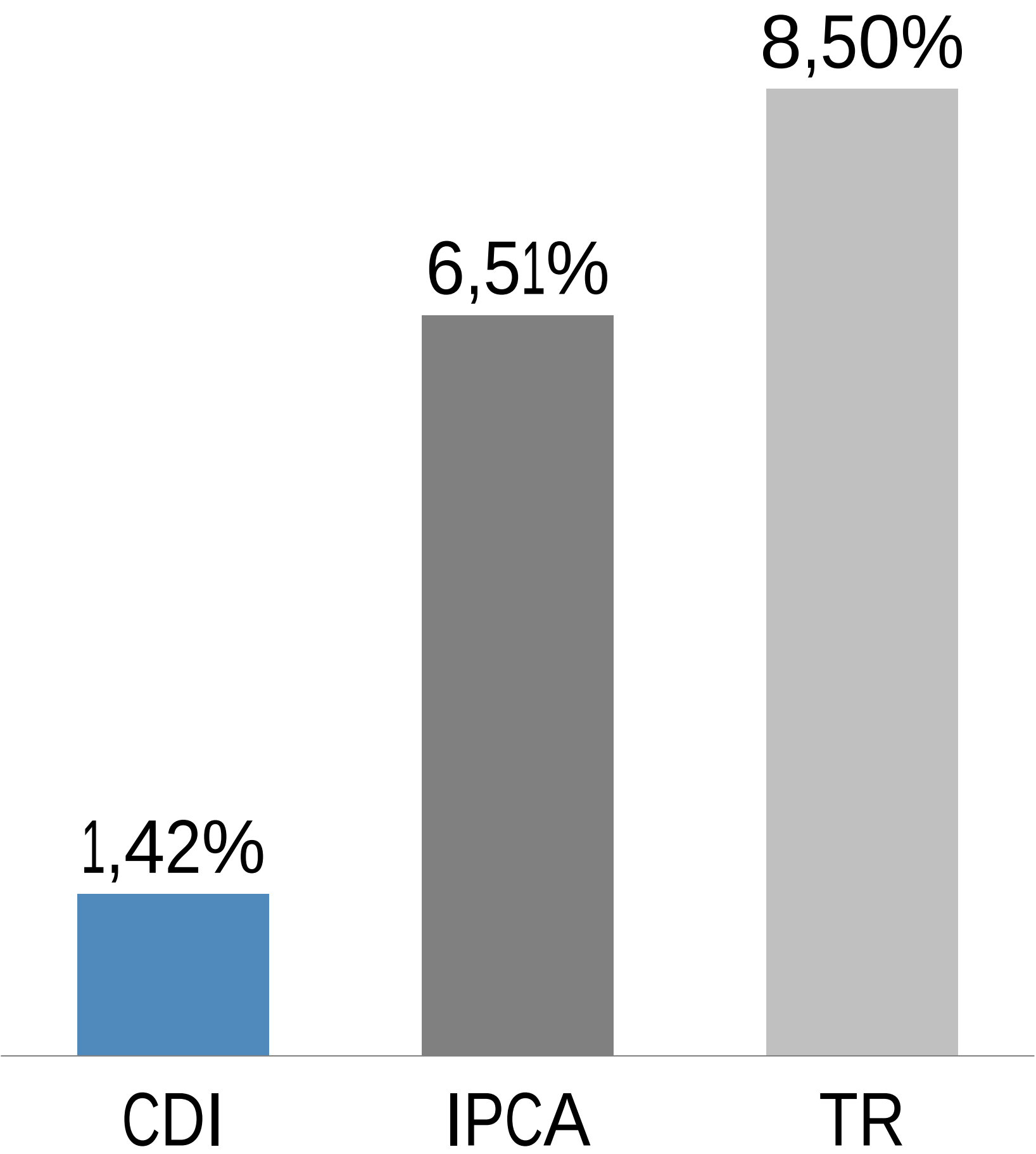


INDEXADORES

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da Syn estão indexados em CDI e somente 4% em TR, que reflete a atualização do portfólio de dívidas para adequação ao cenário macroeconômico atual.



