

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T22

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



A SYN Prop e Tech S.A. (“SYN” ou “Companhia”), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2022. Os resultados ora apresentados consistem em informações gerenciais (proforma) – exceto quando indicado – e devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data e disponível no site de Relações com Investidores.

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Horário: 11h00 Brasília | 9h00 US ET
Data: 10/03/2023

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



01		06	06
Sumário Indicadores			
02		08	
Realizações 4T22			
03		11	
Desempenho Operacional			
Índices de Ocupação		12	
Edifícios Corporativos		13	
Shopping Centers		14	
04		16	
ESG			
05		19	
Desempenho Financeiro (Proforma)			
Receita Bruta		20	
Custo		21	
NOI		22	
Resultado Financeiro		23	
Lucro Líquido		24	
FFO Ajustado		25	
EBITDA Ajustado		26	
06		27	
Liquidez e Endividamento (Proforma)			
07		32	
Demonstrações Financeiras (Proforma)			
08		36	
Capital Social e Patrimônio Líquido			
09		38	
Sobre a SYN			
10		41	
Anexos			

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2022 foi o ano da retomada da economia de modo geral, após dois anos consecutivos de impacto decorrente da pandemia. Foi notória a melhoria de performance operacional dos ativos em todas as regiões do país e enxergamos este movimento em nosso portfólio, com um NOI Same Properties de R\$ 182 milhões (37% superior ao ano de 2021).

Os shoppings tiveram um ótimo desempenho operacional, alcançando 95,2% de ocupação física no final do ano, um aumento de 2,9 pontos percentuais em relação ao final de 2021. As vendas de mesmas lojas (SSS) em 2022 alcançaram 30% em relação a 2021 e o NOI apresentou crescimento de 42%.

Em relação ao segmento de edifícios corporativos, observamos a consolidação da região da Faria Lima/JK, especialmente para os ativos triple A. Nesse sentido, fechamos o ano com uma ocupação de 97% e tivemos um leasing spread de renovações positivo, aproximadamente 20%, nas Torres JK. Em relação à vacância, nossos esforços estarão concentrados em dois ativos, Brasília Machado e ITM, os quais contribuem com 90% da área desocupada.

Do ponto de vista de alocação de capital, tendo em vista o cenário de elevação dos juros, adotamos uma estratégia de redução da dívida bruta indexada ao CDI. Executamos o pré-pagamento total de R\$ 434 milhões. Destacamos os seguintes efeitos positivos: (i) economia realizada de R\$ 10 milhões em 2022 e projetada de R\$ 5,4 milhões para 2023, já líquidos da receita financeira; (ii) alongamento de duration de 3,21 para 3,88 anos e redução do spread da dívida, em termos de CDI, de 12 bps comparado com o fluxo original de amortizações (considerando como base os últimos 12 meses)). Para mais detalhes, confira a análise completa na página 31 deste relatório.

Em razão deste trabalho, teremos um volume baixo de amortizações para os próximos dois anos, com baixo risco de necessidade de caixa até 2025. A gestão de passivos realizada pela empresa e a posição de caixa confortável foram fatores determinantes para a elevação do rating corporativo da SYN para AA no mês de outubro/22 ([confira aqui o Comunicado ao Mercado](#)).

O ano de 2022 também foi um ano de reconhecimento da SYN perante o mercado. Em setembro, a SYN ganhou o prêmio de melhor empresa do setor de Empreendimentos Imobiliários pelo Valor 1000. A apuração possui indicadores exclusivos de avaliação e ranking das 1.000 maiores companhias do país por receita líquida, sendo a segunda vez que a SYN está entre as vencedoras. Também em 2022, a SYN foi reconhecida pela terceira vez como uma das 10 empresas mais inovadoras do Brasil na categoria “Construção e Imobiliário”, organizado pela 100 Open Startups. Estas premiações corroboram o nosso foco em maximizar o retorno dos nossos acionistas, sempre atentos às evoluções dos mercados em que atuamos.

Iniciamos 2023 com boa perspectiva de mais um ano de crescimento da produtividade dos nossos ativos e com alavancagem e posição de caixa confortáveis que nos permitem atravessar o período de maior incerteza macroeconômica, bem como aproveitar eventuais oportunidades que sejam identificadas.

SUMÁRIO INDICADORES

01



INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Receita Líquida	79,7	1.397,4	-94,3%	345,3	1.641,6	-79,0%
Receita Locação Same Properties	69,1	63,2	9,3%	232,8	199,9	16,5%
EBITDA Ajustado	31,7	48,9	-35,2%	136,4	199,2	-31,5%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>47,9%</i>	<i>57,2%</i>	<i>-9,3 pp.</i>	<i>58,4%</i>	<i>66,2%</i>	<i>-7,8 pp.</i>
NOI	47,3	61,5	-23,1%	181,8	222,9	-18,4%
NOI Same Properties	47,3	43,7	8,4%	181,9	133,2	36,6%
FFO Ajustado	8,2	9,5	-13,1%	1,4	68,3	-98,0%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>10,3%</i>	<i>9,6%</i>	<i>0,7 pp.</i>	<i>0,5%</i>	<i>20,1%</i>	<i>-19,6 pp.</i>
Lucro Líquido Ajustado	-2,4	-5,5	-55,7%	-35,0	20,8	-268,3%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>-3,0%</i>	<i>-5,5%</i>	<i>2,5 pp.</i>	<i>-11,7%</i>	<i>6,1%</i>	<i>-17,8 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T22	4T21	4T22 x 4T21
Ocupação Física (portfólio SYN)	83,6%	82,5%	1,1 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	89,4%	87,5%	1,9 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²)	192,0	189,9	1,1%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	397,3	394,4	0,7%

REALIZAÇÕES 2022



02



PRÉ-PAGAMENTOS

7ª Debêntures: Em janeiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 7ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 36 milhões. O vencimento original da operação era em out/26. Com esse pré-pagamento, foram liberadas a alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional, bem como a alienação fiduciária de quotas da CCP Âmbar e CCP Nordeste.

9ª Debêntures: Em fevereiro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado da 9ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 100 milhões. O vencimento original da operação era em jan/23. Com esse pré-pagamento, foi liberada a alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping.

13ª Debêntures: Em abril de 2022, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada de 98% da primeira série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 98 milhões. O vencimento original da operação era em mar/24.

11ª Debêntures: Em maio de 2022 a Companhia amortizou 100% da primeira série da 11ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 100 milhões. A amortização ocorreu no fluxo normal da operação, sem antecipação. Em setembro, a SYN pagou antecipadamente a segunda série da emissão, no valor de amortização de R\$200 milhões, cujo vencimento original era em mai/24.

DIVIDENDOS

No dia 03 de maio de 2022, a Companhia anunciou a deliberação em reunião do Conselho de Administração da distribuição de dividendos intermediários no valor total de R\$ 80 milhões pagos no dia 30 de maio de 2022, com base na posição acionária existente junto ao agente escriturador das ações da Companhia em 16 de maio de 2022.

INVESTIMENTO CONDOCONTA

Em 30 de junho de 2022, a Companhia anunciou a aquisição de 10% da startup CondoConta, por R\$ 24 milhões. A CondoConta atua como um banco digital exclusivo para condomínios, oferecendo, entre outras facilidades, o financiamento para obras e equipamentos, seguros e receita garantida de condôminos inadimplentes. Esta aquisição faz parte da estratégia de diversificação de investimentos em empresas de tecnologia que tenham sinergia com a Companhia.

PRÊMIOS VALOR 1000 E 100 OPEN STARTUPS

Em setembro a SYN ganhou o prêmio de melhor empresa do setor de Empreendimentos Imobiliários pelo mais importante anuário de empresas brasileiras, o Valor 1000. É a segunda vez que a SYN está entre as vencedoras. A Companhia também foi reconhecida pela 100 Open Startups como uma das 10 empresas mais inovadoras do Brasil na categoria “Construção e Imobiliário” pela terceira vez.

ELEVAÇÃO DE RATING

A Moody's Local elevou, em 4 de outubro de 2022, o Rating Corporativo (CFR) da SYN de A+.br para AA.br. Ao mesmo tempo, a agência elevou os ratings das 1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de debêntures sem garantia de A.br para AA-.br. A perspectiva é estável.

RELATÓRIO ESG

Em novembro de 2022, a Companhia divulgou o Relatório de Sustentabilidade 2021 da SYN, cujo objetivo é informar nossos clientes, parceiros de negócio, acionistas e demais stakeholders sobre o desenvolvimento dos aspectos financeiros,

