3T22

RELATÓRIO DE RESULTADOS 3T22

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

SYN PROP & TECH

A SYN Prop e Tech S.A. ("SYN" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 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: 11/11/2022

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

01

Sumário Indicadores 04

02

Realizações 3T22 06

03

Desempenho Operacional 08

Índices de Ocupação 09

Edifícios Corporativos 10

Shopping Centers 11

04

Desempenho Financeiro (Proforma) 16

Receita Bruta 17

Custo 18

NOI 19

Resultado Financeiro 20

Lucro Líquido 21

FFO Ajustado 22

EBITDA Ajustado 23

05

Liquidez e Endividamento (Proforma) 24

06

Demonstrações Financeiras (Proforma) 28

07

Capital Social e Patrimônio Líquido 32

08

Sobre a SYN 34

09

Anexos 37

SUMÁRIO INDICADORES

01

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R$ milhões	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Receita Líquida	**74,3**	**89,0**	**-16,6%**	**265,6**	**244,2**	**8,8%**
EBITDA Ajustado	**33,4**	**57,2**	**-41,6%**	**104,7**	**150,3**	**-30,3%**
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	*63,3%*	*73,5%*	*-10,2 pp.*	*62,1%*	*69,6%*	-7,5 pp.
NOI	**43,6**	**56,8**	**-23,3%**	**127,2**	**145,5**	**-12,6%**
NOI Same Properties	**43,6**	**29,6**	**47,1%**	**127,3**	**73,7**	**72,8%**
FFO Ajustado	**6,1**	**20,8**	**-70,9%**	**-6,9**	**58,8**	**-111,7%**
Margem FFO Ajustado	*8,2%*	*23,6%*	*-15,4 pp.*	*-3,1%*	*24,4%*	-27,5 pp.
Lucro Líquido Ajustado	**-2,4**	**9,3**	**-126,1%**	**-32,5**	**26,2**	**-224,1%**
Margem Líquida Ajustada	*-3,3%*	*10,5%*	*-13,8 pp.*	*-14,8%*	*10,9%*	-25,7 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	3T22	3T21	3T22 x 3T21
Ocupação Física (portfólio SYN)	82,4%	83,6%	-1,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN)	86,3%	89,5%	-3,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m²)	192,0	251,7	-23,7%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	397,3	431,4	-7,9%

REALIZAÇÕES 3T22

02

PAGAMENTO 11ª DEBÊNTURES

Em setembro de 2022, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada de 100% da segunda série da 11ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R$ 200,0 milhões. O vencimento original de amortização era de R$ 100,0 milhões em maio/23 e R$ 100 milhões em maio/24.

PRÊMIO VALOR 1000

Em setembro a SYN ganhou o prêmio de melhor empresa do setor de Empreendimentos Imobiliários pelo maior e mais importante anuário de empresas brasileiras, o Valor 1000. A apuração possui indicadores exclusivos de avaliação e ranking das 1000 maiores companhias do país por receita líquida. É a segunda vez que a SYN está entre as vencedoras.

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.

TOP 100 RANKING OPEN CORPS

Pela terceira vez, a SYN foi reconhecida como uma das 10 empresas mais inovadoras do Brasil na categoria "Construção e Imobiliário", organizado pela 100 Open Startups. A premiação reafirma o compromisso da Companhia em apostar no novo para reinventar os seus modelos de negócio.

LOCAÇÕES SHOPPINGS

O 3T22 teve um excelente desempenho em novos contratos assinados em nossos shoppings, com 4,1 mil m² de área locada e recorde no mês de setembro. No total, houve uma absorção líquida correspondente a 2,8 mil m². Encerramos o trimestre com ocupação de 94,5% em 30/09/2022 e de 93,4% na média dos três meses.

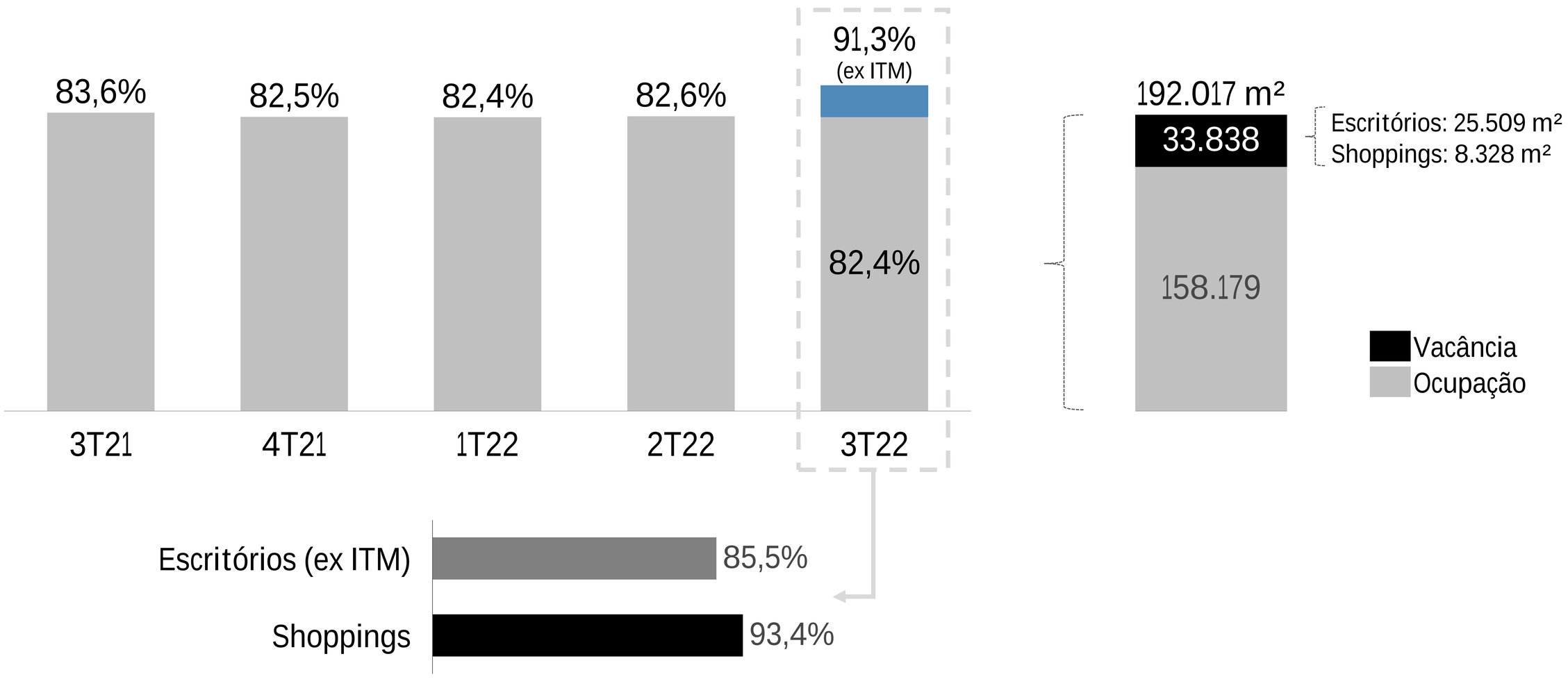
DESEMPENHO OPERACIONAL

03

3.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

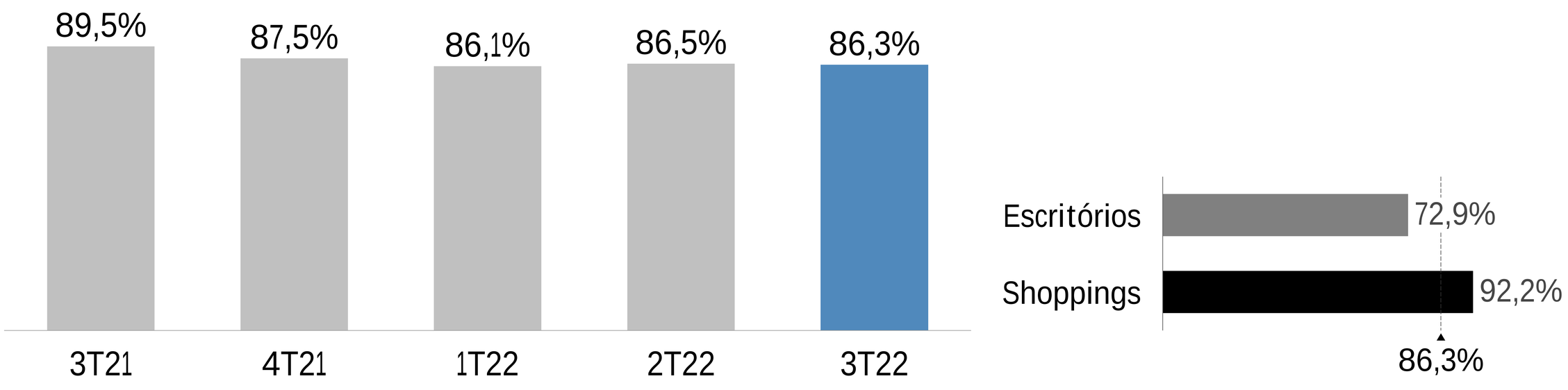
OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)*

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 82,4% no 3T22. 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 91,3%, 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 3T22 em 86,3%.



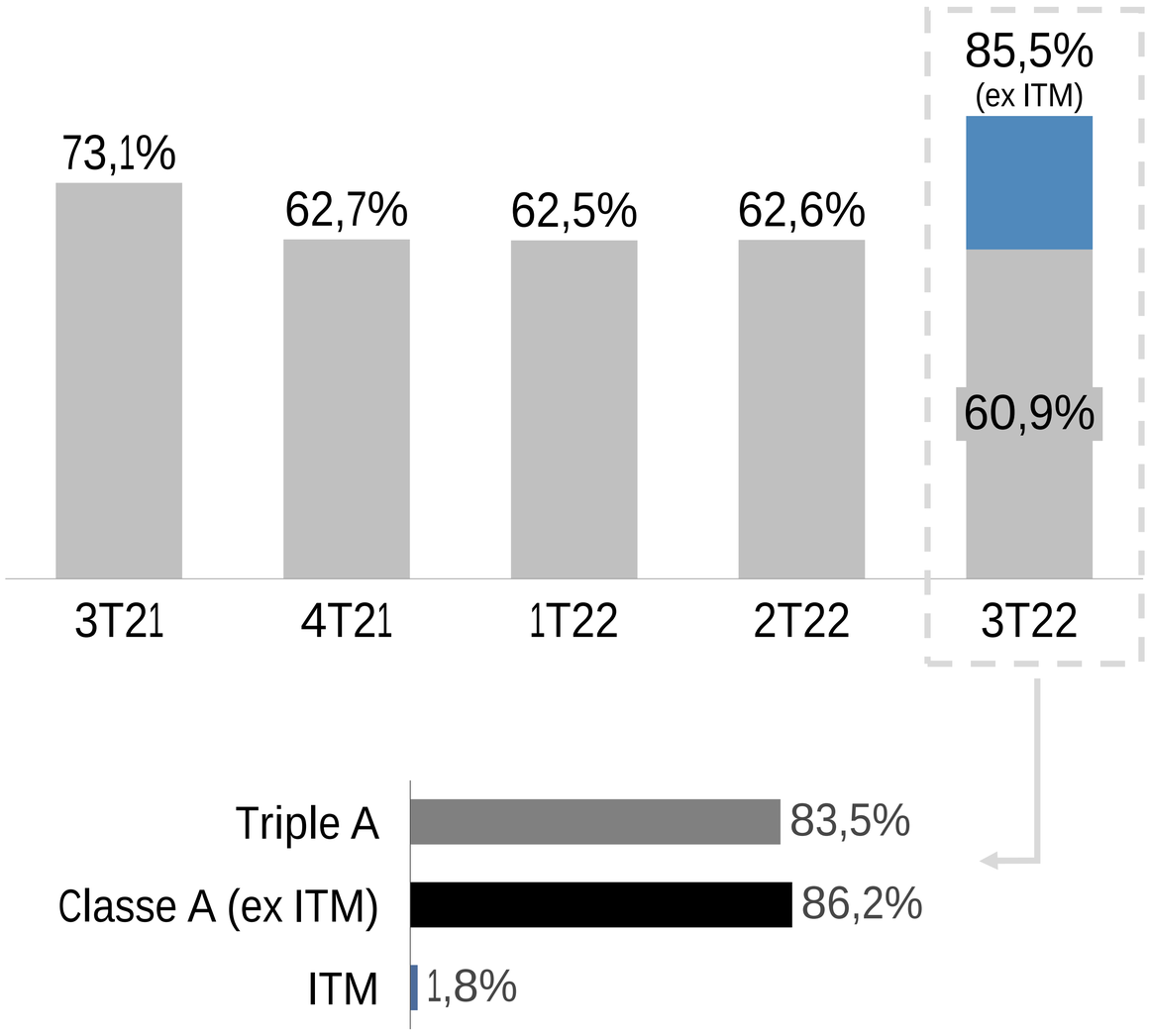
As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.