SPREAD MÉDIO



10

DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS (IFRS)

10.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

IFRS R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Edifícios Corporativos	55.921	52.088	7,4%	118.606	102.605	15,6%
Shopping Centers	58.534	43.118	35,8%	112.038	104.261	7,5%
Prestação de Serviços de Administração	17.707	7.623	132,3%	33.417	32.537	2,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação	0	0	N/A	0	0	N/A
Receita Bruta	132.162	102.828	28,53%	264.062	239.403	10,30%
Deduções da Receita Bruta	-19.325	-9.771	97,8%	-32.822	-16.444	99,6%
Receita Líquida	112.837	93.057	21,3%	231.240	222.959	3,7%
Imóveis vendidos	0	0	N/A	0	0	N/A
Imóveis locados	-32.131	-30.848	4,2%	-64.638	-59.657	8,3%
Prestação de serviços	-10.914	-7.762	40,6%	-23.701	-25.477	-7,0%
Custo de locação, vendas e serviços	-43.045	-38.610	11,5%	-88.339	-85.134	3,8%
Lucro Bruto	69.792	54.447	28,2%	142.901	137.825	3,7%
Margem Bruta	61,9%	58,5%	3,3 pp.	61,8%	61,8%	0,0 pp.
Comerciais	-2.682	-12.684	-78,9%	-5.710	-16.988	-66,4%
Gerais e Administrativas	-10.132	-4.932	105,4%	-17.167	-11.145	54,0%
Remuneração da administração	-1.034	-2.320	-55,4%	-4.346	-3.499	24,2%
Participação de empregados e administradores	-1.582	-845	87,2%	4.214	-802	-625,4%
Equivalência patrimonial	-413	641	-164,4%	-561	1.566	-135,8%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	6.910	-3.324	-307,9%	1.866	-3.769	-149,5%
Despesas/Receitas Operacionais	-8.933	-23.464	-61,9%	-21.704	-34.637	-37,3%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	60.859	30.983	96,4%	121.197	103.188	17,5%
Despesas financeiras	-33.868	-21.582	56,9%	-60.888	-55.490	9,7%
Receitas financeiras	7.446	7.716	-3,5%	10.967	14.339	-23,5%
Resultado Financeiro	-26.422	-13.866	90,6%	-49.921	-41.151	21,3%
Lucro Antes de IR e CS	34.437	17.117	101,2%	71.276	62.037	14,9%
Diferidos	4	21	-81,0%	70	32	118,8%
Correntes	-8.280	-6.697	23,6%	-16.113	-15.868	1,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-8.276	-6.676	24,0%	-16.043	-15.836	1,3%
Lucro/Prejuízo do Período	26.161	10.441	150,6%	55.233	46.201	19,5%
Sócios da Empresa Controladora	7.130	890	700,9%	14.255	17.305	-17,6%
Sócios Não Controladores	19.031	9.551	99,3%	40.978	28.896	41,8%
Margem Líquida	23,2%	11,2%	12,0 pp.	23,9%	20,7%	3,2 pp.
Lucro Líquido por ação	0,047	0,007	527,9%	0,093	0,145	-35,4%

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	30/06/2021	30/06/2020	Análise Vertical (%)	2T21 x 2T20
Caixa e equivalentes de caixa	381.490	360.718	7,4%	5,8%
Títulos e valores mobiliários	277.910	358.796	5,4%	-22,5%
Contas a receber	90.348	74.806	1,8%	20,8%
Estoques	944	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	9.248	16.380	0,2%	-43,5%
Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	0,0%	0,0%
Dividendos a receber	69	84	0,0%	-17,9%
Demais contas a receber	15.235	10.208	0,3%	49,2%
Ativo Circulante	777.232	823.924	15,1%	-5,7%
Contas a receber	69.985	47.428	1,4%	47,6%
Estoques	42.618	42.618	0,8%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	882	842	0,0%	4,8%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	0	357	0,0%	-100,0%
Impostos a compensar	46.219	33.550	0,9%	37,8%
Depósitos judiciais	3.389	176	0,1%	1825,6%
Demais contas a receber	43.757	44.129	0,8%	-0,8%
Investimentos	229.782	228.899	4,5%	0,4%
Propriedades para investimento	3.927.710	3.915.488	76,2%	0,3%
Imobilizado	7.304	8.459	0,1%	-13,7%
Intangíveis	5.948	820	0,1%	625,4%
Ativo Não Circulante	4.377.594	4.322.766	84,9%	1,3%
Total de Ativos	5.154.826	5.146.690	100,0%	0,2%

10.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

IFRS R\$ mil	30/06/2021	30/06/2020	Análise Vertical (%)	2T21 x 2T20
Empréstimos e financiamentos	7.150	6.615	0,1%	8,1%
Debêntures	221.341	126.568	4,3%	74,9%
Fornecedores	9.936	6.787	0,2%	46,4%
Impostos e contribuições a recolher	11.565	12.277	0,2%	-5,8%
Impostos e contribuições diferidos	105	303	0,0%	-65,3%
Adiantamentos de clientes	1.629	65	0,0%	2406,2%
Receita res-sperata a apropriar	3.939	4.883	0,1%	-19,3%
Dividendos a pagar	5	15	0,0%	-66,7%
Demais contas a pagar	34.014	41.555	0,7%	-18,1%
Passivo Circulante	289.684	199.068	5,6%	45,5%
Empréstimos e financiamentos	77.932	84.785	1,5%	-8,1%
Debêntures	1.414.548	1.334.830	27,4%	6,0%
Obrigações por aquisição de imóvel	396.028	395.937	7,7%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.373	1.747	0,0%	-21,4%
Receita res-sperata a apropriar	5.222	6.473	0,1%	-19,3%
Demais contas a pagar	3.848	4.731	0,1%	-18,7%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	11.677	7.078	0,2%	65,0%
Passivo Não Circulante	1.910.628	1.835.581	37,1%	4,1%
Patrimônio Líquido	1.641.226	1.830.530	31,8%	-10,3%
Participação de não controladores	1.313.288	1.281.511	25,5%	2,5%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	5.154.826	5.146.690	100,0%	0,2%