DESEMPENHO
OPERACIONAL

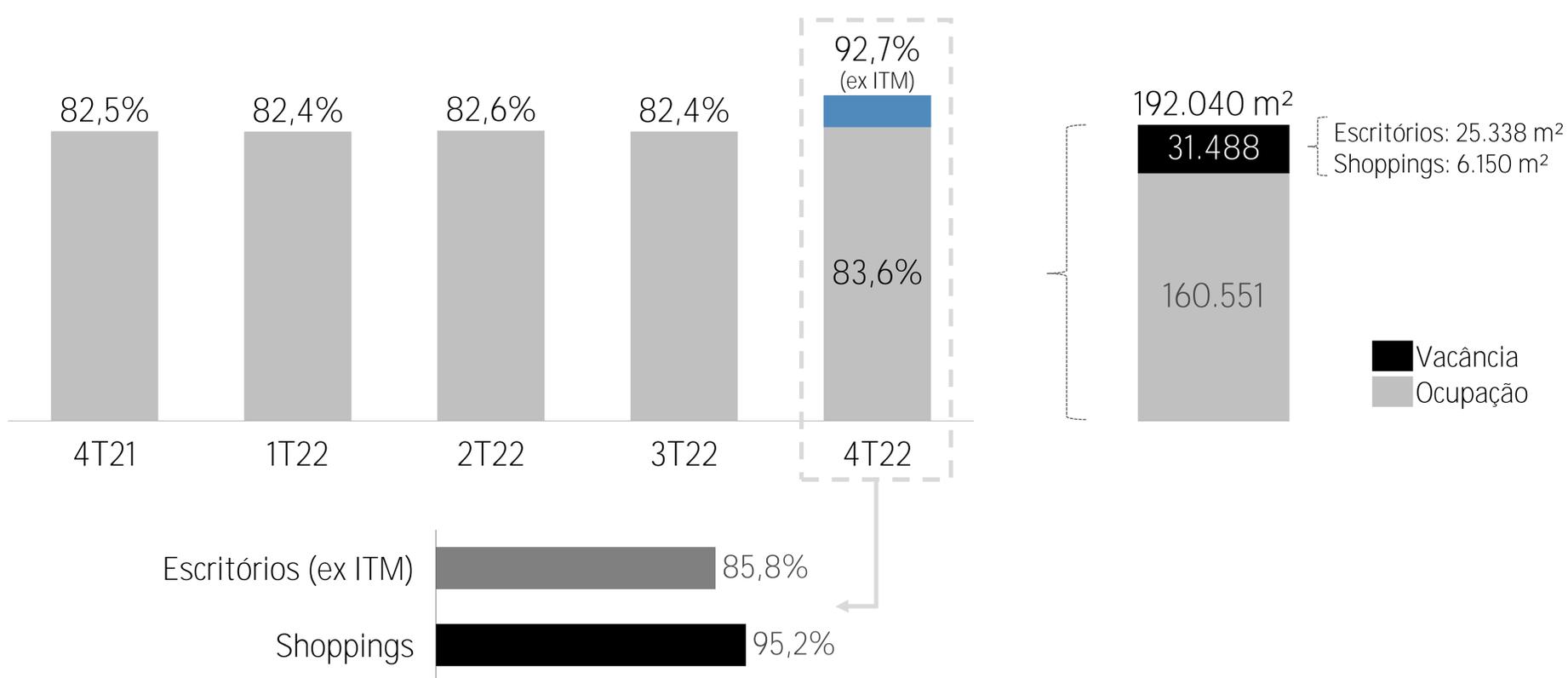


03

3.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

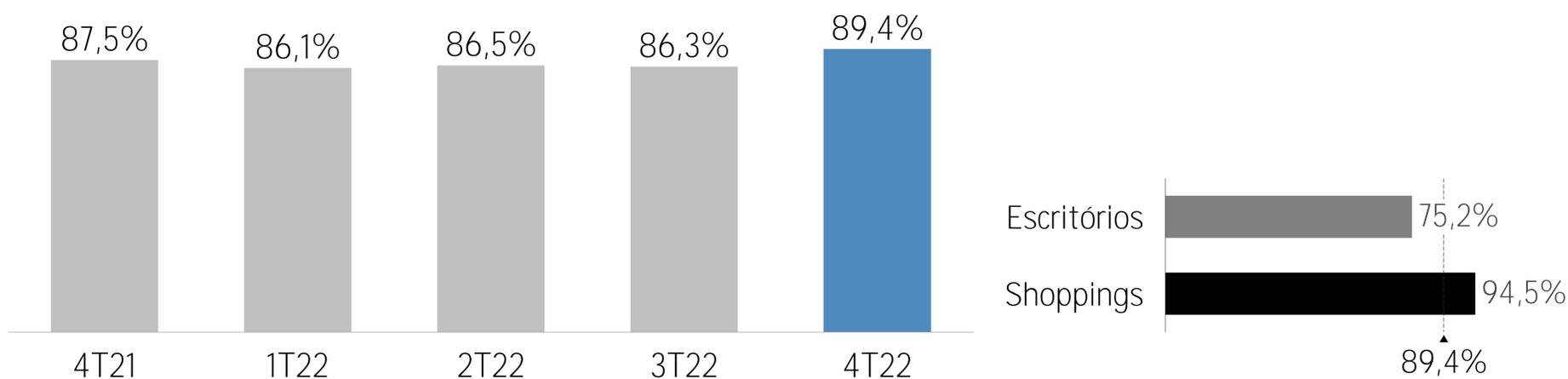
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 83,6% no 4T22. Ainda, se fosse excluído o efeito do ITM, um edifício comercial de características peculiares dentro do portfólio da SYN, a Companhia apresentaria uma taxa total de ocupação de 92,7%, como se pode observar abaixo.



OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 4T22 em 89,4%.

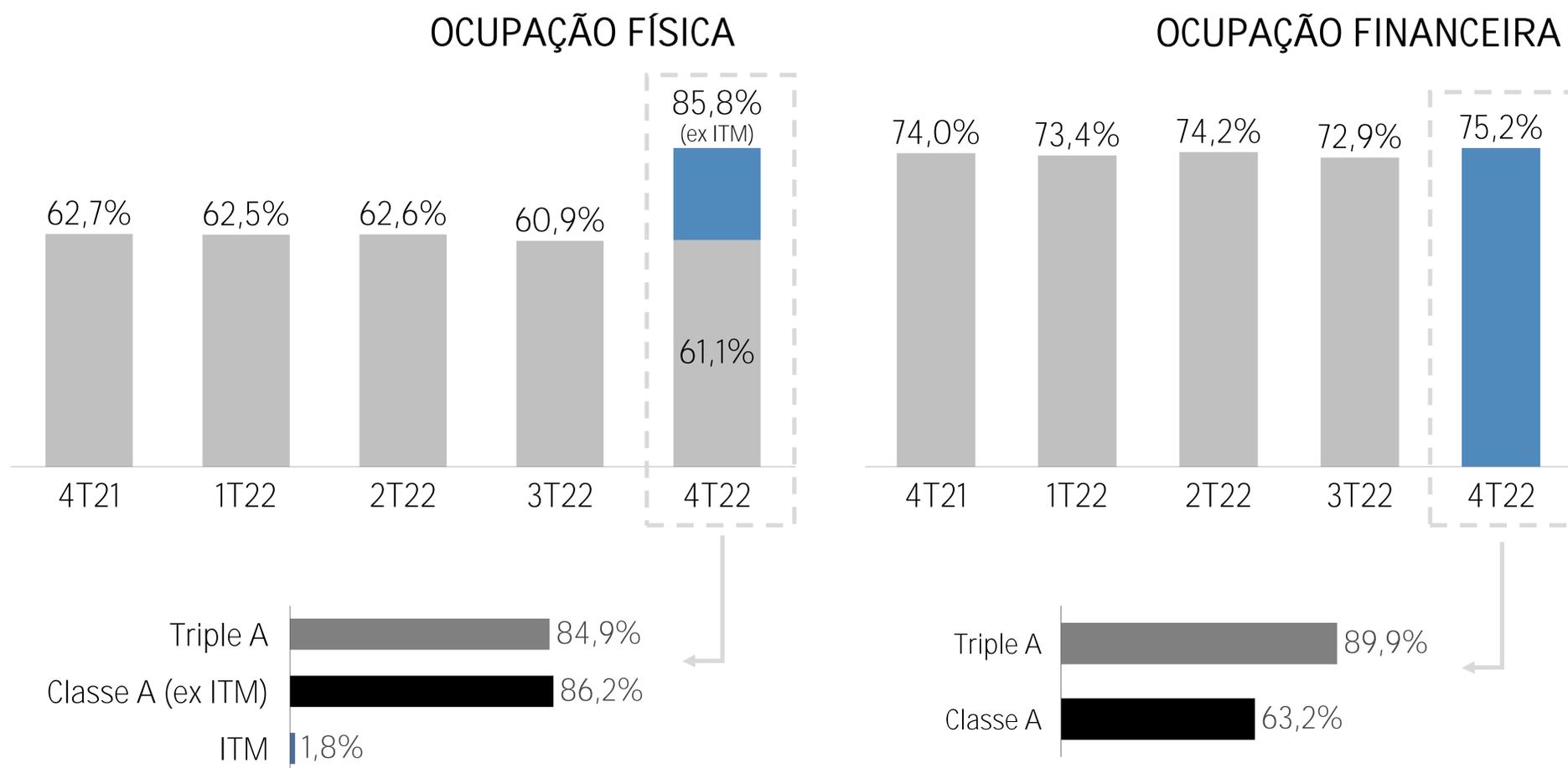


As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

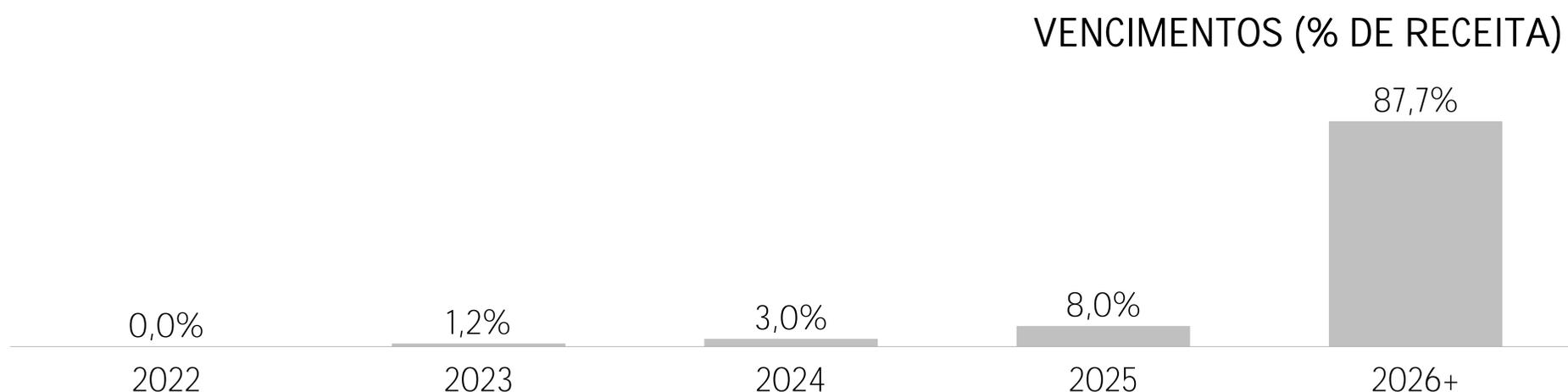
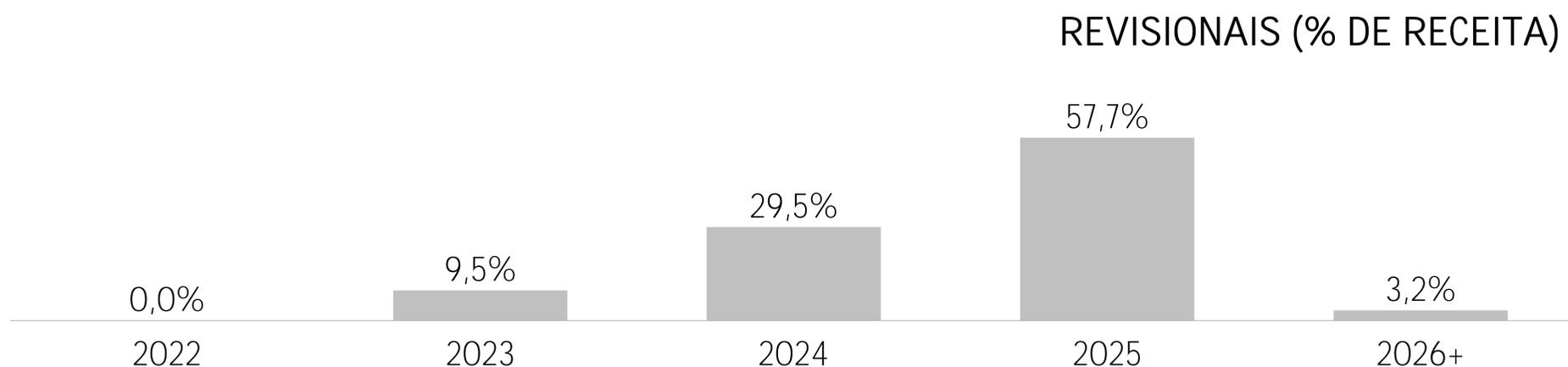
3.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o ano de 2022 em 61,1% e 75,2% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 84,9% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 55,7%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 85,8%.