3.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

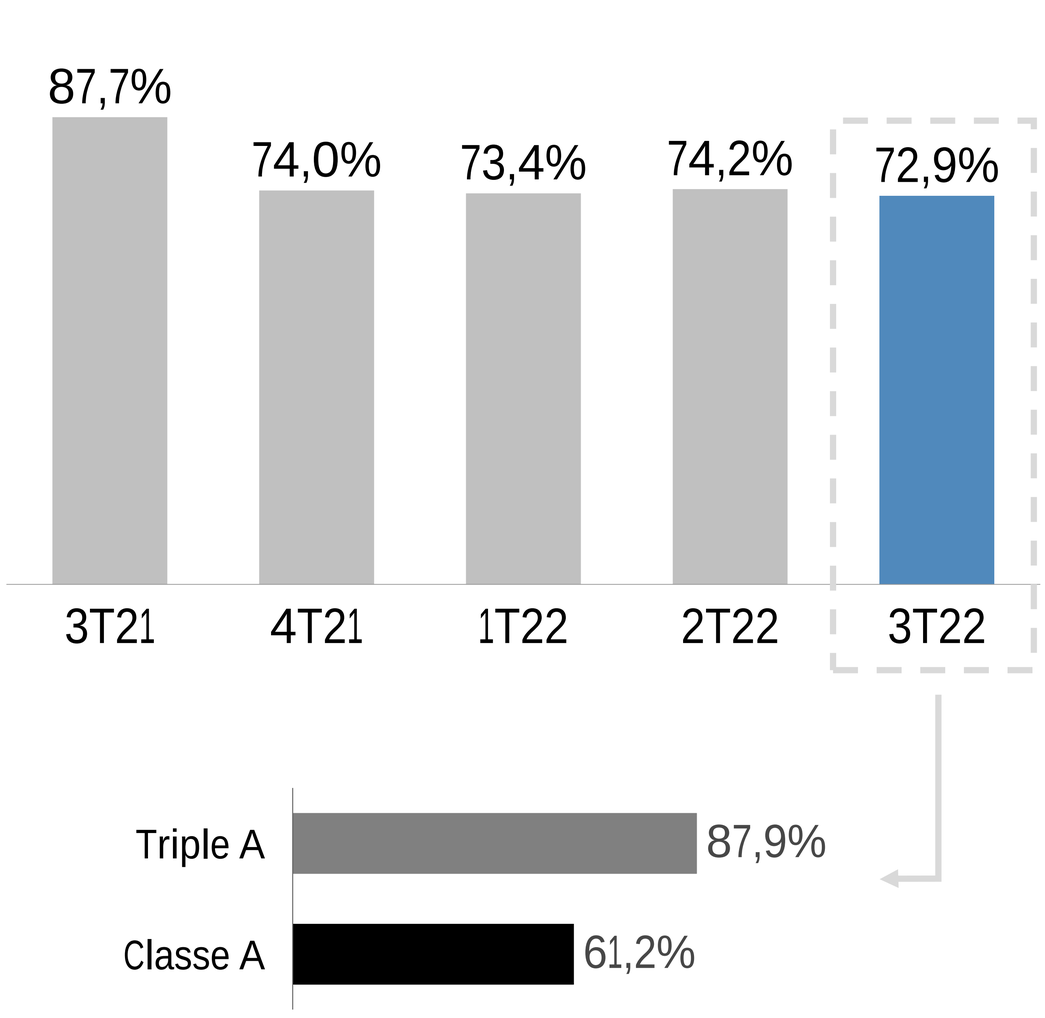
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o terceiro trimestre de 2022 em 60,9% e 72,9% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 83,5% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 55,7%. Removendo o efeito do ITM, a Companhia possui uma taxa de ocupação dos escritórios Classe A de 86,2% e ocupação total dos escritórios de 85,5%.

OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA

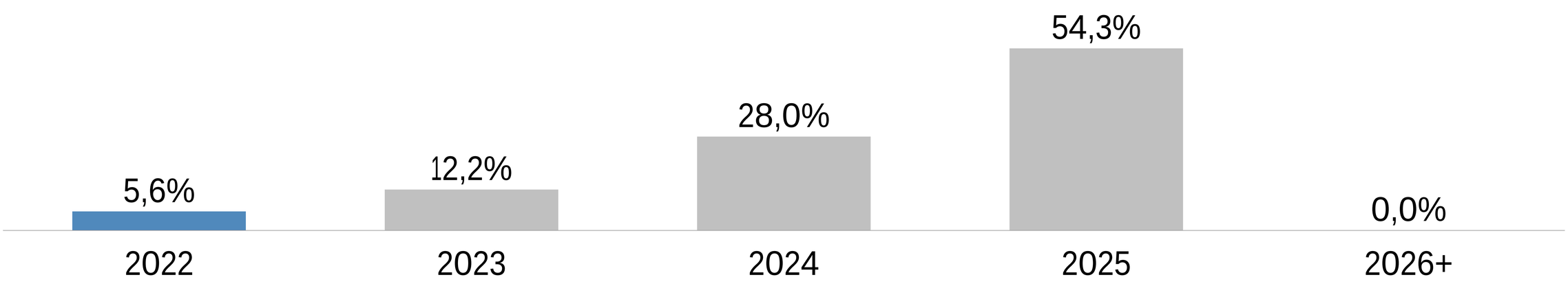


OCUPAÇÃO FINANCEIRA

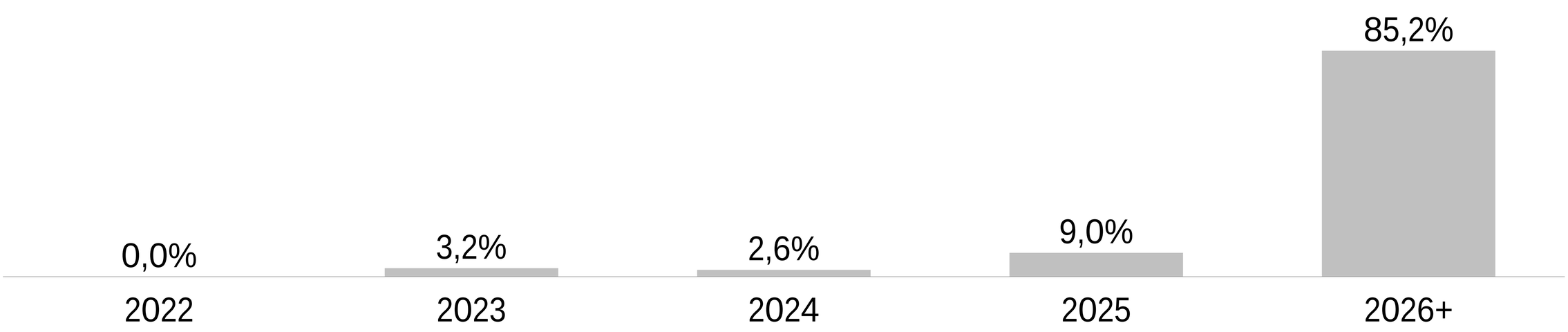


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAIS (% DE RECEITA)



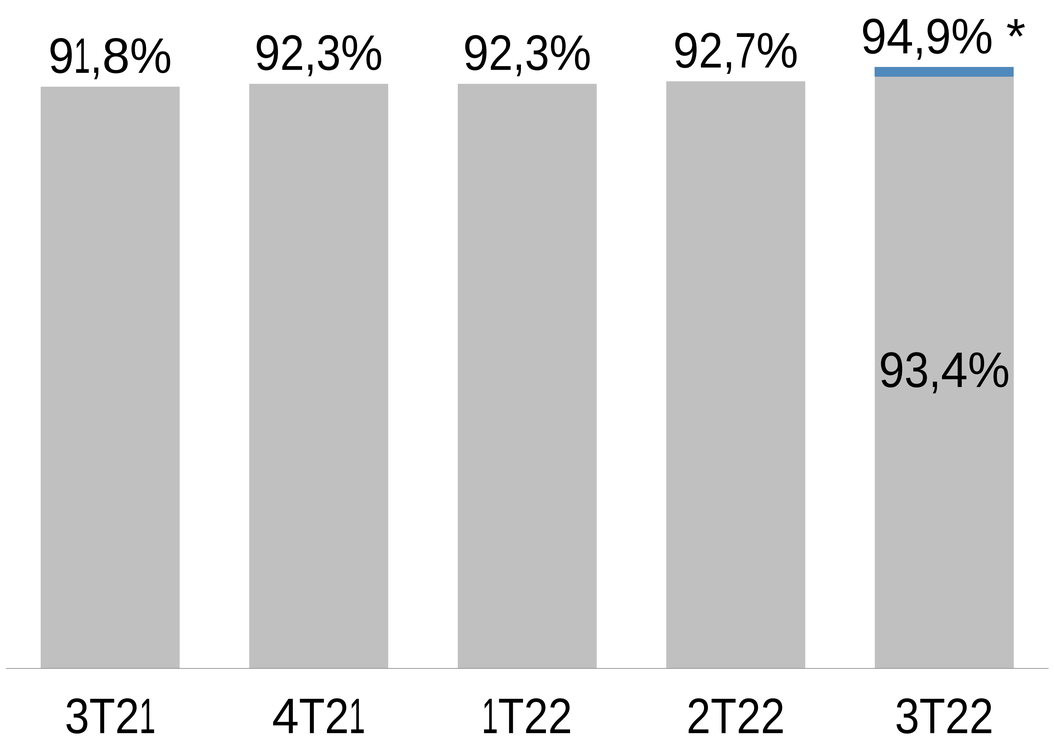
VENCIMENTOS (% DE RECEITA)

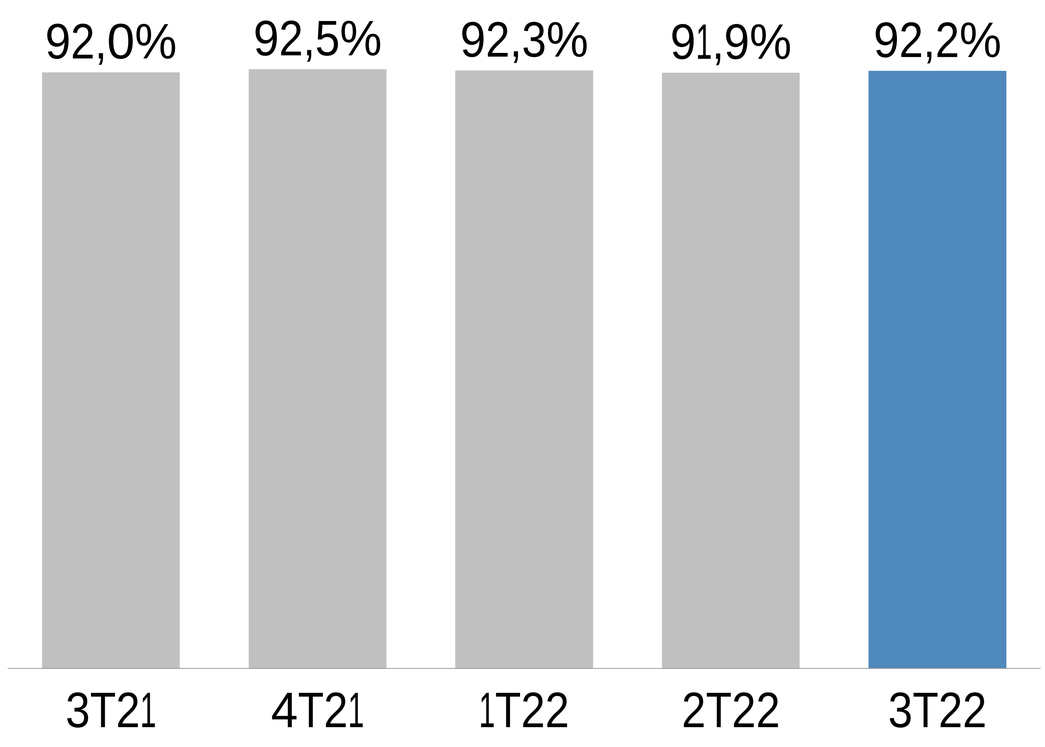


3.3 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o terceiro trimestre de 2022 em 93,4% e 92,2%, 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 3T22 é de 94,9%.