10.3 FLUXO DE CAIXA

IFRS R\$ mil	30/06/2021	30/06/2020
Das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	71.276	62.037
Depreciação de bens do ativo imobilizado e amortização do intangível	951	674
Depreciação das propriedades para investimento	33.704	32.543
Equivalência patrimonial	561	-1.566
Juros, variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e notas promissórias	51.239	42.693
Amortização da comissão sobre debêntures	1.053	969
Provisão (reversão) de créditos de liquidação duvidosa	-972	11.719
Amortização Ágio Propriedade para Investimentos	1.243	1.217
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.914	-742
Variação dos juros capitalizados	2.158	2.158
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	-15.967	-25.284
Impostos e contribuições a compensar	-1.851	15.705
Dividendos a receber	3.437	-82
Estoques	0	0
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	345
Depósitos judiciais	-3.213	0
Créditos com partes relacionadas nos empreendimentos	0	-32
Demais Ativos	-2.497	671
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-873	-5.612
Contas a pagar por aquisição de imóveis	103	953
Impostos e contribuições a recolher	-112	-8.668
Adiantamento de clientes	1.474	-530
Res-sperata a apropriar	-1.139	-2.784
Demais contas a pagar	-3.651	-23.535
Dividendos a pagar	-12.041	-7.792
Caixa proveniente das operações		
Juros pagos	-25.451	-37.645
IRPJ e CSLL Pagos	-16.246	-24.311
Dividendos Recebidos	1.203	2.394
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	86.309	35.495
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acrécimo) decréscimo de investimentos	-16	-2.224
Decréscimo de títulos de valores mobiliários	-17.769	139.112
(Acrécimo) do imobilizado e intangível	-2.231	151
(Acrécimo) das propriedades para investimentos	-3.187	-53.166
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	-23.203	83.873
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)	-94.175	-62.992
Comissão para aquisição de empréstimos, debêntures e notas promissórias	-2.555	0
Aumento (redução) de capitais por acionista não controlador	-40.286	-6.155
Dividendos Pagos	0	0
Aumento de Capital por Sócios	0	0
Gastos com emissão de ações	0	-969
Ações em Tesouraria	0	-93.422
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	162.984	-163.538
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	-676	3.588
No fim do período	381.490	360.718
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	226.090	-44.171