OCUPAÇÃO



CONTRATOS DE LOCAÇÃO



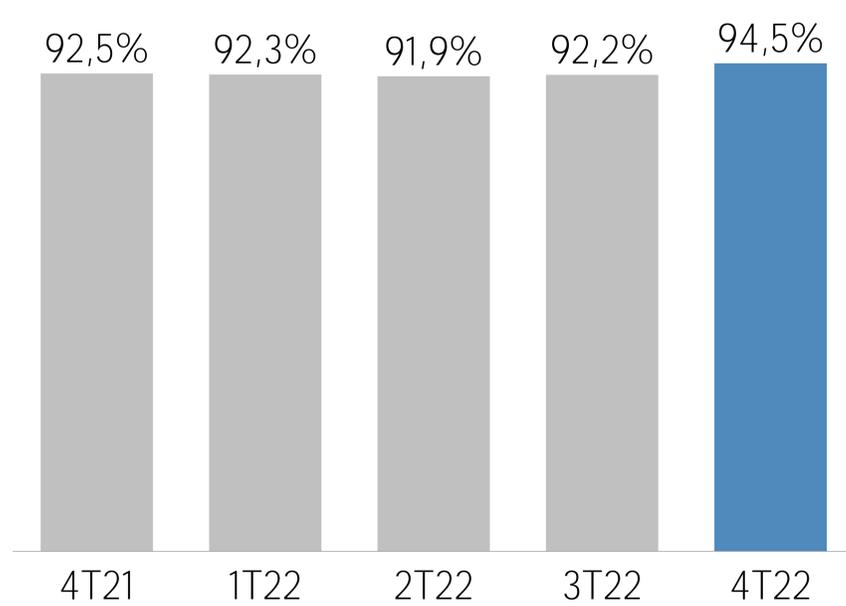
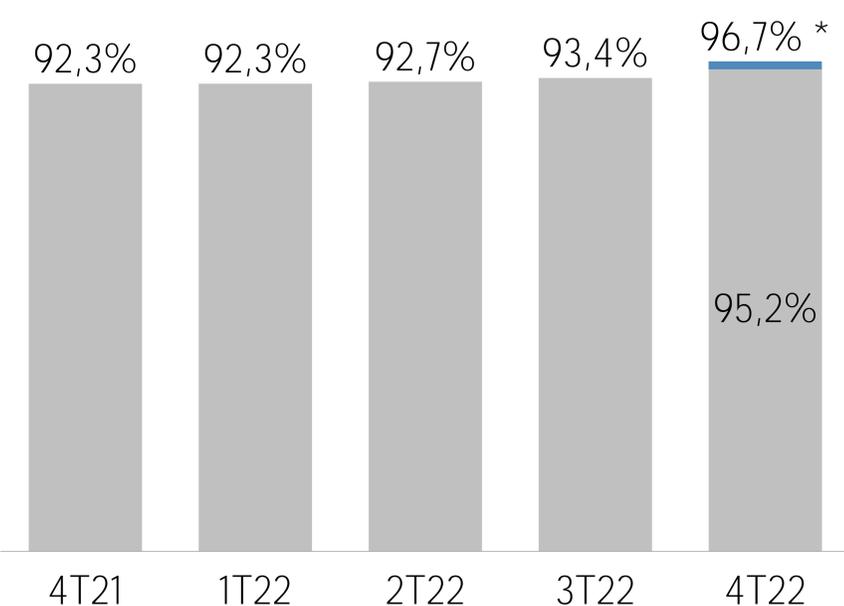
3.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o ano de 2022 em 95,2% e 94,5%, respectivamente. Excluindo o efeito da vacância do prédio comercial do Grand Plaza Shopping, em Santo André/SP, a ocupação física do portfólio de shoppings da SYN no 4T22 é de 96,7%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

OCUPAÇÃO FINANCEIRA

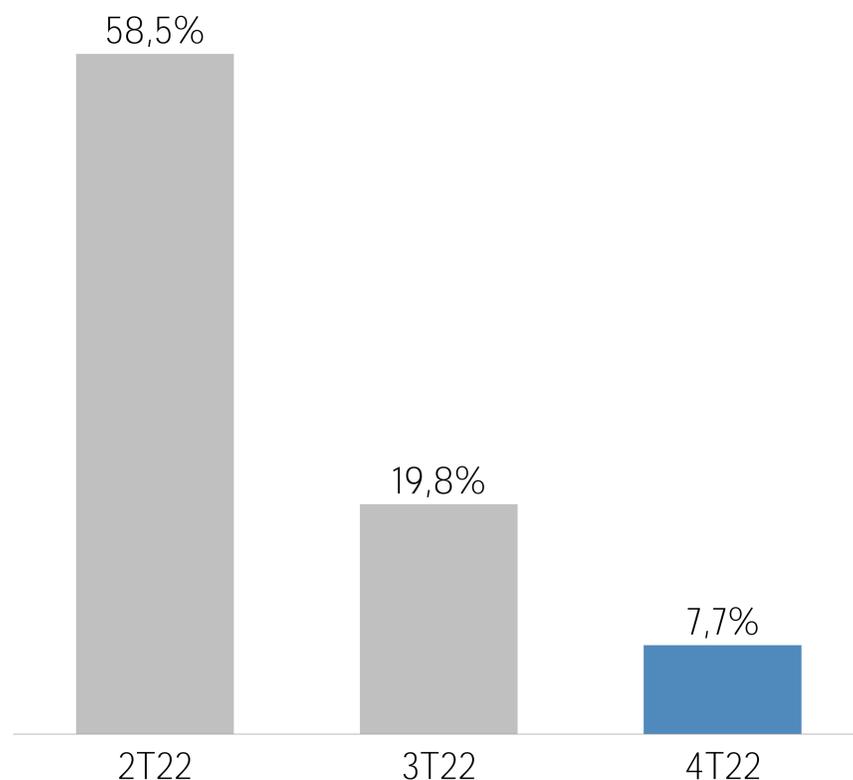


* Desconsiderando a área vaga do edifício comercial no complexo do Grand Plaza Shopping.

INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 4T22 apresentaram crescimento de 7,7% em relação ao 4T21. O indicador apresenta uma diminuição ao longo de 2022 devido à evolução gradativa das vendas após a flexibilização do comércio no primeiro semestre de 2021. O SSS do 4T22 foi em linha com o resultado de 2019 (-0,2%).

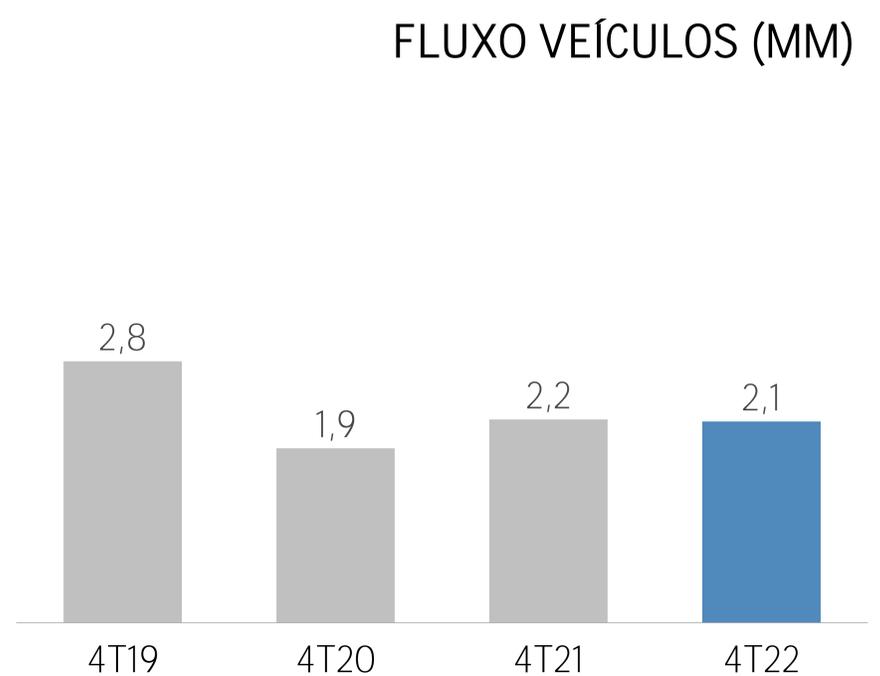
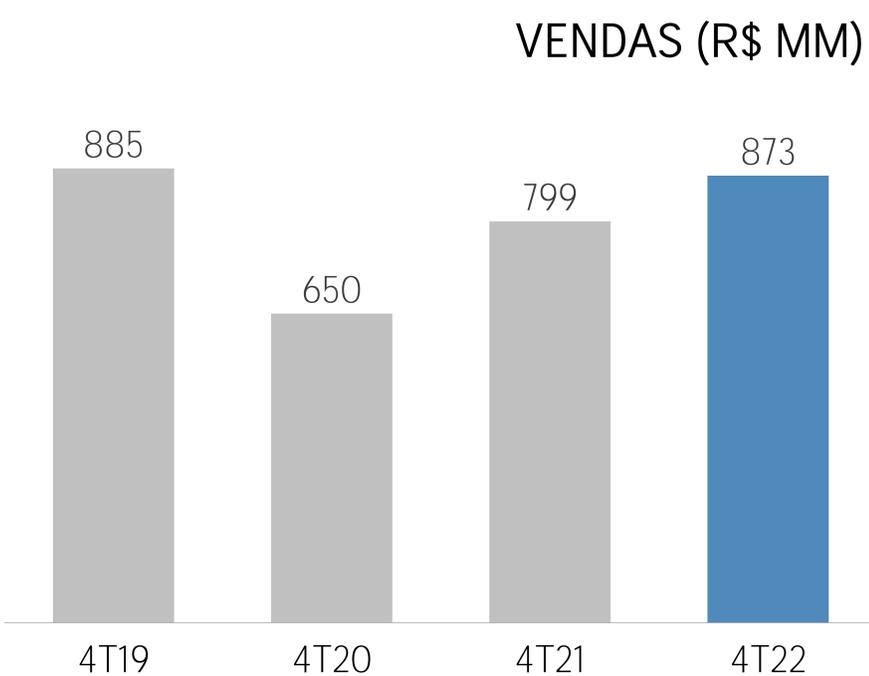