OCUPAÇÃO



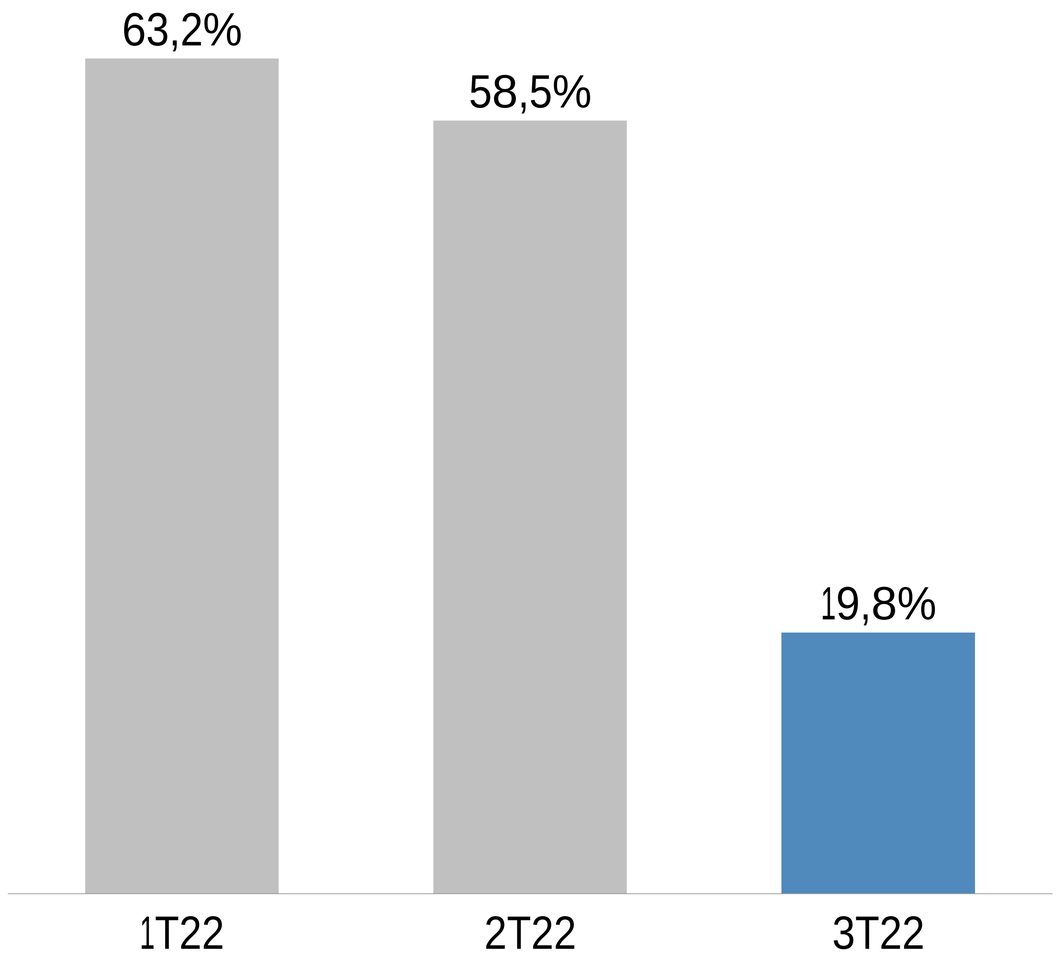


* Desconsiderando a área vaga do edifício comercial no complexo do Grand Plaza Shopping.

INDICADORES OPERACIONAIS

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)

As vendas nas mesmas lojas no 3T22 apresentaram crescimento expressivo em relação à performance do 3T21. O indicador apresenta uma diminuição em relação ao trimestre anterior devido à evolução gradativa das vendas após a flexibilização do comércio no primeiro semestre de 2021. Observando a comparação em relação a 2019, o principal impacto para a performance positiva foi a recuperação consolidada do Shopping Cidade SP, já esperada para o 3T22. Este empreendimento apresenta nível de venda significativo no portfólio da SYN e possui uma receita operacional líquida que demonstra a eficiência e gestão do negócio, refletindo em um crescimento de 2022 superior ao mesmo período de 2019, comprovando a resiliência e relevância do centro de compras. O SSS do 3T22 em relação ao mesmo trimestre de 2019 foi de 3,1%.

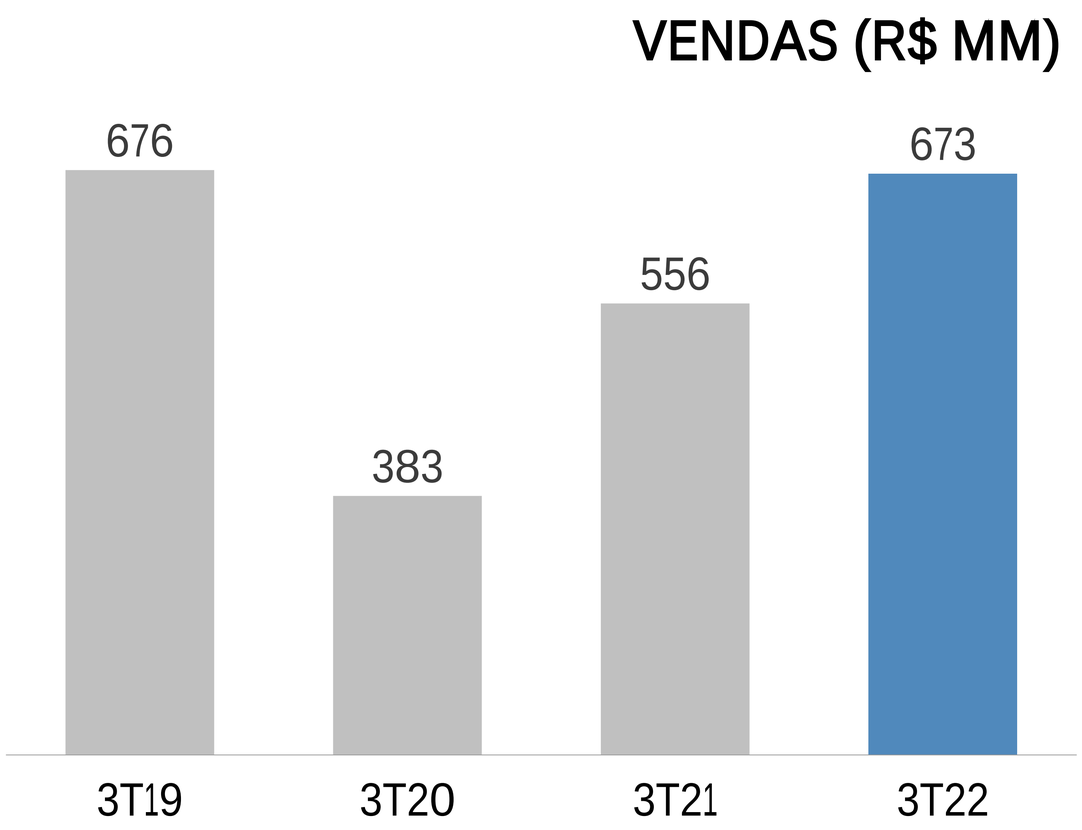


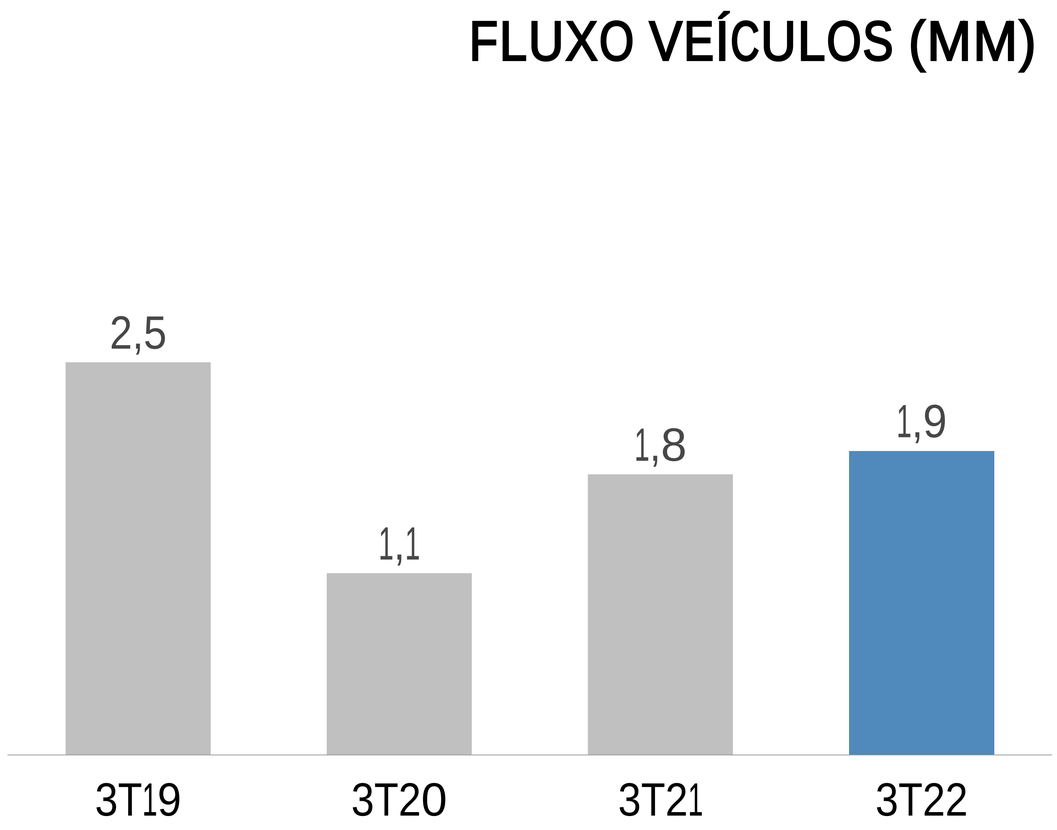
3.3 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

No 3T22, as vendas nos shoppings da SYN atingiram R$ 673 milhões, performance 21% maior em comparação ao 3T21 e valor em linha com as vendas do mesmo trimestre em 2019. A concentração do portfólio no Estado de São Paulo implicou em uma velocidade mais lenta de recuperação, por ser uma das regiões com maior intensidade de restrições no país.

Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,9 milhão de veículos no trimestre, indicador 5,5% acima da quantidade apontada no 3T21. O número ainda é menor que o terceiro trimestre de 2019, sendo um indicativo da mudança de comportamento dos clientes, com visitas mais direcionadas ao consumo e também com a intensificação do uso de transporte via aplicativos, tendência pré-existente mas intensificada pela pandemia. Além disso, há um efeito da inflação elevada, que contribui para a recuperação mais acelerada das vendas em relação ao fluxo de pessoas.