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11

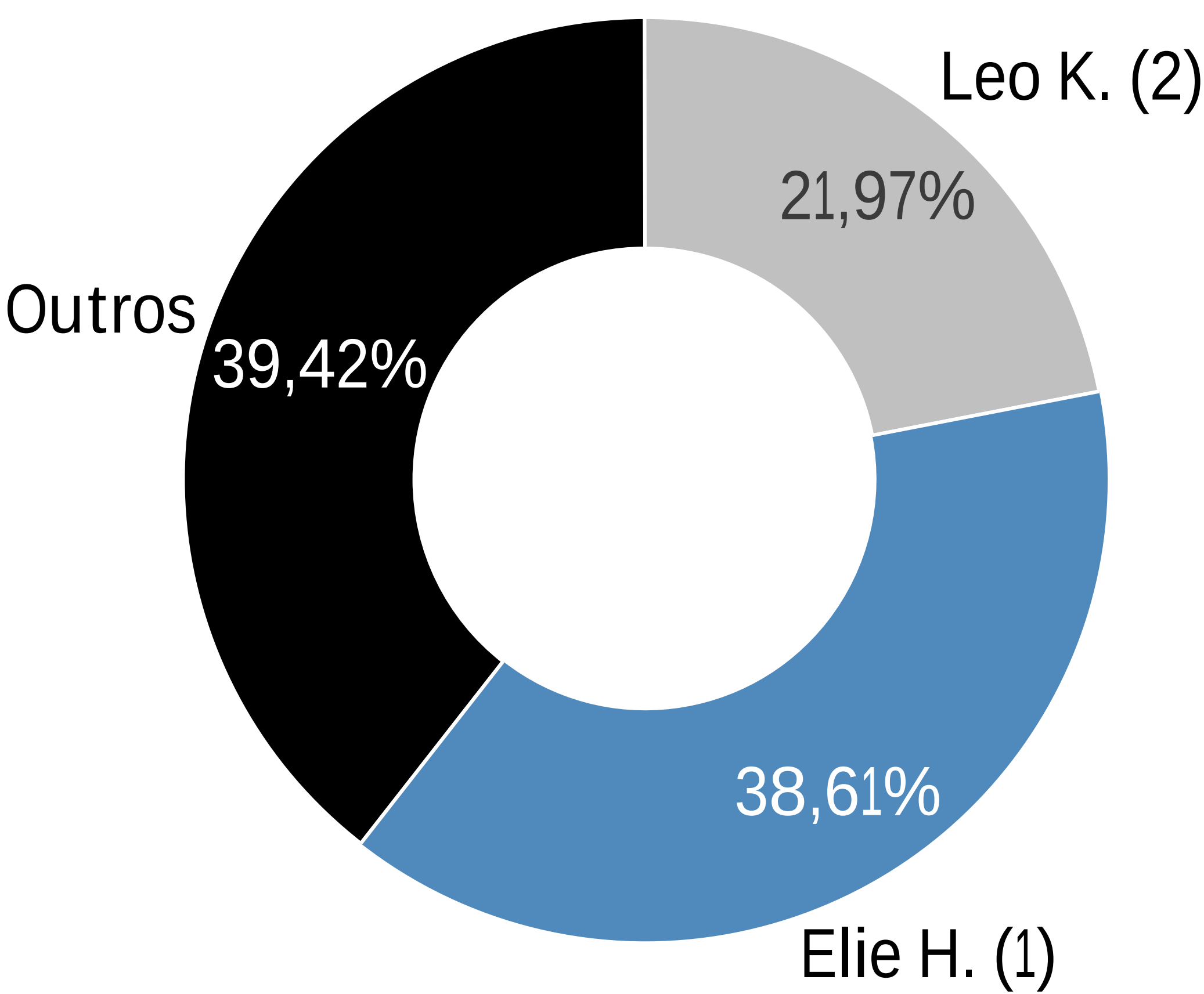


11.1 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2021, o capital social era de R\$ 1.632,1 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 trimestre com R\$ 1.641,2 milhões.

CCPR3	2T21		2T21	2T20	Var. %
Valor da Ação (R\$)	11,90	CCPR3	11,9	15,17	-21,56%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	126.802	95.056	33,40%
Market Cap (R\$)	1816,5	IMOB	978,71	975,25	0,35%
Free Float	39,1%	IFIX	2.755	2.806	-1,83%



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

CCPR3





DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

12

12.1 RECEITA BRUTA

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Locação Edifícios Corporativos	31.925	30.870	3,42%	65.804	59.962	9,74%
Locação Shopping Centers	38.985	30.173	29,20%	74.746	70.682	5,75%
Subtotal Locação de Imóveis	70.910	61.043	16,2%	140.550	130.644	7,6%
Cessão Direito de Uso (CDU)	899	1.727	-47,95%	2.400	5.268	-54,45%
Locação de Imóveis + CDU	71.809	62.770	14,4%	142.950	135.912	5,2%
Prestação de Serviços	8.205	5.552	47,78%	15.612	14.090	10,81%
Estacionamento	9.482	2.055	361,34%	17.767	18.416	-3,53%
Subtotal Receita Recorrente	89.496	70.378	27,2%	176.329	168.418	4,7%
Vendas e Incorporação	828	17	4744,67%	1.972	43	4476,38%
TOTAL	90.323	70.395	28,3%	178.301	168.461	5,8%

12.2 CUSTO

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Edifícios Corporativos	6.875	4.908	40,1%	13.974	10.078	38,7%
Shopping Centers	13.662	15.537	-12,1%	27.381	29.075	-5,8%
Subtotal Imóveis	20.536	20.445	0,4%	41.355	39.153	5,6%
Prestação de Serviços	4.001	3.965	0,9%	8.174	5.857	39,6%
Estacionamento	6.913	3.797	82,1%	15.527	19.619	-20,9%
Subtotal Custos Recorrentes	31.451	28.207	11,5%	65.056	64.630	0,7%
Vendas de Propriedades	1.002	12	8061,4%	2.468	17	14369,5%
TOTAL	32.452	28.219	15,0%	67.524	64.647	4,5%

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	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita de Locação	70.910	61.043	16,2%	140.565	130.644	7,6%
Cessão de Direito de Uso	899	1.727	-48,0%	2.400	5.268	-54,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-9.415	-9.312	1,1%	-19.024	-17.373	9,5%
Descontos	-9.923	-4.685	111,8%	-16.362	-5.646	189,8%
NOI	52.470	48.772	7,6%	107.579	112.892	-4,7%
NOI Edifícios Corporativos	28.842	29.233	-1,3%	59.453	56.331	5,5%
NOI Shoppings	22.730	17.813	27,6%	48.125	56.562	-14,9%
Cessão de Direito de Uso	899	1.727	-48,0%	2.400	5.268	-54,4%
Margem NOI ex CDU	72,7%	77,1%	-4,3 pp.	76,5%	86,4%	-9,9 pp.