3.3 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

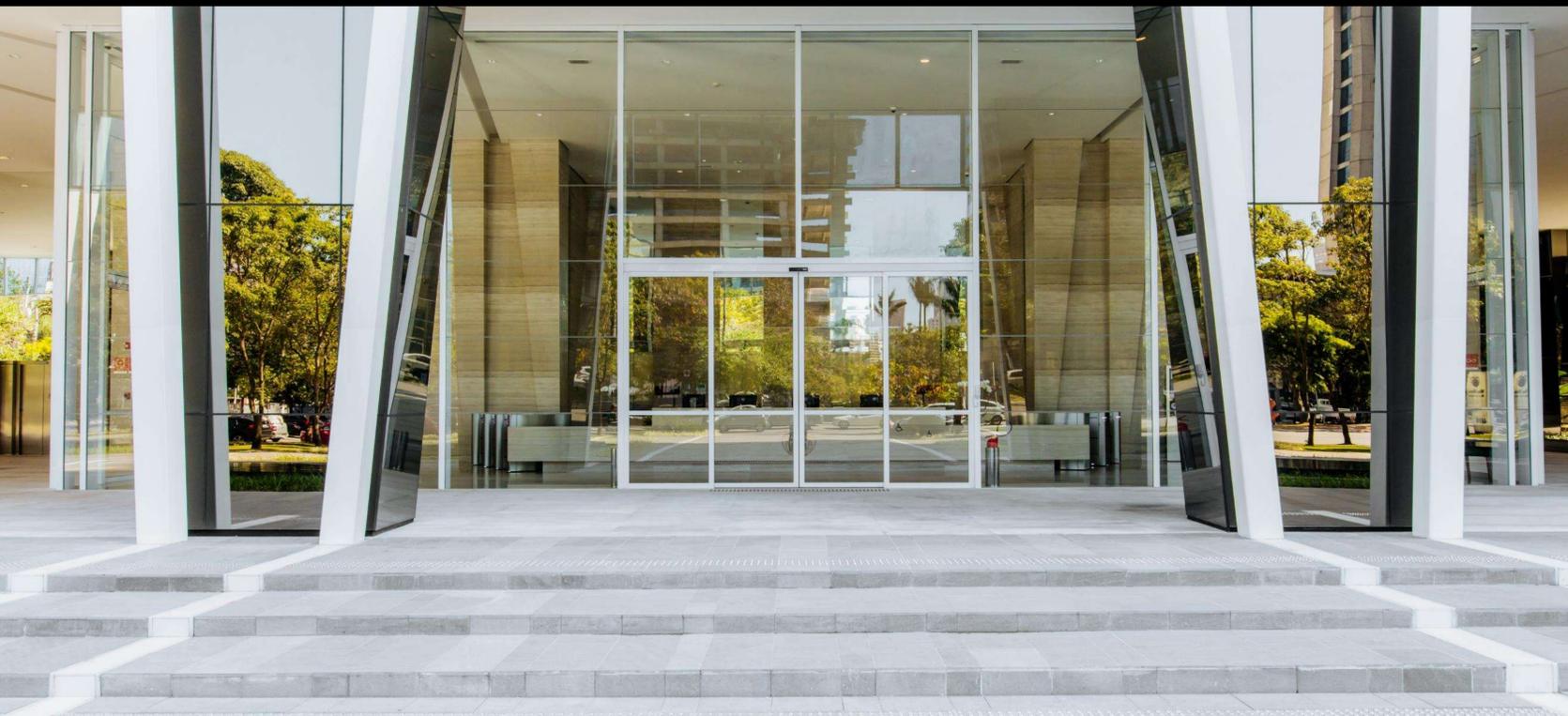
No 4T22, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R\$ 873 milhões, performance 9% maior em comparação ao 4T21 e valor em linha com as vendas do mesmo trimestre em 2019.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,1 milhões de veículos no trimestre, indicador no mesmo patamar em relação ao 4T21. Apesar do número ainda ser menor que o quarto trimestre de 2019, houve um crescimento de 8% da receita de estacionamento em razão de reajustes de tarifas.



04

ESG



ESG

Em dezembro a SYN divulgou seu segundo relatório de ESG, para informar nossos clientes, parceiros de negócio, acionistas e demais stakeholders sobre o desenvolvimento dos aspectos financeiros, operacionais, socioambientais e de governança da Companhia entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021.

AMBIENTAL

A SYN tem um compromisso formal com uma operação sustentável e desenvolve projetos e programas de melhores práticas socioambientais para gestão de uso da água, energia, descarte de resíduos e emissão de gases de efeito estufa. Como exemplo desse trabalho, a Companhia é membro-fundadora do Green Building Council (GBC Brasil) que tem o objetivo de transformar a indústria de construção para a sustentabilidade.

- Água: Nossa gestão do uso da água se dá de maneira consciente, por meio da constante busca pelo suprimento pleno das demandas não potáveis por água de reutilização e o emprego de equipamentos hidro eficientes.



Em 2021, 85% de todos os recursos hídricos utilizados nos nossos ativos foram provenientes de fontes alternativas.

- Energia: A SYN tem trabalhado para aumentar a eficiência energética de seus empreendimentos, destacando o retrofit da iluminação e do sistema de refrigeração. Isto resultou em uma economia significativa de energia, 1.127,02 MWh em 2021 comparado a 2020. A meta da SYN nos próximos 5 anos é ter 100% da energia elétrica consumida proveniente de fontes incentivadas.



Todos os edifícios AAA utilizam fontes de energia incentivadas (eólica, solar e hidrelétrica), sendo que nos shoppings esse índice é de 51% em 2021.

- Resíduos: A SYN é rigorosa e estratégica na gestão de resíduos, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos. Em 2021, 825,33 toneladas foram destinadas à reciclagem e 4.232,82 toneladas a aterros sanitários. A SYN busca reduzir a produção de lixo e aumentar a reciclagem. O objetivo da SYN é alcançar 70% de reciclagem em três anos e priorizar materiais sustentáveis em cinco anos.

SOCIAL

- Iniciativas Sociais: 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 é o braço social da Companhia que opera no entorno de nossos shoppings centers desde 2019. 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. A responsabilidade social do instituto é orientada para as comunidades próximas, empreendendo ações que possam gerar renda, fator decisivo para a melhoria da qualidade de vida das pessoas em vulnerabilidade social. O ano de 2022 foi o de maior investimento social da nossa história. Considerando os investimentos feitos nos nossos quatro pilares de atuação, Empregabilidade, Empreendedorismo, Voluntariado e Cultura & Relacionamento, investimos R\$ 4,1 milhões. Deste total, R\$2,9 milhões foram originados por incentivos fiscais. Nas nossas ações voluntárias tivemos a participação de 94 colaboradores, que representam 24% da nossa equipe. Os diversos projetos impactaram, direta e indiretamente, a vida de mais de 158.000 pessoas.



O ISYN investiu R\$4,1 milhões em iniciativas sociais em 2022.

- **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. Além disso, o Programa de Diversidade e Inclusão da Companhia tem papel fundamental na conscientização das lideranças sobre o tema, com foco no aumento da porcentagem de colaboradores pretos e pardos. Futuramente pretendemos desenvolver ações afirmativas para ampliar o quadro interno de colaboradores minorizados, incluindo ocupação de posições de liderança. Isso é possível pelo compromisso da empresa com o futuro que deseja para o negócio.



50% dos diretores e 57% dos gerentes e superintendentes eram mulheres em 2021

- **Direitos Humanos:** A SYN atua de acordo com as políticas internacionais de Direitos Humanos, combatendo o trabalho infantil, escravo ou análogo a ele, e discriminação de qualquer tipo. O Código de Ética e Conduta da empresa inclui uma seção sobre o tema, que deve ser seguida por todas as partes relacionadas à empresa, incluindo colaboradores, fornecedores e parceiros. Existe um Canal de Ética para denúncias de violações e a empresa realiza treinamentos periódicos sobre Direitos Humanos e monitora sua cadeia de fornecedores para garantir conformidade. Em 2021, não foram encontrados fornecedores com risco de violação de direitos humanos e 100% dos colaboradores da empresa receberam capacitação sobre o tema, com uma média de 10 horas por ano.



Treinamento de abordagem antirracista aos seguranças dos shopping centers.

GOVERNANÇA

Atuamos com atenção robusta sobre pilares de ética e governança, nos comprometendo com as melhores práticas do tema. Nossa estrutura, além de atender rigorosamente às normas do mercado, é composta por profissionais alinhados aos valores da Companhia. Garantimos uma operação justa e idônea, levando em consideração aspectos como o combate à corrupção. Para disseminar e engajar colaboradores, dispomos de uma série de comunicações e treinamentos, cujos guardiões são nossos órgãos de governança.

- **Ética nos Negócios:** Desde o início, a SYN opera com base em seus valores fundamentais e inegociáveis, os quais regem a atuação da Companhia e a tomada de decisão do negócio. Todos os colaboradores são comunicados e treinados acerca da conduta ética esperada, fomentando uma dinâmica mais alinhada e responsável. Nosso foco a respeito do tema está nas práticas e políticas anticorrupção e na disseminação e assimilação do Código de Conduta.
- **Estrutura de governança:** Nossa estrutura de governança é composta pelo Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e sete comitês. Todos eles são formados por uma equipe multidisciplinar e contam com reuniões periódicas para tratamento e aprovação de informações internas, bem como para o desenvolvimento de novos planos de ação referentes ao negócio. Acesse a [página de Diretoria e Conselho de Administração](#) para saber mais sobre nossa estrutura de governança.



Em 2021, 67% dos membros do Conselho de Administração eram independentes

- **Comitês:** Auditoria e Riscos, Ética, Comunicação, Saúde, Privacidade e Proteção de Dados, Diversidade e Inclusão, Tecnologia, e ESG e de Sustentabilidade.