SUMÁRIO

GRAND PLAZA

Principal centro de compras do Grande ABC paulista, o Grand Plaza foi inaugurado em 1997, como ABC Plaza. Atualmente, possui mais de 72 mil metros quadrados de ABL e 350 lojas dos mais variados segmentos, incluindo gastronomia, lazer, tecnologia, moda e esportes, se posicionando entre os 25 maiores shoppings do Brasil.

Localizado na Avenida Industrial, no Centro, em Santo André, está sediado em um ponto estratégico da região, sendo o único shopping do ABC a estar próximo a uma estação, a 2 min a pé da estação Celso Daniel, que dá acesso à cidade de São Paulo, via integração com a linha verde do metrô, e aos demais municípios da região.

A área de influência imediata do Plaza abrange o parque Celso Daniel e o bairro Jardim, que concentra cerca de **44 mil** domicílios permanentes. Além disso, a região também conta com empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em fase de lançamento e construção, provendo ainda melhores expectativas para o comércio local.

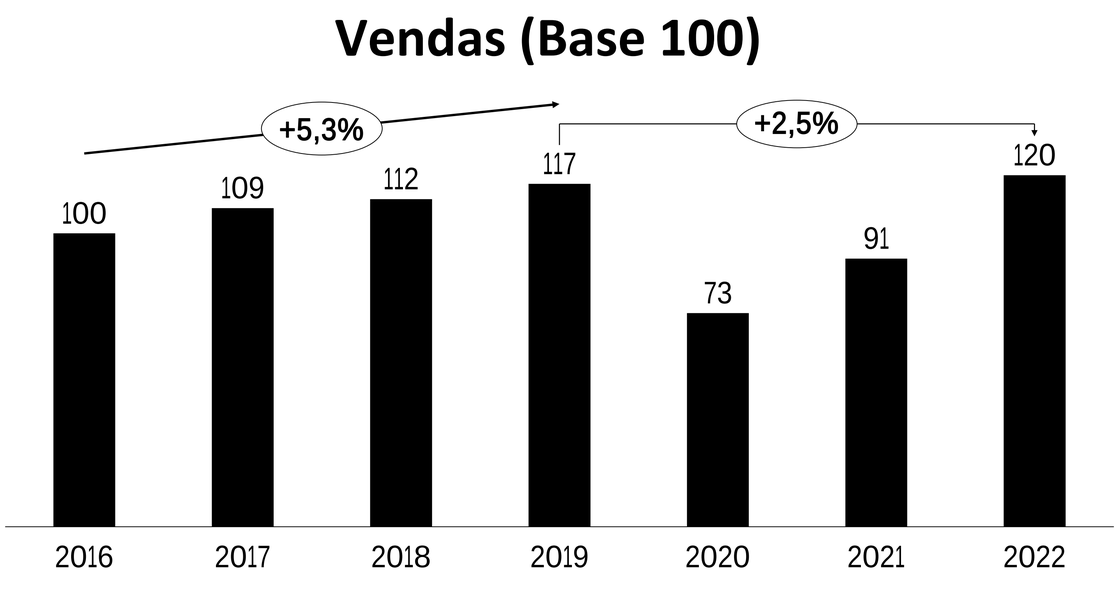
O shopping apresenta um fluxo aproximado de 17 milhões de pessoas por ano, certamente um de seus principais pontos fortes, além de ser muito democrático, atendendo diversos grupos de renda. Por conta destas características, foi um dos empreendimentos do grupo que apresentou recuperação mais acelerada pós pandemia.

No mês de setembro, o Grand Plaza completou 25 anos e, para comemorar esse marco na história do empreendimento, foram realizadas diversas ativações, contemplando, clientes, lojistas e funcionários, além da inauguração da nova logomarca. A nova logomarca, que não traz consigo o termo "shopping", busca coroar o posicionamento adotado pelo empreendimento como centro de experiência e convivência para os usuários, extrapolando as barreiras do varejo tradicional.

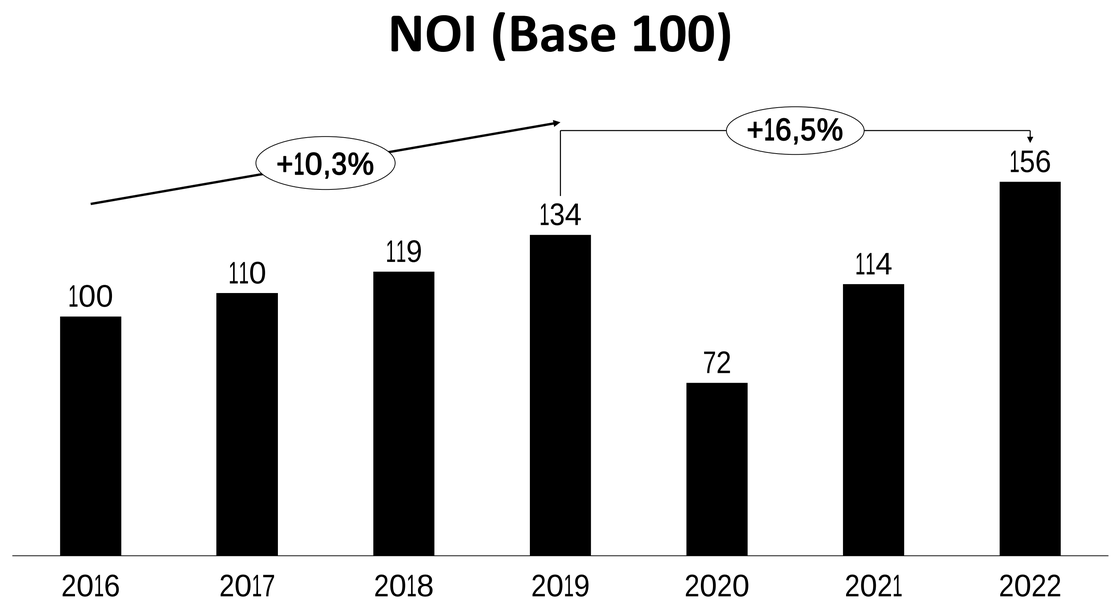
Festival Grand Plaza com show exclusivo da Ludmilla, em comemoração aos 25 anos

O Grand Plaza é extremamente consolidado e possui excelente taxa de ocupação. Excluindo o efeito da vacância de um pequeno prédio comercial existente no complexo, a taxa de vacância do empreendimento é de 0,9% no 3T22.

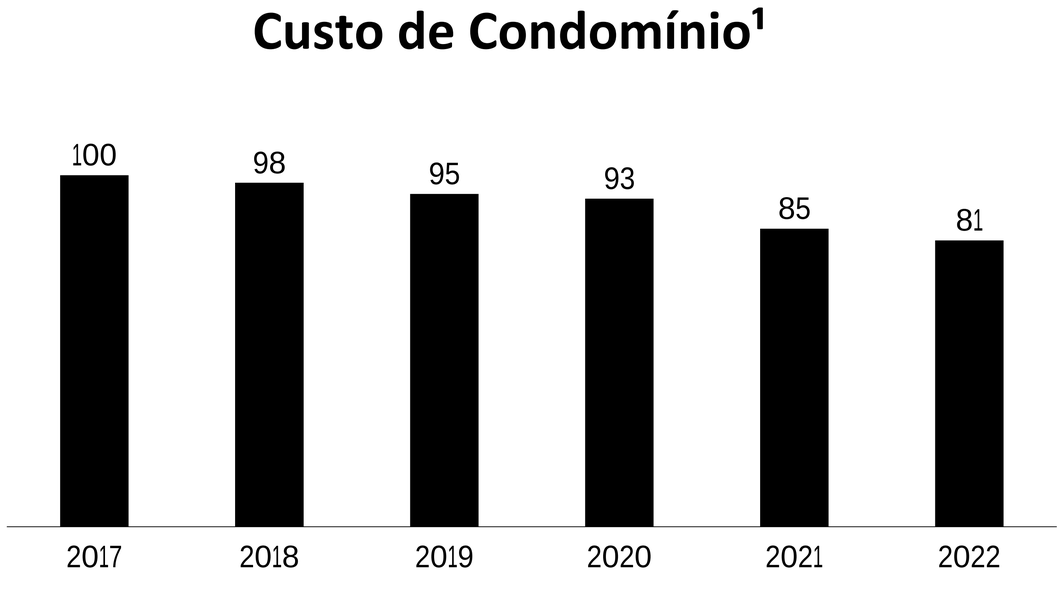
Além disso, o shopping aprimorou o seu mix de lojas, atento às mudanças de comportamento do consumidor, buscando uma maior e melhor oferta de operações de alimentação e lazer.



Desde 2016, o Grand Plaza apresentou um CAGR de vendas de 5,3% até 2019. Considerando o valor projetado para 2022, as vendas devem performar 2,5% acima do nível antes da pandemia. Este é um sinal de sua dominância na região de influência e resiliência, apesar dos percalços experimentados com as restrições da COVID-19. Ainda, conforme o gráfico abaixo, o NOI do shopping apresenta CAGR de 10,3% entre 2016 e 2019 e um aumento de 16,5% em 2022 comparado a 2019, considerando o valor projetado para o final do ano.



O crescimento expressivo do NOI, apesar de ser um empreendimento que já passou da fase de maturação, é explicado por um modelo de gestão focado na eficiência operacional, buscando a maior redução dos demais componentes do custo de ocupação dos lojistas a fim de haver mais espaço para o aluguel, ao mesmo tempo que o custo total de ocupação das operações mantenha-se saudável. Em um histórico de 5 anos, por exemplo, o custo de condomínio cobrado do lojista teve uma diminuição de 19% considerando o efeito da inflação no período.



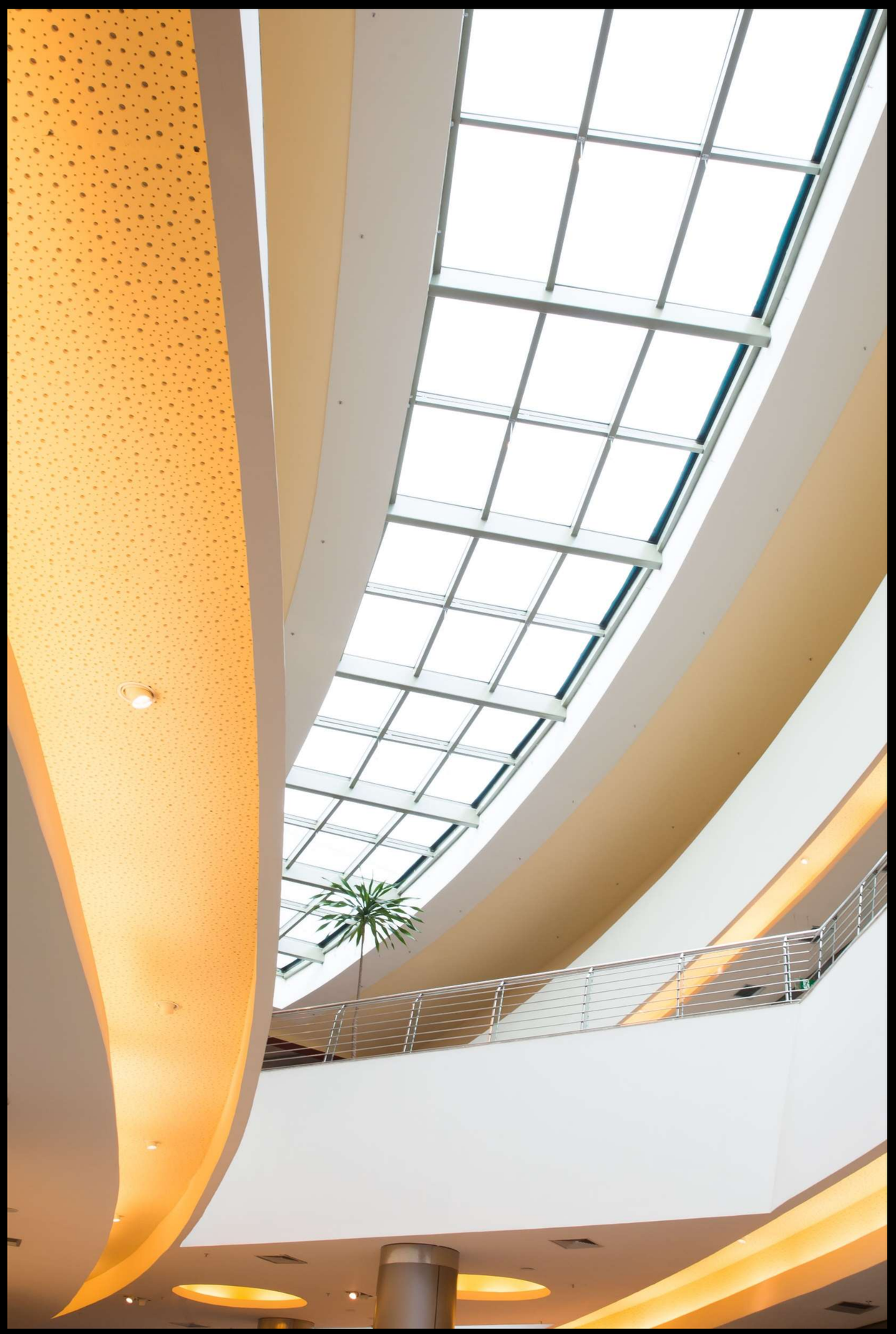
¹ Valor de custo condominial histórico base 100 real (com ajuste da inflação).