12.4 FFO AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro / Prejuízo do Período	7.136	896	696,4%	14.266	17.316	-17,6%
(+) Depreciação e Amortização	10.479	10.326	1,5%	21.041	20.436	3,0%
FFO	17.615	11.222	57,0%	35.307	37.752	-6,5%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-4.552	3.319	-237,2%	-1.382	3.775	-136,6%
(+) Resultado de Vendas	243	6	3849,4%	648	3	22282,1%
(+) Impostos sobre Vendas	0	1	-100,0%	0	-	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	2.158	2.160	-0,1%
AFFO	14.384	15.627	-8,0%	36.731	43.690	-15,9%
Receita Líquida Ajustada	76.129	63.370	20,1%	153.277	155.972	-1,7%
Margem FFO Ajustado	18,9%	24,7%	-576,6%	24,0%	28,0%	-4,0 pp.

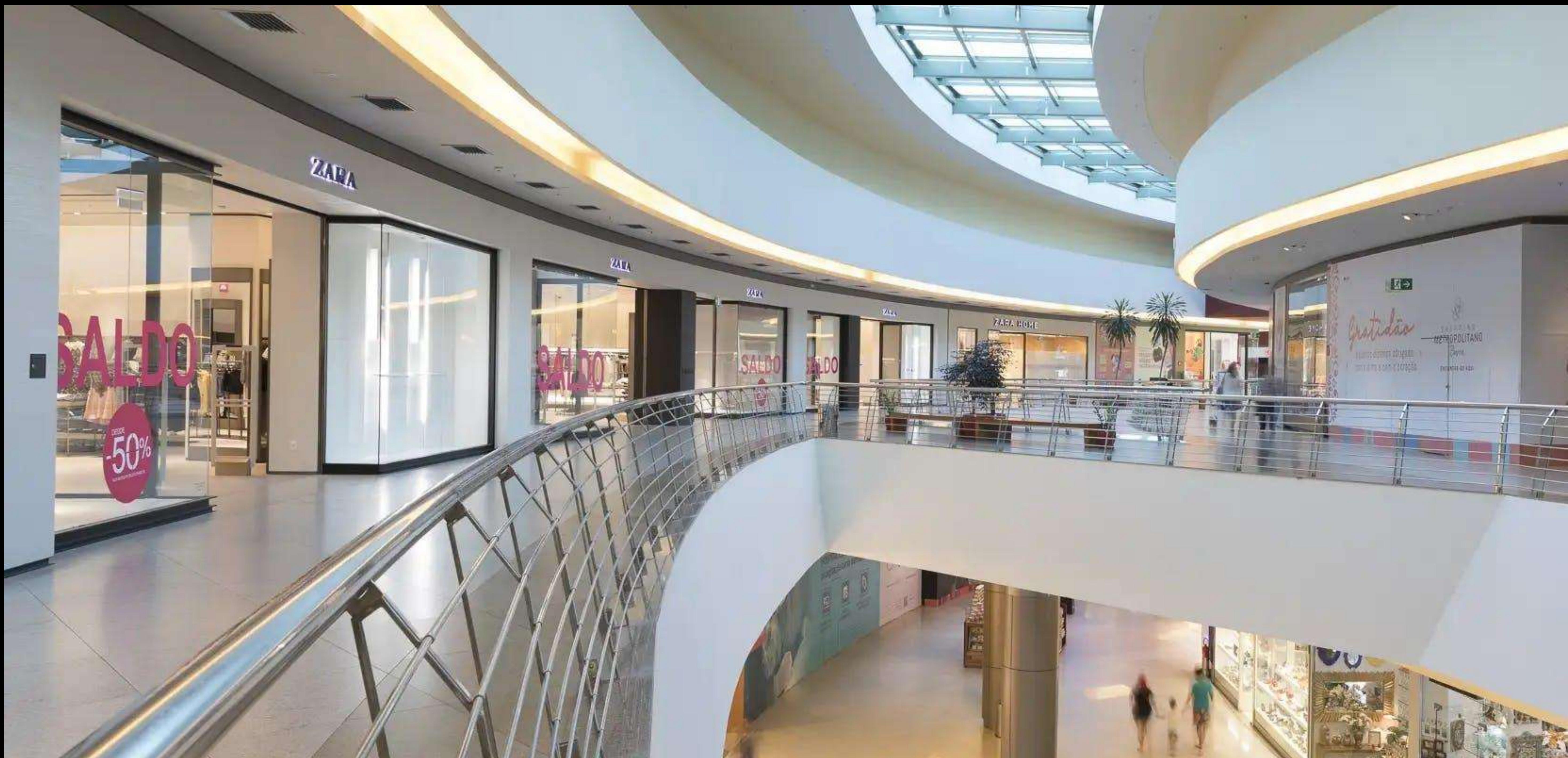
Os resultados mostrados nesta seção são proforma e não levam em consideração aspectos de consolidação contábil pelas regras do IFRS.