Em novembro de 2022 a SYN instaurou o Comitê ESG e de Sustentabilidade, um passo importante para avançarmos com maior qualidade e eficiência nos aspectos sociais, ambientais e de governança corporativa da Companhia.

- **Combate à corrupção:** somos comprometidos em garantir o desenvolvimento econômico do negócio com a aplicação de medidas rigorosas que visam combater, preventivamente, a corrupção em todas as atividades da nossa cadeia. A SYN possui uma política específica para o combate à corrupção, cujas determinações envolvem a mitigação de suborno e/ou propina em nossas esferas de relacionamento interno e com agentes externos. A SYN não tolera qualquer ato de corrupção dentro de seu negócio.

[Clique aqui para acessar o relatório ESG](#)



05

DESEMPENHO
FINANCEIRO (PROFORMA)

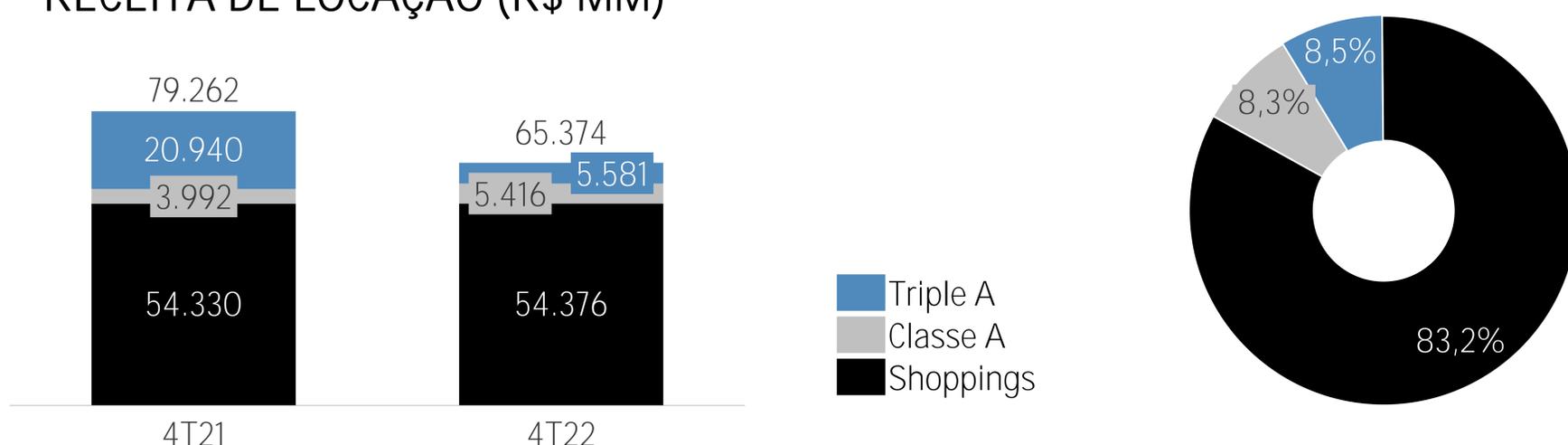
5.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta Recorrente da SYN no 4T22 foi de R\$ 101,2 milhões. As variações negativas de 93,1% no trimestre e de 75,7% no acumulado se deve ao ótimo resultado no 4T21 com as vendas dos ativos no final do ano no valor de R\$2,0 bilhões. A receita de locação dos edifícios corporativos também foi impactada por essas transações. Considerando a receita de locação nas mesmas propriedades, os edifícios corporativos apresentaram performance 5,4% superior em relação ao 4T21. Vale destacar a recuperação da performance dos Shopping Centers: todos os ativos tiveram receita acumulada superior em relação a 2021 em pelo menos 12%, com destaque ao Shopping Cidade São Paulo, 34% melhor comparado ao ano anterior, e ao Shopping D, 33% melhor. No geral, a receita dos shoppings no ano foi 14% superior em relação a 2021. Desconsiderando a receita do Shopping Estação BH, vendido no final de 2021, a receita dos shoppings no 4T22 foi 10% maior em relação ao 4T21 e 22% maior na comparação anual 2022 vs 2021. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 14% maior no 4T22 em relação ao ano passado e 55% maior no resultado anual. A receita de locação dos edifícios corporativos foi impactada pelas vendas dos edifícios Triple A realizadas pela Companhia no final de 2021.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Locação de Edifícios Corporativos	10.998	24.932	-55,9%	42.329	123.546	-65,7%
Locação de Shopping Centers	54.376	54.330	0,1%	197.045	172.428	14,3%
Subtotal Locação de Imóveis	65.374	79.262	-17,5%	239.374	295.974	-19,1%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	821	980	-16,2%	4.068	3.803	7,0%
Locação de Imóveis + CDU	66.195	80.243	-17,5%	243.442	299.777	-18,8%
Prestação de Serviços	11.717	11.222	4,4%	45.882	35.618	28,8%
Estacionamento	23.187	20.173	14,9%	79.479	51.394	54,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	101.099	111.638	-9,4%	368.803	386.789	-4,7%
Vendas e Incorporação	80	1.348.057	-100,0%	53.647	1.350.803	-96,0%
TOTAL	101.178	1.459.695	-93,1%	422.450	1.737.593	-75,7%

RECEITA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



5.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no quarto trimestre de 2022 foram de R\$ 45,7 milhões, valor 87,7% menor em comparação ao 4T21 devido aos custos de transação da venda dos ativos no final de 2021. O custo dos edifícios corporativos também foi impactado pela venda. 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 implica em uma receita maior de estacionamento nos prédios e shoppings da Companhia.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Edifícios Corporativos	5.444	21.965	-75,2%	16.635	42.786	-61,1%
Shopping Centers	12.049	19.295	-37,6%	47.961	61.189	-21,6%
Subtotal Imóveis	17.493	41.260	-57,6%	64.596	103.975	-37,9%
Prestação de Serviços	7.386	9.345	-21,0%	23.787	23.416	1,6%
Estacionamento	20.684	15.237	35,8%	68.052	41.692	63,2%
Subtotal Custos ex Vendas	45.563	65.841	-30,8%	156.435	169.083	-7,5%
Vendas de Propriedades	94	304.677	-100,0%	53.617	308.194	-82,6%
TOTAL	45.657	370.518	-87,7%	210.053	477.277	-56,0%





5.3 NOI

O NOI da SYN no 4T22 foi de R\$ 47,3 milhões (-23,1% vs 4T21). Observa-se um efeito de redução do NOI proveniente dos edifícios corporativos principalmente em decorrência das movimentações de portfólio concretizadas no final de 2021. Porém, o indicador Same Properties NOI em 2022 teve um aumento de 36,6% em relação a 2021.

A linha de “Ajuste de Linearização de Descontos” foi incluída para expurgar os efeitos de linearização de descontos em ambos os anos, permitindo a análise comparativa no mesmo critério. A linearização dos descontos temporários passou a ser realizada a partir do segundo trimestre de 2020, em decorrência do volume significativo de condições especiais concedidas aos lojistas na pandemia da COVID-19 (conforme item 6.c das notas explicativas das demonstrações financeiras do 2T22). A partir do 2T22, os descontos temporários concedidos aos lojistas deixaram de ser linearizados.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Receita de Locação	65.374	79.262	-17,5%	239.374	295.974	-19,1%
Cessão de Direito de Uso	821	980	-16,2%	4.068	3.803	7,0%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-6.472	-9.478	-31,7%	-26.719	-38.176	-30,0%
Descontos	-16.695	-7.922	110,7%	-53.298	-30.641	73,9%
(+) Ajuste de Linearização Descontos	5.833	-1.353	-531,1%	20.221	-9.707	-308,3%
(+) Ajuste PDD	-1.524	31	-5052,2%	-1.806	1.601	-212,8%
NOI	47.337	61.520	-23,1%	181.840	222.853	-18,4%
NOI Edifícios Corporativos	9.410	21.814	-56,9%	34.956	111.046	-68,5%
NOI Shoppings	37.106	38.726	-4,2%	142.817	108.005	32,2%
Cessão de Direito de Uso	821	980	-16,2%	4.068	3.803	7,0%
Margem NOI ex CDU	71,2%	76,4%	-5,2 pp.	74,3%	74,0%	0,3 pp.
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	9.410	6.714	40,2%	34.976	29.338	19,2%
NOI Shoppings (Same Properties)	37.927	36.973	2,6%	146.936	103.832	41,5%
Same Properties NOI	47.337	43.687	8,4%	181.913	133.170	36,6%

5.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T22 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 36,8 milhões, valor 24,9% menor em relação ao 4T21. A receita financeira, por outro lado, aumentou 42,8%.

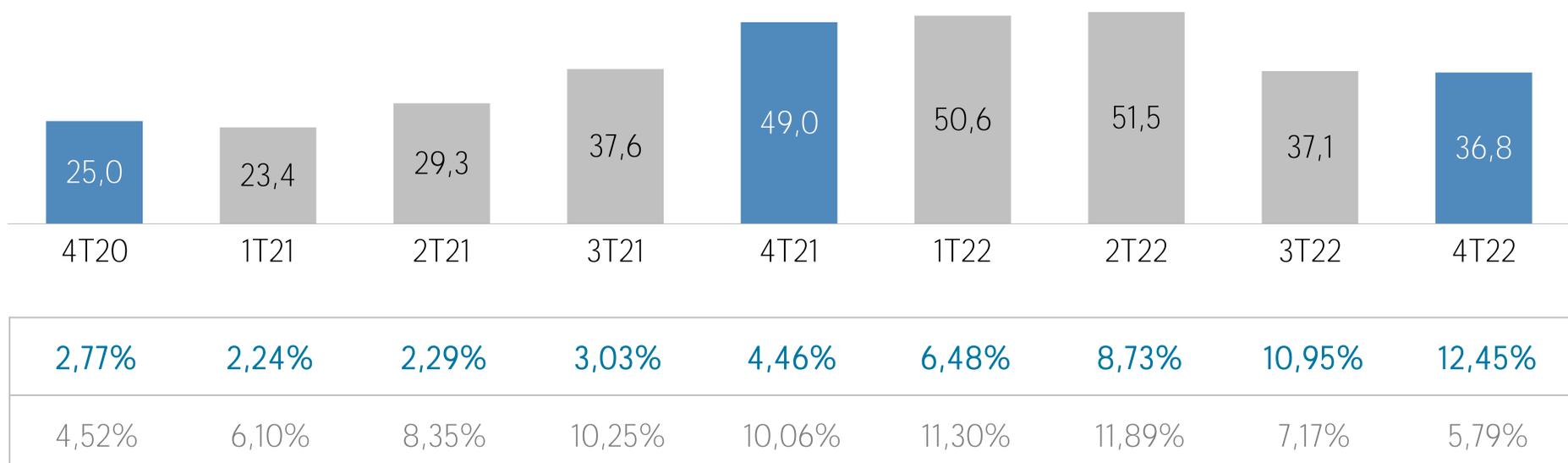
A Companhia segue com o trabalho constante em gestão de passivos e realizou quatro pagamentos antecipados em 2022: a liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures no 1T22, amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures no 2T22 e, no terceiro trimestre, amortizou antecipadamente 100% da 2ª série da 11ª Emissão, totalizando R\$ 433,7 milhões em valor de principal. Desde o trimestre anterior já é possível identificar o impacto dos recentes movimentos de pré-pagamento na diminuição da despesa financeira da Companhia, além do impacto positivo da deflação observada nos últimos meses (no tocante à 10ª Emissão de Debêntures, indexada ao IPCA). No encerramento do ano, a dívida bruta total da SYN é 34,5% menor em relação ao final do exercício de 2021 e o cronograma de amortizações só possui valores significativos em 2025.