A preocupação com os pilares ESG é diretriz para toda a operação e posicionamento estratégico do Grand Plaza. Além da importância do tema, a relevância do shopping na região de influência é um fator que deixa ainda mais evidente a necessidade de incorporar estas práticas em todos os detalhes do dia a dia do empreendimento.

O Grand Plaza foi o primeiro shopping do Brasil a implementar uma estação de tratamento de efluentes com a tecnologia que possui. Desde 2008, o shopping iniciou a operação de sua estação de tratamento de água negra para produção de água de reuso. Desde então, a estação de tratamento de efluentes foi ampliada, de modo que 90% do esgoto do empreendimento é processado. Além da redução da quantidade de efluentes destinada à rede local, a iniciativa reduz o volume de água potável consumido, já que a água tratada é utilizada para diversos fins, conforme permitido pela legislação (descargas de vasos sanitários, irrigação, entre outros).

Além de diversos projetos realizados em parceria com o Instituto SYN (braço social da Companhia), que visam atingir positivamente o entorno do shopping, o Grand Plaza possui um programa de reciclagem que rege a triagem dos resíduos produzidos na operação cotidiana, diminuindo a quantidade de material destinado ao aterro sanitário, ao mesmo tempo em que gera renda para cooperados envolvidos no programa.

3T22



04 DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

4.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta Recorrente da SYN no 3T22 foi de R$ 91,3 milhões, valor 8,3% menor em relação a receita bruta recorrente do terceiro trimestre de 2021. Porém, no acumulado do ano o indicador performou 15,6% melhor comparado ao ano passado. Vale destacar a recuperação da performance dos Shopping Centers: todos os ativos tiveram receita superior em relação a 2021, com destaque ao Shopping Cidade São Paulo, 56% melhor comparado ao 3T21. Este ativo, de grande relevância no nosso portfólio, demorou mais para indicar a retomada após a pandemia por conta da dependência do público dos edifícios corporativos do entorno (Av. Paulista) e do turismo.

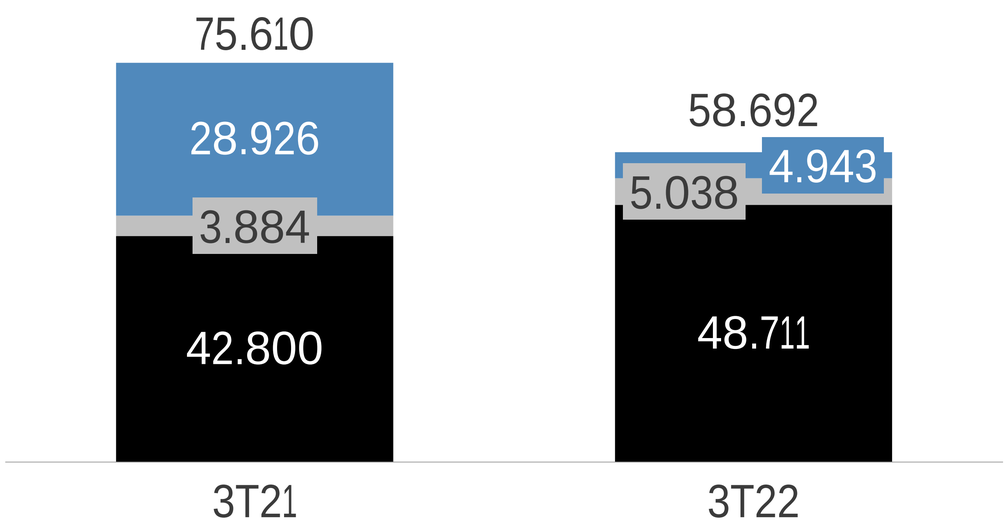
A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 49% maior no 3T22 em relação ao ano passado. A receita de locação dos edifícios corporativos foi impactada pelas vendas dos edifícios Triple A realizadas pela Companhia no final de 2021. Considerando a receita de mesmas propriedades, os edifícios corporativos apresentaram performance 11,7% superior em relação ao 3T21.

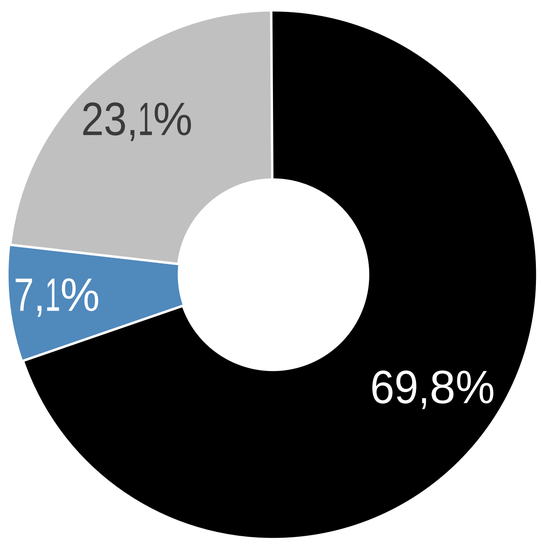
Apesar da Receita Bruta Total estar em linha quando comparamos os terceiros trimestres de 2022 e 2021, observamos uma variação de 15,6% no acumulado do ano. A variação se deve à venda contabilizada do imóvel adquirido ao final do ano de 2021 (5 andares da cobertura da Torre D do Condomínio WTorre JK) em um leilão em nome da holding, sendo alocado neste trimestre no mesmo fundo no qual já estão inseridos os demais andares da Torre D.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Locação de Edifícios Corporativos	9.981	32.810	-69,6%	31.332	98.614	-68,2%
Locação de Shopping Centers	48.711	42.800	13,8%	142.669	118.098	20,8%
Subtotal Locação de Imóveis	**58.692**	**75.610**	**-22,4%**	**174.000**	**216.712**	**-19,7%**
Cessão de Direito de Uso (CDU)	870	975	-10,8%	3.246	2.822	15,0%
Locação de Imóveis + CDU	**59.561**	**76.584**	**-22,2%**	**177.247**	**219.534**	**-19,3%**
Prestação de Serviços	11.639	8.783	32,5%	34.165	24.396	40,0%
Estacionamento	20.106	13.455	49,4%	56.292	31.221	80,3%
Subtotal Receitas Recorrentes	**91.307**	**98.822**	**-7,6%**	**267.704**	**275.151**	**-2,7%**
Vendas e Incorporação	**22**	**774**	**-97,2%**	**53.567**	**2.746**	**1850,72%**
TOTAL	**91.329**	**99.596**	**-8,3%**	**321.271**	**277.897**	**15,6%**

RECEITA DE LOCAÇÃO (R$ MM)