12.5 EBITDA AJUSTADO

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Lucro/ Prejuízo do Período	7.136	896	696,4%	14.266	17.316	-17,6%
(+) IRPJ e CSSL	5.781	4.967	16,4%	11.442	11.975	-4,5%
(+) Resultado Financeiro	22.884	10.220	123,9%	43.633	33.052	32,0%
(+) Depreciação e Amortização	10.479	10.326	1,5%	21.041	20.436	3,0%
EBITDA	46.280	26.409	75,2%	90.382	82.779	9,2%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-4.552	3.319	-237,2%	-1.005	3.775	-126,6%
(+) Resultado de Vendas	217	6	3764,2%	587	2	37299,0%
(+) Imposto sobre Vendas	0	1	-100,0%	0	-	N/A
(+) Juros Capitalizados	1.079	1.079	0,0%	2.158	2.160	-0,1%
EBITDA Ajustado	43.024	30.814	39,6%	92.121	88.716	3,8%
Receita Líquida Ajustada	76.129	63.370	20,1%	153.277	155.972	-1,7%
Margem EBITDA Ajustada	56,5%	48,6%	7,9 pp.	60,1%	56,9%	3,2 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	61,3%	53,2%	8,0 pp.	66,7%	65,8%	0,9 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	2T21	1T21	4T20
Financiamentos e Empréstimos	175.448	176.543	177.565
Debêntures e Notas Promissórias	1.569.418	1.258.110	1.331.032
Endividamento	1.744.866	1.434.653	1.508.597
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	619.004	321.635	388.988
Disponibilidades	619.004	321.635	388.988
Dívida Líquida Total	1.125.862	1.113.018	1.119.609
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM	6,34x	6,87x	6,42x
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	5,83x	6,43x	6,04x

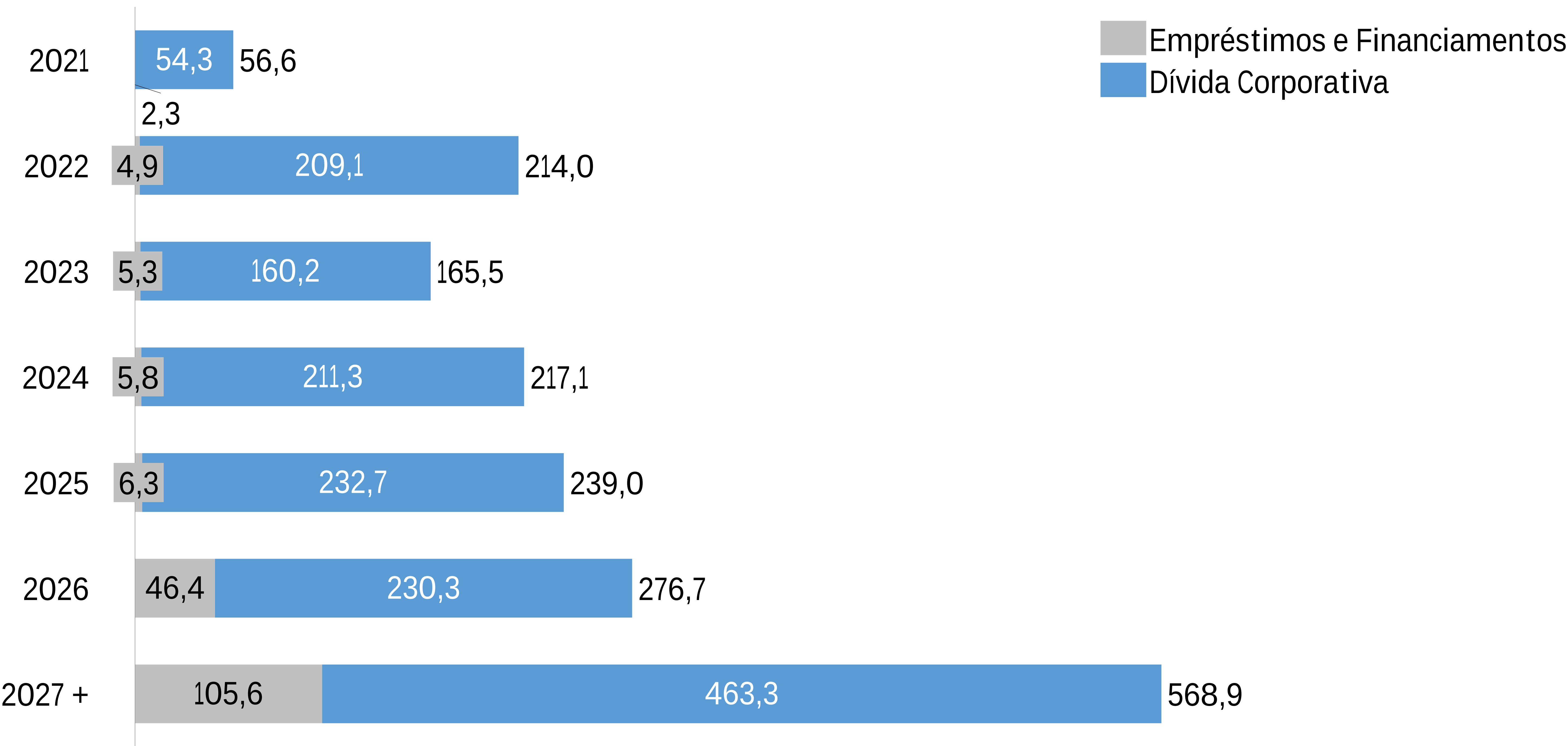
DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Syn S.A.	7ª Debênture	92.000	36.868	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Syn S.A.	9ª Debênture	450.000	203.543	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Syn S.A.	10ª Debênture	300.000	340.402	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Syn S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.319	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
Syn S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	200.419	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
Syn S.A.	12ª Debênture	360.000	364.185	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Syn S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	100.567	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar-24
Syn S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.958	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	22.157	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		1.829.500	1.569.418			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	69.233	56.639	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.619	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.190	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
Total		178.405	175.448			