A seleção das operações para pagamento antecipado foi direcionada, principalmente, pela combinação de custo e duration das operações, bem como, pela estrutura de garantias e condições de pré-pagamento em cada caso. A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados a ganhos de eficiência de sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Despesas Financeiras	-36.766	-48.989	-24,9%	-175.967	-139.339	26,3%
Receita Financeira	17.186	12.036	42,8%	66.623	29.209	128,1%
Total	-19.580	-36.953	-47,0%	-109.343	-110.130	-0,7%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI UDM
IPCA UDM

5.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram um prejuízo de R\$ 23,8 milhões no quarto trimestre de 2022, impactadas pela alta do CDI, que variou de 9,15% no final de 2021 para 13,65%. A variação de -101,9% no lucro do período também é explicada pelas vendas de ativos feitas no 4T21.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Sócios da Empresa Controladora	-23.775	1.263.404	-101,9%	-57.000	1.286.686	-104,4%
Sócios Não controladores	-8	-6	24,4%	-28	-22	26,9%
Lucro/ Prejuízo do Período	-23.767	1.263.410	-101,9%	-56.972	1.286.708	-104,4%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	20.352	-388.408	-105,2%	15.632	-392.095	-104,0%
(+) Resultado de Vendas	0	-1.043.381	-100,0%	0	-1.042.609	-100,0%
(+) Impostos sobre Vendas	3	49.204	-100,0%	7.451	49.304	-84,9%
(+) Juros Capitalizados	983	17.447	-94,4%	3.931	20.684	-81,0%
(+) IRCS sobre Vendas	2	41.520	-100,0%	8	41.605	-100,0%
(+) Outros	6	54.743	-100,0%	-5.017	57.175	-108,8%
Lucro Líquido Ajustado	-2.421	-5.463	-55,7%	-34.968	20.773	-268,3%
Receita Líquida Ajustada	79.640	98.579	-19,2%	299.112	340.136	-12,1%
Margem Líquida Ajustada	-3,0%	-5,5%	-0,5 pp.	-11,7%	6,1%	-2,9 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	-0,016	-0,036	-55,7%	-0,229	0,136	-268,3%

¹ Referente à doação de 1% do lucro do exercício de 2021 para o Instituto SYN e ITBI do Grand Plaza, por conta da cisão do FII ABCP11.





5.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 4T22 foi de R\$ 13,1 milhões negativos. Esse indicador foi impactado pelo aumento da despesa financeira durante o ano. O FFO ajustado no trimestre foi de R\$ 8,2 milhões, com margem 10,3%.

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Lucro / Prejuízo do Período	-23.767	1.263.410	-101,9%	-56.972	1.286.708	-104,4%
(+) Depreciação e Amortização	10.648	14.937	-28,7%	36.306	47.523	-23,6%
FFO	-13.119	1.278.347	-101,0%	-20.666	1.334.231	-101,5%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	20.352	-388.408	-105,2%	15.632	-392.095	-104,0%
(+) Resultado de Vendas	0	-1.043.381	-100,0%	0	-1.042.609	-100,0%
(+) Impostos sobre Vendas	3	49.204	-100,0%	7.451	49.304	-84,9%
(+) Juros Capitalizados	983	17.447	-94,4%	3.931	20.684	-81,0%
(+) IRCS sobre Vendas	2	41.520	-100,0%	8	41.605	-100,0%
(+) Outros	14	54.749	-100,0%	-4.989	57.195	-108,7%
AFFO	8.234	9.480	-13,1%	1.366	68.316	-98,0%
Receita Líquida Ajustada	79.640	98.579	-19,2%	299.112	340.136	-12,1%
Margem FFO Ajustado	10,3%	9,6%	0,7 pp.	0,5%	20,1%	-19,6 pp.

¹ Referente à doação de 1% do lucro do exercício de 2021 para o Instituto SYN e ITBI do Grand Plaza, por conta da cisão do FII ABCP11.

5.7 EBITDA AJUSTADO

No 4T22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 31,7 milhões, 35,2% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 4T22 foi de 39,8%, 9,8 pontos percentuais abaixo da margem do 4T21. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 47,9%, representando aumento de 8,1 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Lucro/ Prejuízo do Período	-23.767	1.263.410	-101,9%	-56.972	1.286.708	-104,4%
(+) IRPJ e CSSL	3.895	47.909	-91,9%	20.759	66.158	-68,6%
(+) Resultado Financeiro	19.580	36.953	-47,0%	109.343	110.130	-0,7%
(+) Depreciação e Amortização	10.648	14.937	-28,7%	36.306	47.523	-23,6%
EBITDA	10.355	1.363.209	-99,2%	109.436	1.510.519	-92,8%
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas ¹	20.352	-388.408	-105,2%	15.632	-392.095	-104,0%
(+) Resultado de Vendas	0	-1.043.381	-100,0%	0	-1.042.609	-100,0%
(+) Impostos sobre Vendas	3	49.204	-100,0%	7.451	49.304	-84,9%
(+) Juros Capitalizados	983	17.447	-94,4%	3.931	20.684	-81,0%
(+) Outros	16	50.828	-100,0%	-21	53.358	-100,0%
EBITDA Ajustado	31.709	48.900	-35,2%	136.428	199.162	-31,5%
Receita Líquida Ajustada	79.640	98.579	-19,2%	299.112	340.136	-12,1%
Margem EBITDA Ajustada	39,8%	49,6%	-9,8 pp.	45,6%	58,6%	-12,9 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	47,9%	57,2%	-9,3 pp.	58,4%	66,2%	-7,8 pp.

¹ Referente à doação de 1% do lucro do exercício de 2021 para o Instituto SYN e ITBI do Grand Plaza, por conta da cisão do FII ABCP11.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

06

6.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o ano de 2022 com a menor dívida bruta desde 2013. Além disso, a Companhia possuía, no fim do 4T22, um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 316,9 milhões, representando 11,7% dos ativos totais.

Vale ressaltar que, durante o ano de 2022, foram utilizados R\$ 433,7 milhões de caixa para amortizar antecipadamente as 7^a, 9^a, 11^a e 98% das 13^a emissões de debêntures.

6.2 ENDIVIDAMENTO

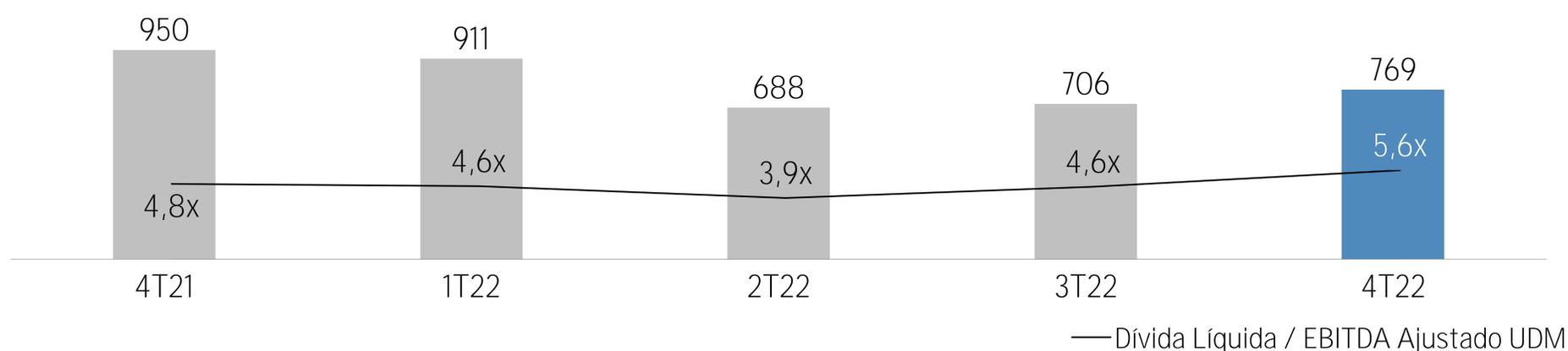
A dívida líquida da SYN totalizou R\$ 769,3 milhões ao final do 4T22, resultando em um índice Dívida Líquida / EBITDA UDM de 5,2x em IFRS.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T22	3T22	4T21
Financiamentos e Empréstimos	118.999	118.999	118.922
Debêntures e Notas Promissórias	967.203	991.554	1.538.963
Endividamento	1.086.202	1.110.553	1.657.885
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	316.919	405.000	707.643
Disponibilidades ¹	316.919	405.000	707.643
Dívida Líquida Total	769.283	705.553	950.242

¹ Reclassificação de R\$ 47,3 milhões referente a aplicação no *FIP SPX SYN Desenvolvimento / Multistratégia* para investimentos (ver item 10.1 nas notas explicativas das demonstrações financeiras).

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

	4T22	3T22	4T21
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	5,18x	0,62x	0,74x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	2,99x	3,46x	2,07x

Ao final do 4T22, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Em janeiro e fevereiro de 2022, respectivamente, foram liquidadas antecipadamente a 7ª e a 9ª Emissões de Debêntures da Companhia, em linha com a estratégia de *liability management* adotada.

Em abril, a Companhia realizou a amortização extraordinária de 98% da primeira série da 13ª emissão de debêntures, com valor de amortização de R\$ 98,0 milhões. Ainda, no mês de maio, ocorreu a amortização de 100% da 1ª série da 11ª emissão de debêntures, no valor de principal de R\$ 100,0 milhões, conforme o fluxo original de amortização da operação.