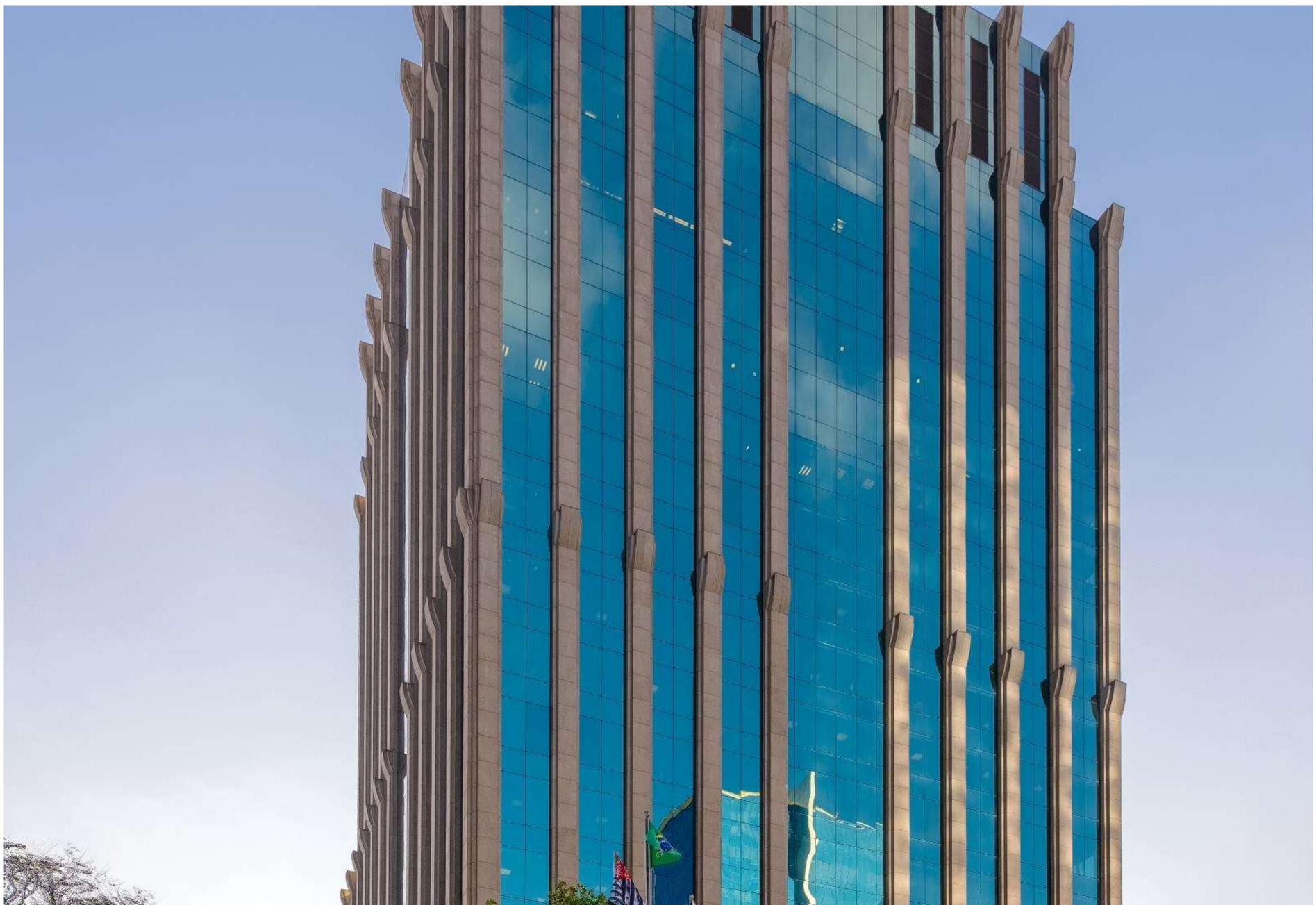


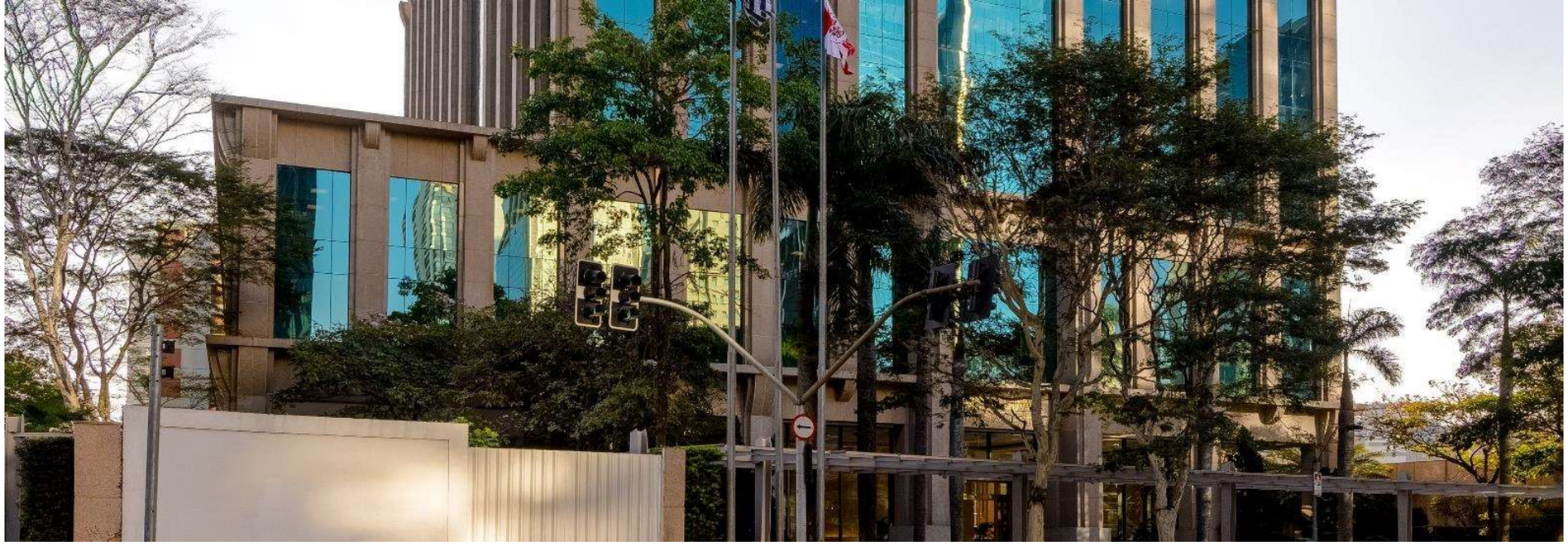
4.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços no terceiro trimestre de 2022 foram de R$ 36,6 milhões, valor em linha com o 3T21. 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	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Edifícios Corporativos	3.578	6.848	-47,7%	11.191	20.822	-46,3%
Shopping Centers	12.431	14.513	-14,3%	35.912	41.894	-14,3%
Subtotal Imóveis	**16.010**	**21.361**	**-25,1%**	**47.103**	**62.715**	**-24,9%**
Prestação de Serviços	3.781	4.916	-23,1%	16.401	14.071	16,6%
Estacionamento	16.795	10.928	53,7%	47.368	26.455	79,0%
Subtotal Custos ex Vendas	**36.585**	**37.205**	**-1,7%**	**110.872**	**103.242**	**7,4%**
Vendas de Propriedades	32	1.049	-97,0%	53.524	3.517	1421,8%
TOTAL	**36.617**	**38.254**	**-4,3%**	**164.396**	**106.759**	**54,0%**





4.3 NOI

O NOI da SYN no 3T22 foi de R$ 43,6 milhões (-23,3% vs 3T21). 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 acumula desempenho 47,1% superior em relação ao mesmo trimestre de 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	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Receita de Locação	58.692	75.610	-22,4%	174.000	216.712	-19,7%
Cessão de Direito de Uso	870	975	-10,8%	3.246	2.822	15,0%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-7.154	-9.675	-26,1%	-20.247	-28.698	-29,5%
Descontos	-12.657	-6.357	99,1%	-36.603	-22.719	61,1%
(+) Ajuste de Linearização Descontos	3.477	-4.925	-170,6%	7.080	-24.173	-129,3%
(+) Ajuste PDD	379	1.194	-68,3%	-282	1.570	-118,0%
NOI	**43.607**	**56.821**	**-23,3%**	**127.195**	**145.514**	**-12,6%**
NOI Edifícios Corporativos	8.082	29.786	-72,9%	25.546	89.232	-71,4%
NOI Shoppings	34.655	26.060	33,0%	98.403	53.460	84,1%
Cessão de Direito de Uso	870	975	-10,8%	3.246	2.822	15,0%
Margem NOI ex CDU	**72,8%**	**73,9%**	**-1,0 pp.**	**71,2%**	**65,8%**	**5,4 pp.**
NOI Edifícios Corporativos (Same Properties)	8.091	6.337	27,7%	25.566	22.624	13,0%
NOI Shoppings (Same Properties)	35.525	23.304	52,4%	101.701	51.040	99,3%
Same Properties NOI	**43.615**	**29.641**	**47,1%**	**127.268**	**73.664**	**72,8%**

4.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 3T22 foi apurada uma despesa financeira de R$ 37,1 milhões, valor semelhante ao registrado no 3T21. A receita financeira, por outro lado, aumentou 1,5x, o que é explicado majoritariamente pelo aumento do CDI durante esse período.

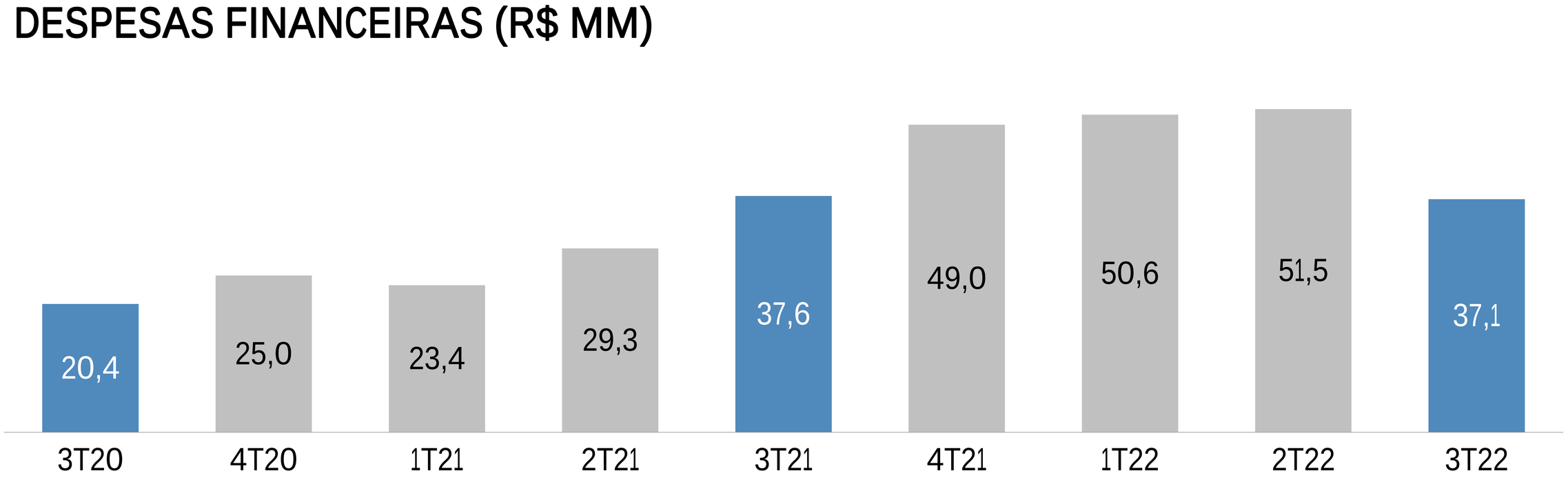
A Companhia segue com o trabalho constante em gestão de passivos e já realizou, nesse ano, quatro pagamentos antecipados: a liquidação antecipada total da 7ª e 9ª Emissões de Debêntures no 1T22, amortização parcial de 98% da 1ª série da 13ª Emissão de Debêntures no 2T22 e, nesse trimestre, amortizou antecipadamente 100% da 2ª série da 11ª Emissão, totalizando R$ 434,4 milhões em valor de principal. No 3T22, 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 3T22, a dívida bruta total da SYN é 33% menor em relação ao final do exercício de 2021 e o cronograma de amortizações não possui valores significativos até o final de 2024.

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	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Despesas Financeiras	-37.123	-37.640	-1,4%	-139.201	-90.350	54,1%
Receita Financeira	20.256	8.096	150,2%	49.438	17.173	187,9%
Total	**-16.867**	**-29.544**	**-42,9%**	**-89.763**	**-73.177**	**22,7%**

DESPESAS FINANCEIRAS (R$ MM)



4.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram um lucro de R$ 6,9 milhões no terceiro trimestre de 2022, uma redução de 24,1% em relação ao 3T21. Um impacto positivo no resultado financeiro e a continuidade da performance operacional dos ativos acima do esperado contribuíram para a geração de lucro neste trimestre.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Sócios da Empresa Controladora	6.853	9.027	-24,1%	-33.225	23.282	-242,7%
Sócios Não controladores	-7	-6	33,7%	-21	-16	27,8%
Lucro/ Prejuízo do Período	**6.860**	**9.032**	**-24,0%**	**-33.205**	**23.298**	**-242,5%**
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.306	-2.305	130,2%	-4.720	-3.687	28,0%
(+) Resultado de Vendas	10	276	-96,4%	-43	771	-105,6%
(+) Impostos sobre Vendas	1	28	-97,2%	7.448	100	7331,5%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	2.948	3.237	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	1	24	-97,2%	5	85	-93,5%
(+) Outros	-4.967	1.137	-536,9%	-4.980	2.432	-304,8%
Lucro Líquido Ajustado	**-2.419**	**9.271**	**-126,1%**	**-32.547**	**26.236**	**-224,1%**
Receita Líquida Ajustada	74.244	88.280	-15,9%	219.472	241.557	-9,1%
Margem Líquida Ajustada	*-3,3%*	*10,5%*	*-1,3 pp.*	*-14,8%*	*10,9%*	*-2,4 pp.*
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R$)	**-0,016**	**0,061**	**-126,1%**	**-0,213**	**0,172**	**-224,1%**

4.6 FFO AJUSTADO

O FFO Ajustado da Companhia no 3T22 foi de R$ 6,1 milhões, com margem FFO ajustada de 8,2%. O resultado financeiro positivo do trimestre, em decorrência da variação dos índices aos quais as operações de financiamento estão atreladas, contribuiu para a melhora desse indicador em relação ao trimestre anterior.