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)





14

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

14.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	2T21	2T20	2T21 x 2T20	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Edifícios Corporativos	31.925	30.870	3,4%	65.804	59.962	9,7%
Shopping Centers	39.884	31.900	25,0%	77.146	75.950	1,6%
Prestação de Serviços de Administração	17.687	7.608	132,5%	33.379	32.506	2,7%
Vendas de Propriedades e Incorporação	827	17	4764,7%	1.972	43	4486,0%
Receita Bruta	90.323	70.395	28,31%	178.301	168.461	5,84%
Deduções da Receita Bruta	-13.397	-7.009	91,1%	-23.124	-12.447	85,8%
Receita Líquida	76.926	63.386	21,4%	155.177	156.014	-0,5%
Imóveis vendidos	-1.014	-22	4509,1%	-2.487	-43	5683,7%
Imóveis locados	-20.525	-20.435	0,4%	-41.337	-39.127	5,6%
Prestação de serviços	-10.914	-7.762	40,6%	-23.701	-25.477	-7,0%
Custo de locação, vendas e serviços	-32.453	-28.219	15,0%	-67.525	-64.647	4,5%
Lucro Bruto	44.473	35.167	26,5%	87.652	91.367	-4,1%
Margem Bruta	57,8%	55,5%	2,3 pp.	56,5%	58,6%	-2,1 pp.
Comerciais	-1.877	-8.475	-77,9%	-3.890	-11.479	-66,1%
Gerais e Administrativas	-9.134	-4.296	112,6%	-15.599	-9.904	57,5%
Remuneração da administração	-1.034	-1.180	-12,4%	-4.346	-3.499	24,2%
Participação de empregados e administradores	-1.582	-1.968	-19,6%	4.214	-785	-636,8%
Equivalência patrimonial	26	154	-83,1%	-72	418	-117,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	4.929	-3.319	-248,5%	1.382	-3.775	-136,6%
Despesas/Receitas Operacionais	-8.672	-19.084	-54,6%	-18.311	-29.024	-36,9%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	35.801	16.083	122,6%	69.341	62.343	11,2%
Despesas financeiras	-29.281	-16.970	72,5%	-52.710	-45.227	16,5%
Receitas financeiras	6.397	6.750	-5,2%	9.077	12.175	-25,4%
Resultado Financeiro	-22.884	-10.220	123,9%	-43.633	-33.052	32,0%
Lucro Antes de IR e CS	12.917	5.863	120,3%	25.708	29.291	-12,2%
Diferidos	-8	6	-233,3%	1	13	-92,3%
Correntes	-5.773	-4.973	16,1%	-11.443	-11.988	-4,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-5.781	-4.967	16,4%	-11.442	-11.975	-4,5%
Lucro/Prejuízo do Período	7.136	896	696,4%	14.266	17.316	-17,6%
Sócios da Empresa Controladora	7.130	891	700,2%	14.255	17.305	-17,6%
Sócios Não Controladores	6	5	20,0%	11	11	0,0%
Margem Líquida	9,3%	1,4%	7,9 pp.	9,2%	11,1%	-1,9 pp.
Lucro Líquido por ação	0,047	0,021	125,0%	0,093	0,403	-76,8%