No terceiro trimestre desse ano, a SYN amortizou antecipadamente 100% da 2ª série da 11ª emissão de debêntures no valor de R\$200,0 milhões.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

DÍVIDA CORPORATIVA

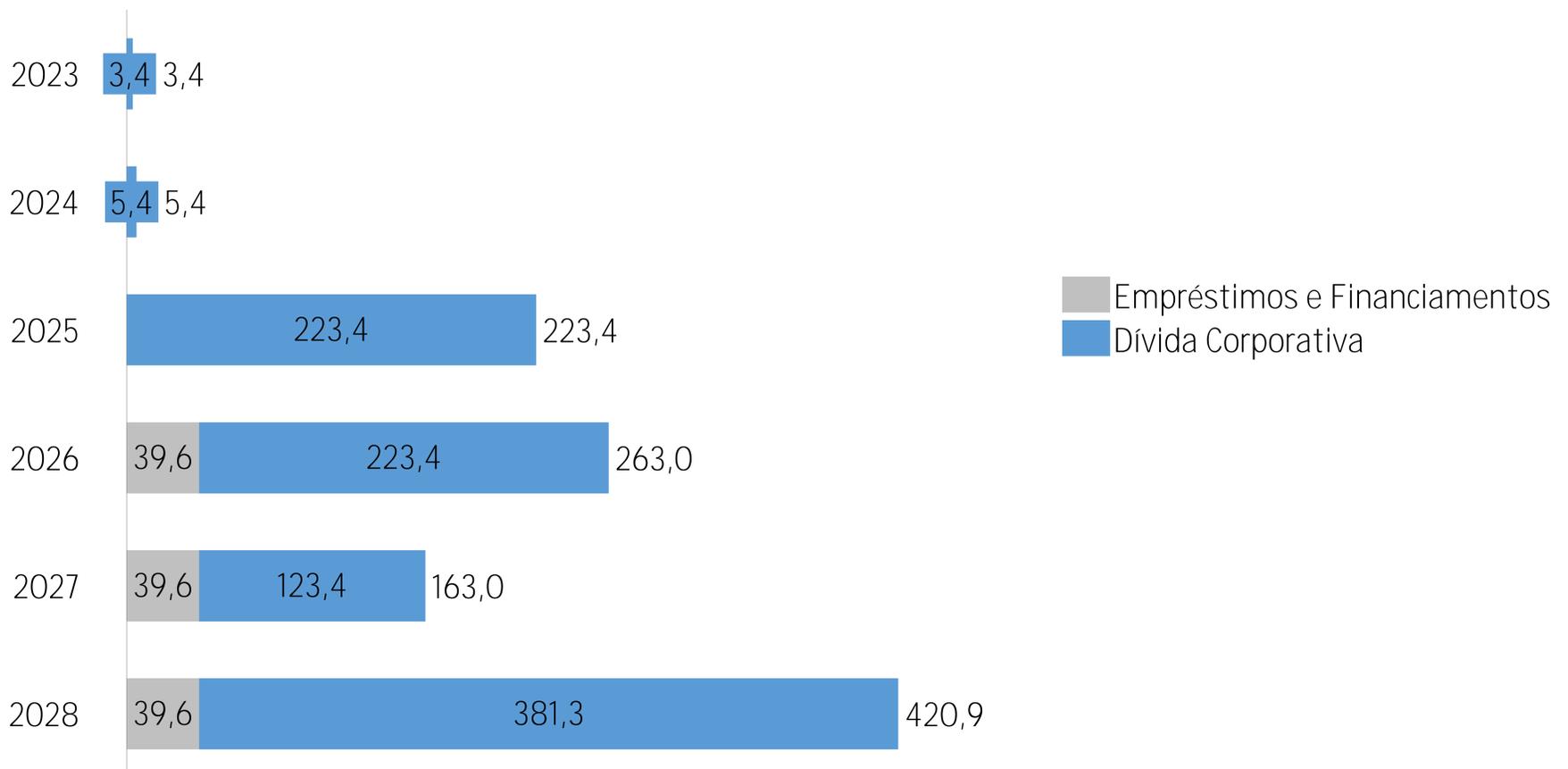
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	380.804	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	359.775	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.798	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	207.713	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	17.113	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		987.500	967.203			

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			

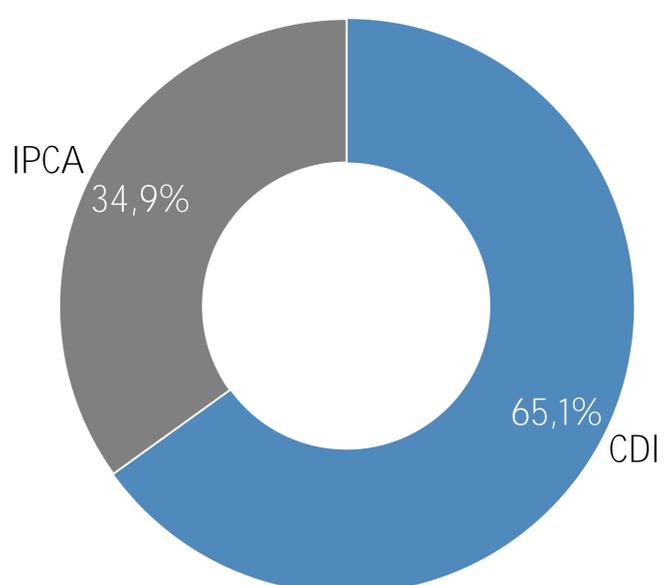
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

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.

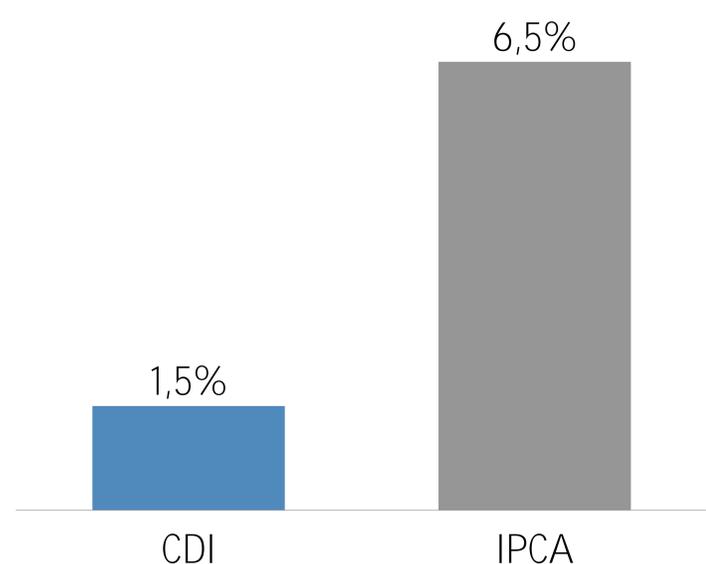


INDEXADORES

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

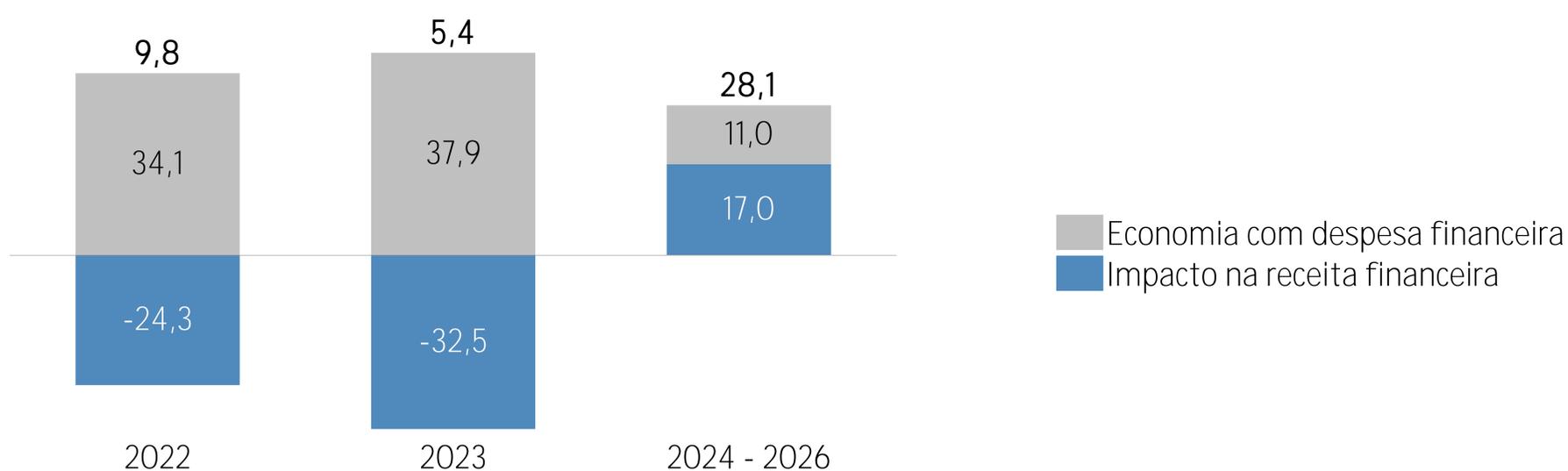


PRÉ-PAGAMENTOS 2022

A SYN realizou amortização antecipada de quatro operações financeiras durante o ano de 2022 visando reduzir sua alavancagem e fortalecer sua saúde financeira. Com essa medida estratégica, reduzimos 433,7 milhões no valor do nosso endividamento (em valor de principal) e, conseqüentemente, nossas despesas com juros também reduziram proporcionalmente. A ação demonstra nossa capacidade de gerar caixa e cumprir nossas obrigações financeiras, além de reforçar a eficiência da gestão de passivos da Companhia.

	20/01/2022	16/02/2022	25/04/2022	24/08/2022	Total
	7ª Debêntures	9ª Debêntures	13ª Deb - 1ªS	11ª Deb. - 2ªS	
Amortização	35,7	100,0	98,0	200,0	433,7

As operações realizadas geraram uma economia de R\$ 34,1 milhões em juros durante o fluxo de 2022. Considerando o impacto do desembolso de caixa na receita financeira de R\$ 24,3 milhões, terminamos o ano com uma economia líquida de R\$ 9,8 milhões. O impacto líquido projetado para 2023 é de R\$ 5,4 milhões e de R\$ 28,1 milhões para os anos de 2024 a 2026.



Dessa maneira, a SYN alongou o duration do seu endividamento para 3,88 anos e, ainda, reduziu o spread médio para 0,93%, em termos de CDI.