PROFORMA R$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Lucro / Prejuízo do Período	6.860	9.032	-24,0%	-33.205	23.298	-242,5%
(+) Depreciação e Amortização	8.470	11.545	-26,6%	25.658	32.586	-21,3%
FFO	**15.331**	**20.577**	**-25,5%**	**-7.547**	**55.884**	**-113,5%**
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.306	-2.305	130,2%	-4.720	-3.687	28,0%
(+) Resultado de Vendas	10	276	-96,4%	-43	771	-105,6%
(+) Impostos sobre Vendas	1	28	-97,2%	7.448	100	7331,5%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	2.948	3.237	-8,9%
(+) IRCS sobre Vendas	1	24	-97,2%	5	85	-93,5%
(+) Outros	-4.960	1.140	-534,9%	-4.960	2.446	-302,7%
AFFO	**6.059**	**20.820**	**-70,9%**	**-6.868**	**58.837**	**-111,7%**
Receita Líquida Ajustada	74.244	88.280	-15,9%	219.472	241.557	-9,1%
Margem FFO Ajustado	**8,2%**	**23,6%**	**-15,4 pp.**	**-3,1%**	**24,4%**	**-27,5 pp.**

4.7 EBITDA AJUSTADO

No 3T22, o EBITDA Ajustado foi de R$ 33,4 milhões, 41,6% abaixo da performance do indicador no mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada no 3T22 foi de 45,0%, 19,7 pontos percentuais abaixo da margem do 3T21. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou uma margem de 57,2%, representando aumento de 12,2 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Lucro/ Prejuízo do Período	6.860	9.032	-24,04%	-33.205	23.298	-242,52%
(+) IRPJ e CSSL	5.509	6.808	-19,1%	16.864	18.249	-7,6%
(+) Resultado Financeiro	16.867	29.544	-42,9%	89.763	73.177	22,7%
(+) Depreciação e Amortização	8.470	11.545	-26,6%	25.658	32.586	-21,3%
EBITDA	**37.706**	**56.929**	**-33,8%**	**99.081**	**147.310**	**-32,7%**
(+) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-5.306	-2.305	130,2%	-4.720	-3.687	28,0%
(+) Resultado de Vendas	10	276	-96,4%	-43	771	-105,6%
(+) Impostos sobre Vendas	1	28	-97,2%	7.448	100	7331,5%
(+) Juros Capitalizados	983	1.079	-8,9%	2.948	3.237	-8,9%
(+) Outros	1	1.164	-99,9%	5	2.531	-99,8%
EBITDA Ajustado	**33.395**	**57.171**	**-41,6%**	**104.718**	**150.263**	**-30,3%**
Receita Líquida Ajustada	74.244	88.280	-15,9%	219.472	241.557	-9,1%
Margem EBITDA Ajustada	**45,0%**	**64,8%**	**-19,8 pp.**	**47,7%**	**62,2%**	**-14,5 pp.**
Margem EBITDA Ex Park Place	**57,2%**	**73,5%**	**-16,3 pp.**	**60,1%**	**69,6%**	**-9,5 pp.**

LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

05

5.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o terceiro trimestre de 2022 com a menor dívida bruta desde 2013. Além disso, a Companhia possuía, no fim do 3T22, um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R$ 405,0 milhões, representando 14,8% dos ativos totais.

Vale ressaltar que, no 3T22, foram consumidos R$208,9 milhões do caixa para amortizar antecipadamente a 2ª série da 11ª emissão de debêntures da Companhia.

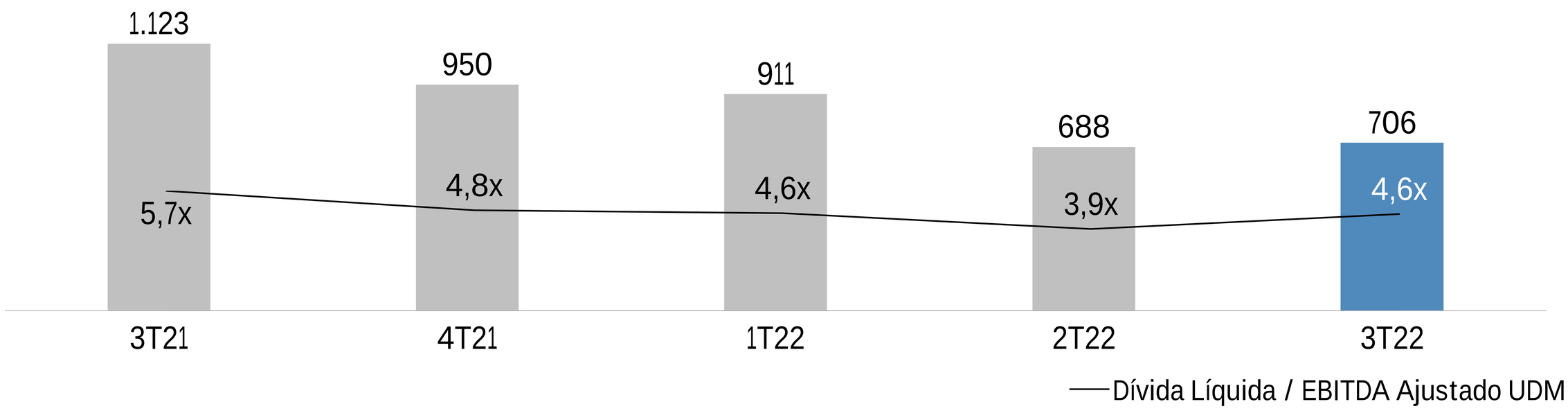
5.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da SYN totalizou R$ 705,6 milhões ao final do 3T22, resultando em um índice Dívida Líquida / EBITDA UDM de 0,48x. O baixo nível de alavancagem é explicado pelo efeito das vendas realizadas ao final do ano de 2021. O indicador ajustado apresenta valor de 4,6x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R$ mil	3T22	2T22	3T21
Financiamentos e Empréstimos	118.999	118.926	174.365
Debêntures e Notas Promissórias	991.554	1.190.778	1.532.148
Endividamento	**1.110.553**	**1.309.704**	**1.706.513**
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	405.000	621.329	583.557
Disponibilidades	**405.000**	**621.329**	**583.557**
Dívida Líquida Total	**705.553**	**688.375**	**1.122.956**
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	**0,5x**	**0,5x**	**5,9x**

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA



Ao final do 3T22, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratados. 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

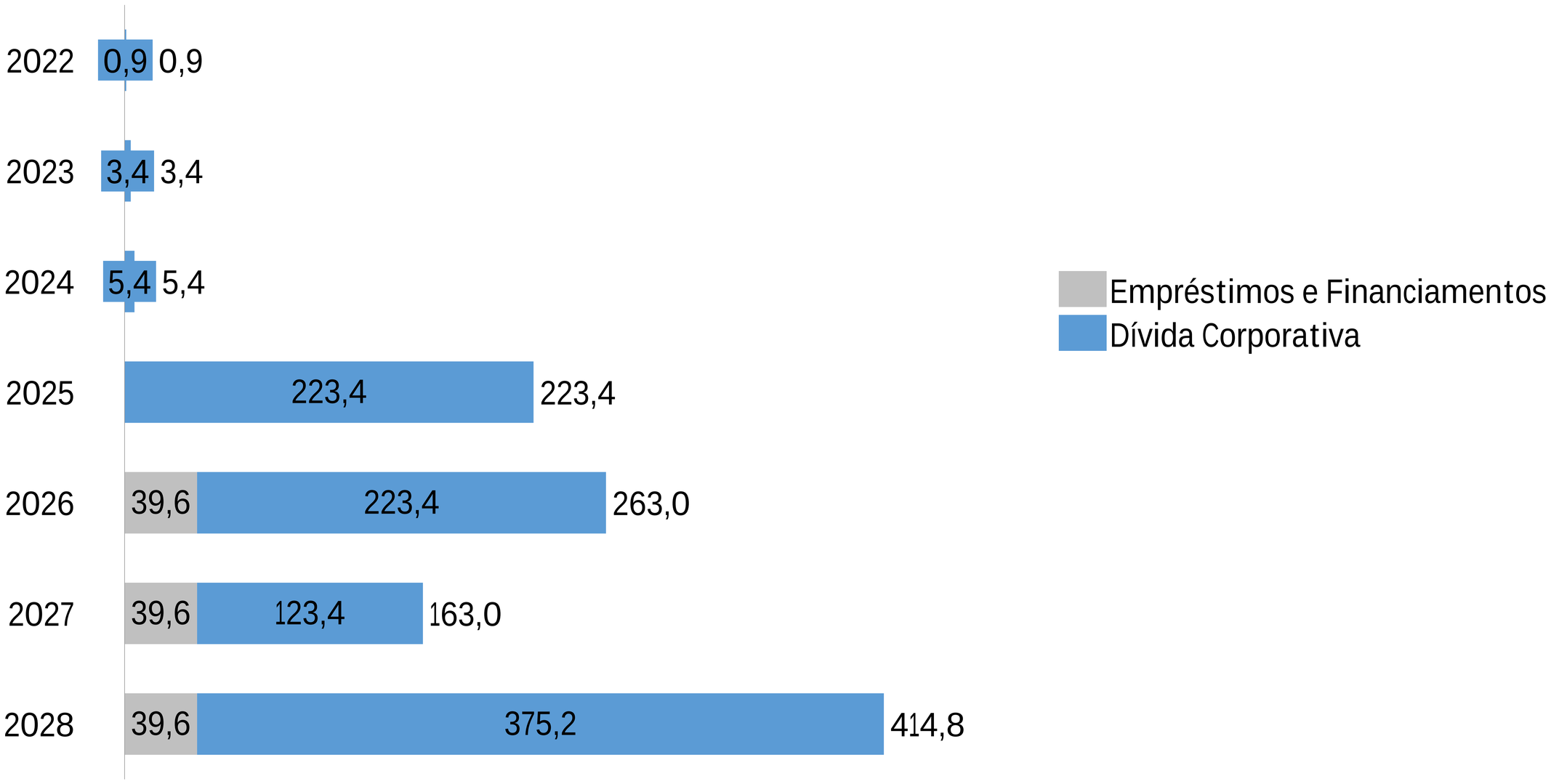
Emissor	Tipo	Montante (R$ mil)	Saldo (R$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	376.637	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	395.122	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	1.671	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar/24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	200.156	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar/26
Marfim	1ª Debênture	27.500	17.968	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez/27
TOTAL		**987.500**	**991.554**			

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**			

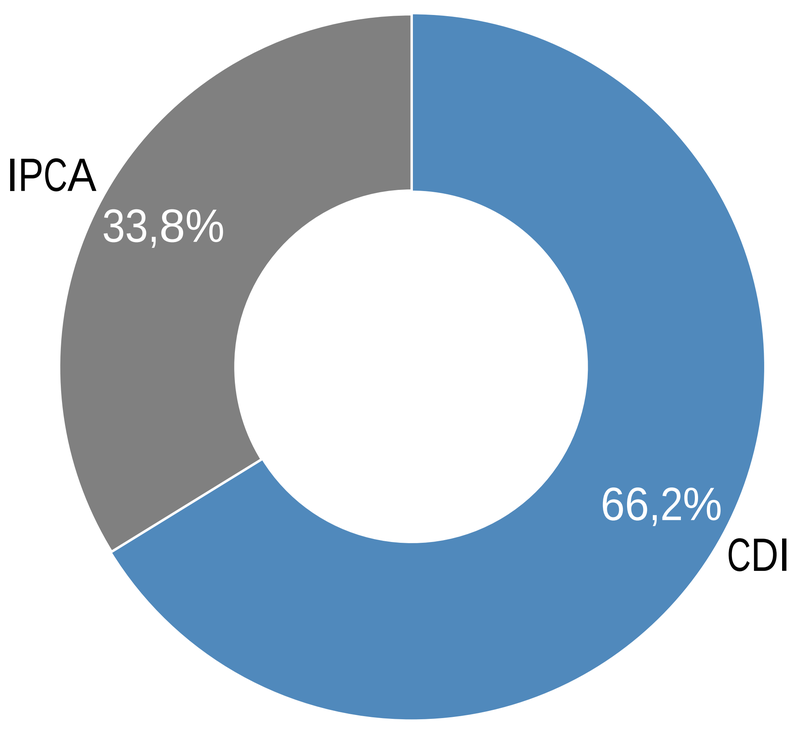
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R$ MM)

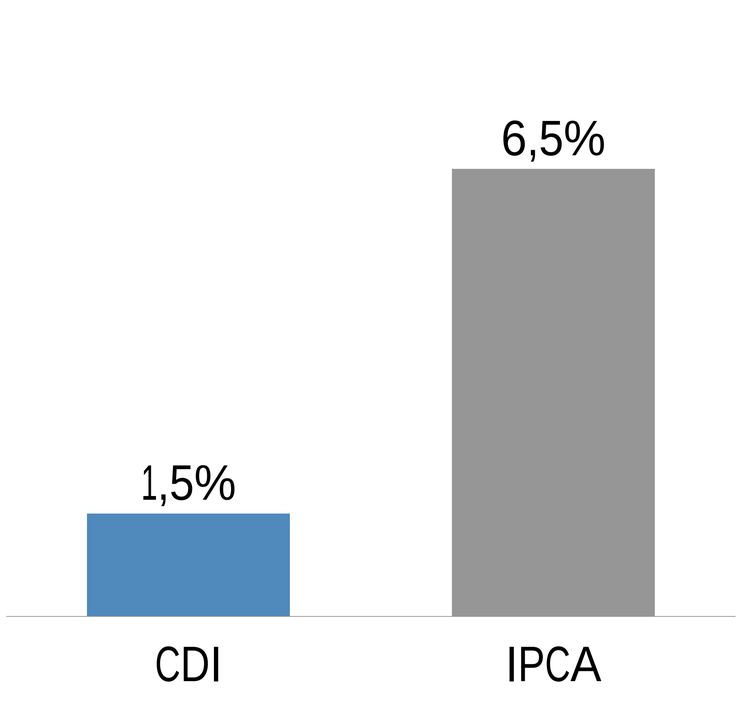
O perfil do endividamento da Companhia é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. A SYN não possui amortizações significativas até o final de 2024, considerando os fluxos originais das operações, mas segue analisando o mercado para potenciais antecipações de pagamento ou renegociações de dívidas, visto o cenário atual de juros e inflação no Brasil.