14.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2021	30/06/2020	Análise Vertical (%)	2T21 x 2T20
Caixa e equivalentes de caixa	418.849	675.690	12,2%	-38,0%
Títulos e valores mobiliários	200.155	417	5,81%	47898,8%
Contas a receber	66.211	46.980	1,92%	40,9%
Estoques	19.392	44.367	0,56%	-56,3%
Impostos a compensar	23.011	31.170	0,67%	-26,2%
Adiantamento a fornecedores	2.220	2.220	0,06%	0,0%
Dividendos a receber	2	2	0,00%	0,0%
Demais contas a receber	8.629	5.847	0,25%	47,6%
Ativo Circulante	738.469	806.693	21,4%	-8,5%
Contas a receber	51.288	40.431	1,49%	26,9%
Estoques	71.806	48.034	2,09%	49,5%
Adiantamento para futuro aumento de capital	331	291	0,01%	13,7%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	6.308	5.192	0,18%	21,5%
Impostos a compensar	32.284	18.660	0,94%	73,0%
Depósitos judiciais	3.275	164	0,10%	1897,0%
Demais contas a receber	24.782	25.276	0,72%	-2,0%
Investimentos	38.623	39.905	1,12%	-3,2%
Propriedades para investimento	2.462.775	2.461.191	71,53%	0,1%
Imobilizado	1.830	2.122	0,05%	-13,8%
Intangíveis	11.006	6.683	0,32%	64,7%
Ativo Não Circulante	2.704.308	2.647.949	78,6%	2,1%
Total de Ativos	3.442.777	3.454.642	100,0%	-0,3%

14.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2021	30/06/2020	Análise Vertical (%)	2T21 x 2T20
Empréstimos e financiamentos	4.760	4.404	0,14%	8,1%
Debêntures	244.339	130.655	7,10%	87,0%
Fornecedores	8.813	6.054	0,26%	45,6%
Impostos e contribuições a recolher	9.027	9.989	0,26%	-9,6%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	2.068	5.148	0,06%	-59,8%
Impostos e contribuições diferidos	50	80	0,00%	-37,5%
Adiantamentos de clientes	1.147	131	0,03%	775,6%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,02%	0,0%
Partes relacionadas	175	126	0,01%	38,9%
Receita res-sperata a apropriar	3.386	4.059	0,10%	-16,6%
Dividendos a pagar	5	15	0,00%	-66,7%
Demais contas a pagar	12.872	22.058	0,37%	-41,6%
Passivo Circulante	287.199	183.276	8,3%	56,7%
Empréstimos e financiamentos	51.879	56.441	1,51%	-8,1%
Debêntures	1.325.079	1.254.102	38,49%	5,7%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.809	118.781	3,45%	0,0%
Impostos e contribuições diferidos	1.262	1.502	0,04%	-16,0%
Receita res-sperata a apropriar	4.488	5.381	0,13%	-16,6%
Demais contas a pagar	3.847	1	0,11%	384600,0%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	8.739	5.381	0,25%	62,4%
Passivo Não Circulante	1.514.103	1.441.589	44,0%	5,0%
Patrimônio Líquido	1.641.226	1.830.530	47,7%	-10,3%
Participação de não controladores	249	-753	0,0%	-133,1%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	3.442.777	3.454.642	100,0%	-0,3%

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 251.874 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 CCPR3, 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.

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN m²
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	9.362
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
- Brasílio 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 (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		141.378	109.720	58.875	6,31%	5,33%
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	12,96%	11,40%
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	0,00%	0,00%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	50,00%	50,00%
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,00%	0,00%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	5,56%	5,56%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	4,81%	4,81%
Classe A		112.073	81.593	51.413	54,90%	51,10%
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	50,00%	50,00%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	52,49%	52,49%
TOTAL		253.450	191.313	110.288	28,96%	15,38%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO DE 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	29.799	29.799	9.414	18,93%	25,13%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	8,92%	8,96%
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.448	37.463	14.985	2,15%	0,63%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	4,92%	8,12%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.448	37.448	9.362	9,93%	10,13%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.691	16.691	15.355	6,02%	6,11%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	17,61%	35,13%
TOTAL		262.370	262.385	141.587	8,53%	8,19%

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.