	31/12/2021	31/12/2022 (fluxo realizado) ¹	31/12/2022 (fluxo original)
Duration (anos)	3,60	3,88	3,21
Spread Médio IPCA	6,51%	6,51%	6,51%
Spread Médio CDI	1,43%	1,51%	1,50%
Spread Médio ²	3,74%	0,93%	1,05%

¹ Com pré-pagamentos realizados ao longo de 2022

² Em termos de CDI, considerando CDI médio em 2022 de 12,45% e em 2021 de 4,46% e IPCA UDM 31/12/2022 de 5,79% e em 31/12/2021 de 10,06%.



07

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

7.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	4T22	4T21	4T22 x 4T21	2022	2021	2022 x 2021
Edifícios Corporativos	10.998	24.932	-55,9%	42.329	123.546	-65,7%
Shopping Centers	55.197	55.311	-0,2%	201.112	176.231	14,1%
Prestação de Serviços de Administração	34.904	31.395	11,2%	125.361	87.012	44,1%
Vendas de Propriedades e Incorporação	80	1.348.057	-100,0%	53.647	1.350.803	-96,0%
Receita Bruta	101.178	1.459.695	-93,1%	422.450	1.737.593	-75,7%
Deduções da Receita Bruta	-21.462	-62.263	-65,5%	-77.141	-95.958	-19,6%
Receita Líquida	79.717	1.397.432	-94,3%	345.308	1.641.635	-79,0%
Custo Imóveis vendidos	-94	-304.677	100,0%	-53.617	-308.194	82,6%
Custo Imóveis locados	-17.493	-41.260	-57,6%	-64.596	-103.975	-37,9%
Custo Prestação de serviços	-28.070	-24.581	14,2%	-91.839	-65.108	41,1%
Custo de locação, vendas e serviços	-45.657	-370.518	-87,7%	-210.053	-477.277	-56,0%
Lucro Bruto	34.060	1.026.915	-96,7%	135.255	1.164.358	-88,4%
Margem Bruta	42,7%	73,5%	-30,8 pp.	39,2%	70,9%	-31,8 pp.
Despesas Comerciais	-3.839	-45.062	-91,5%	-9.693	-49.344	-80,4%
Despesas Gerais e Administrativas	-4.906	-12.874	-61,9%	-26.480	-30.370	-12,8%
Despesas de Remuneração da administração	-1.084	-1.011	7,2%	-6.504	-6.359	2,3%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-2.345	-8.284	-71,7%	-2.239	-5.651	-60,4%
Despesas de Equivalência patrimonial	-1.828	181	-1108,4%	-1.577	899	-275,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-20.352	388.408	-105,2%	-15.632	389.464	-104,0%
Despesas/Receitas Operacionais	-34.352	321.358	-110,7%	-62.125	298.638	-120,8%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	-292	1.348.273	-100,0%	73.131	1.462.996	-95,0%
Despesas financeiras	-36.766	-48.989	-24,9%	-175.967	-139.339	26,3%
Receitas financeiras	17.186	12.036	42,8%	66.623	29.209	128,1%
Resultado Financeiro	-19.580	-36.953	-47,0%	-109.343	-110.130	-0,7%
Lucro Antes de IR e CS	-19.872	1.311.320	-101,5%	-36.213	1.352.867	-102,7%
Diferidos	-37	66	-156,3%	-74	5	-1584,3%
Correntes	-3.858	-47.976	-92,0%	-20.685	-66.164	-68,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-3.895	-47.910	-91,9%	-20.759	-66.159	-68,6%
Lucro/Prejuízo do Período	-23.767	1.263.410	-101,9%	-56.972	1.286.708	-104,4%
Sócios da Empresa Controladora	-23.775	1.263.404	-101,9%	-57.000	1.286.686	-104,4%
Sócios Não Controladores	-8	-6	24,4%	-28	-22	26,9%
Margem Líquida	-29,8%	90,4%	-133,0%	-16,5%	78,4%	-121,0%
Lucro Líquido por ação	-0,156	8,277	-101,9%	-0,373	8,429	-104,4%

7.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021	Análise Vertical (%)	2022 x 2021
Caixa e equivalentes de caixa	37.408	413.944	1,4%	-91,0%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	279.511	293.699	10,3%	-4,8%
Contas a receber	44.501	58.184	1,6%	-23,5%
Estoques	26.054	56.986	1,0%	-54,3%
Impostos a compensar	16.933	11.341	0,6%	49,3%
Adiantamento a fornecedores	2.938	14.648	0,1%	-79,9%
Dividendos a receber	2	2	0,0%	0,0%
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	N/A
Demais contas a receber	29.366	55.408	1,1%	-47,0%
Ativo Circulante	436.713	904.212	16,1%	-51,7%
Contas a receber	35.597	35.680	1,3%	-0,2%
Estoques	45.962	16.795	1,7%	173,7%
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.040	4.095	0,0%	-74,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	5.895	5.708	0,2%	3,3%
Impostos a compensar	59.745	52.571	2,2%	13,6%
Depósitos judiciais	3.313	3.263	0,1%	1,5%
Demais contas a receber	76.441	109.431	2,8%	-30,1%
Investimentos	92.949	374.121	3,4%	-75,2%
Propriedades para investimento	1.934.260	1.902.643	71,5%	1,7%
Imobilizado	233	323	0,0%	-27,9%
Intangíveis	13.595	12.428	0,5%	9,4%
Ativo Não Circulante	2.269.030	2.517.058	83,9%	-9,9%
Total de Ativos	2.705.743	3.421.270	100,0%	-20,9%

7.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021	Análise Vertical (%)	2022 x 2021
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	13.502	251.095	0,50%	-94,6%
Fornecedores	28.811	18.046	1,06%	59,7%
Impostos e contribuições a recolher	11.599	19.761	0,43%	-41,3%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	3.464	1.422	0,13%	143,6%
Impostos e contribuições diferidos	44	45	0,00%	-2,2%
Adiantamentos de clientes	0	0	0,00%	N/A
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,02%	0,0%
Partes relacionadas	239	2.298	0,01%	-89,6%
Receita res-sperata a apropriar	1.818	3.394	0,07%	-46,4%
Dividendos a pagar	46	45	0,00%	2,2%
Demais contas a pagar	25.586	38.567	0,95%	-33,7%
Passivo de arrendamento	1.950	0	0,07%	N/A
Passivo Circulante	87.616	335.230	3,24%	-73,9%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	953.701	1.287.868	35,25%	-25,9%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.999	118.922	4,40%	0,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.125	1.258	0,04%	-10,6%
Receita res-sperata a apropriar	5.712	4.834	0,21%	18,2%
Demais contas a pagar	3.217	4.213	0,12%	-23,6%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.427	3.540	0,16%	25,1%
Passivo de arrendamento	2.259	0	0,08%	N/A
Passivo Não Circulante	1.089.440	1.420.635	40,26%	-23,3%
Patrimônio Líquido	1.526.454	1.665.289	56,42%	-8,3%
Participação de não controladores	2233	116	0,08%	1825,0%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.705.743	3.421.270	100,00%	-20,9%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

08

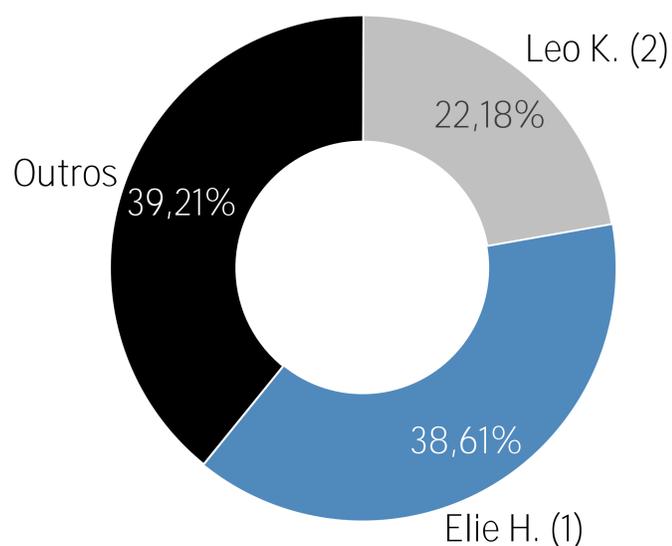


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social era de R\$ 1.463,3 milhões, representado por 152.644.445 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float).

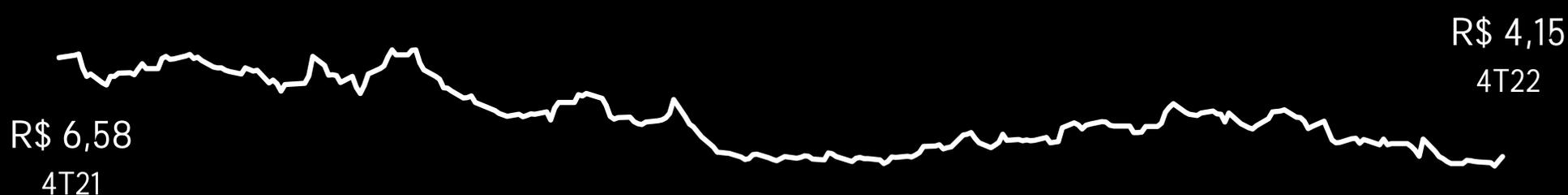
O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o ano de 2022 em R\$ 1.526,4 milhões.

SYNE3	4T22		4T22	4T21	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,15	SYNE3*	4,15	6,63	-37,4%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	109.735	104.107	5,4%
Market Cap (R\$)	633,5	IMOB	659,41	714,03	-7,6%
Free Float	38,90%	SMLL	2.009	2.326	-13,6%
		IFIX	2.867	2.789	2,8%



(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.

09

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 192.017 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 (m ²)
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	19.162
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	9.419
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	15.520
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

10

OCUPAÇÃO EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Triple A		46.450	42.368	12.166	15,1%	10,1%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	56,3%	56,3%
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	53.015	44,3%	36,8%
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	19.162	98,2%	98,2%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	73,1%	73,1%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	40,0%	40,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
TOTAL		158.522	123.960	65.181	38,9%	24,8%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN



OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping D	SP - São Paulo	29.816	9.419	9.419	13,2%	23,0%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	42.754	42.754	3,3%	3,3%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	2,3%	5,0%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,5%	5,0%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.869	15.520	15.520	3,4%	4,7%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,6%	32,3%
TOTAL		224.942	176.330	126.858	4,8%	5,5%

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 Shopping, a vacância do Shopping é de 0,9% e a vacância total do portfólio de shopping centers da Companhia é de 5,1%.

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.