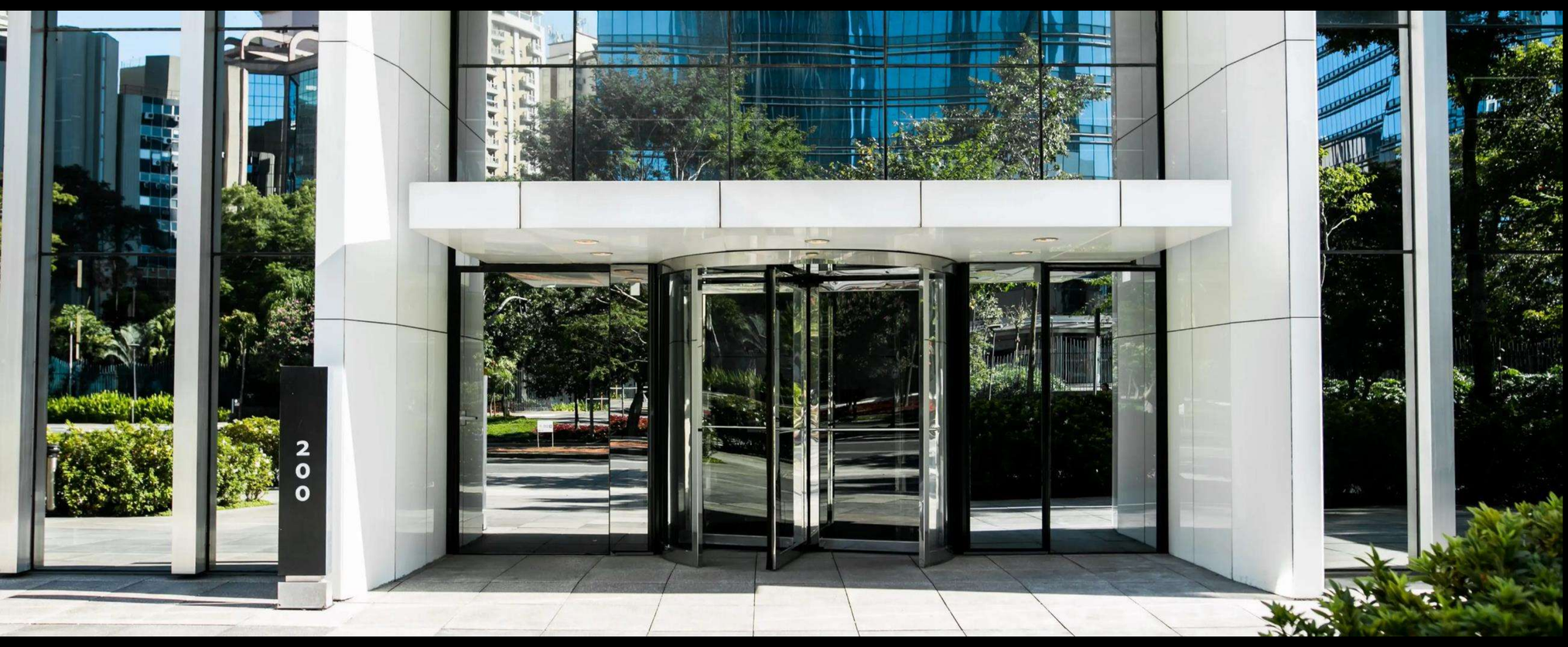


INDEXADORES

Aproximadamente 66% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 34% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.







06

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

6.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R$ mil	3T22	3T21	3T22 x 3T21	9M22	9M21	9M22 x 9M21
Edifícios Corporativos	9.981	32.810	-69,6%	31.332	98.614	-68,2%
Shopping Centers	49.581	43.775	13,3%	145.915	120.920	20,7%
Prestação de Serviços de Administração	31.745	22.238	42,8%	90.457	55.617	62,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação	22	773	-97,2%	53.567	2.746	1850,9%
Receita Bruta	**91.329**	**99.596**	**-8,3%**	**321.271**	**277.897**	**15,6%**
Deduções da Receita Bruta	-17.063	-10.570	61,4%	-55.680	-33.694	65,2%
Receita Líquida	**74.266**	**89.025**	**-16,6%**	**265.591**	**244.203**	**8,8%**
Imóveis vendidos	-32	-1.049	97,0%	-53.524	-3.517	-1421,8%
Imóveis locados	-16.010	-21.361	-25,1%	-47.103	-62.715	-24,9%
Prestação de serviços	-20.576	-15.844	29,9%	-63.769	-40.527	57,4%
Custo de locação, vendas e serviços	**-36.617**	**-38.254**	**-4,3%**	**-164.396**	**-106.759**	**54,0%**
Lucro Bruto	**37.649**	**50.772**	**-25,8%**	**101.195**	**137.443**	**-26,4%**
Margem Bruta	**50,7%**	**57,0%**	**-6,3 pp.**	**38,1%**	**56,3%**	**-18,2 pp.**
Comerciais	-1.391	-769	80,9%	-5.854	-4.282	36,7%
Gerais e Administrativas	-9.357	-3.938	137,6%	-21.574	-17.496	23,3%
Remuneração da administração	-1.228	-1.002	22,5%	-5.420	-5.348	1,3%
Participação de empregados e administradores	-1.906	-1.581	20,5%	106	2.633	-96,0%
Equivalência patrimonial	163	790	-79,3%	250	718	-65,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	5.306	1.112	377,0%	4.720	1.056	347,1%
Despesas/Receitas Operacionais	**-8.412**	**-5.388**	**56,1%**	**-27.772**	**-22.720**	**22,2%**
Lucro Antes do Resultado Financeiro	**29.236**	**45.384**	**-35,6%**	**73.423**	**114.724**	**-36,0%**
Despesas financeiras	-37.123	-37.640	-1,4%	-139.201	-90.350	54,1%
Receitas financeiras	20.256	8.096	150,2%	49.438	17.173	187,9%
Resultado Financeiro	**-16.867**	**-29.544**	**-42,9%**	**-89.763**	**-73.177**	**22,7%**
Lucro Antes de IR e CS	**12.370**	**15.840**	**-21,9%**	**-16.340**	**41.547**	**-139,3%**
Diferidos	1	-62	-102,0%	-37	-61	-39,2%
Correntes	-5.510	-6.745	-18,3%	-16.827	-18.188	-7,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	**-5.509**	**-6.807**	**-19,1%**	**-16.864**	**-18.249**	**-7,6%**
Lucro/Prejuízo do Período	**6.860**	**9.033**	**-24,0%**	**-33.204**	**23.298**	**-242,5%**
Sócios da Empresa Controladora	6.853	9.027	-24,1%	-33.225	23.282	-242,7%
Sócios Não Controladores	-7	-6	33,7%	-21	-16	27,8%
Margem Líquida	**9,2%**	**10,1%**	**-9,0%**	**-12,5%**	**9,5%**	**-231,0%**
Lucro Líquido por ação	0,045	0,059	-24,1%	-0,218	0,153	-242,7%

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R$ mil	30/09/2022	30/09/2021	Análise Vertical (%)	2022 x 2021
Caixa e equivalentes de caixa	77.918	383.412	2,9%	-79,7%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	327.082	212.145	12,0%	54,2%
Contas a receber	46.885	68.763	1,7%	-31,8%
Estoques	0	14.883	0,0%	N/A
Impostos a compensar	25.039	19.143	0,9%	30,8%
Adiantamento a fornecedores	2.017	2.230	0,1%	-9,6%
Dividendos a receber	2	2	0,0%	0,0%
Ativo disponível para venda	153.714	495.353	5,6%	-69,0%
Demais contas a receber	29.041	8.553	1,1%	239,5%
Ativo Circulante	**661.698**	**1.204.484**	**24,2%**	**-45,1%**
Contas a receber	35.611	50.322	1,3%	-29,2%
Estoques	36.797	71.806	1,3%	-48,8%
Adiantamento para futuro aumento de capital	443	336	0,0%	31,8%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	4.786	6.913	0,2%	-30,8%
Impostos a compensar	42.007	38.706	1,5%	8,5%
Depósitos judiciais	3.324	3.275	0,1%	1,5%
Demais contas a receber	74.467	29.208	2,7%	155,0%
Investimentos	53.404	37.996	2,0%	40,6%
Propriedades para investimento	1.807.746	1.963.555	66,1%	-7,9%
Imobilizado	249	658	0,0%	-62,2%
Intangíveis	12.636	12.301	0,5%	2,7%
Ativo Não Circulante	**2.071.470**	**2.215.076**	**75,8%**	**-6,5%**
Total de Ativos	**2.733.168**	**3.419.560**	**100,0%**	**-20,1%**

6.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R$ mil	30/09/2022	30/09/2021	Análise Vertical (%)	2022 x 2021
Empréstimos e financiamentos	0	4.853	0,00%	N/A
Debêntures	13.502	245.521	0,49%	-94,5%
Fornecedores	11.793	10.601	0,43%	11,2%
Impostos e contribuições a recolher	11.878	9.306	0,43%	27,6%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	3.291	3.145	0,12%	4,6%
Impostos e contribuições diferidos	41	52	0,00%	-21,2%
Adiantamentos de clientes	24	1.454	0,00%	-98,3%
Adiantamentos de clientes - permuta	557	557	0,02%	0,0%
Partes relacionadas	268	171	0,01%	56,7%
Receita res-sperata a apropriar	3.281	3.818	0,12%	-14,1%
Dividendos a pagar	46	5	0,00%	820,0%
Demais contas a pagar	27.049	16.327	0,99%	65,7%
Passivo Circulante	**71.730**	**295.810**	**2,62%**	**-75,8%**
Empréstimos e financiamentos	0	50.677	0,00%	N/A
Debêntures	978.052	1.286.627	35,78%	-24,0%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.999	118.835	4,35%	0,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.182	1.348	0,04%	-12,3%
Receita res-sperata a apropriar	4.729	5.549	0,17%	-14,8%
Demais contas a pagar	3.461	4.468	0,13%	-22,5%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.914	5.908	0,18%	-16,8%
Passivo Não Circulante	**1.111.337**	**1.473.412**	**40,66%**	**-24,6%**
Patrimônio Líquido	**1.550.464**	**1.651.664**	**56,73%**	**-6,1%**
Participação de não controladores	**-363**	**-1326**	**-0,01%**	**-72,6%**
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	**2.733.168**	**3.419.560**	**100,00%**	**-20,1%**

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

07

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de setembro 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 terceiro trimestre de 2022 com R$ 1.550,5 milhões.

SYNE3	3T22
Valor da Ação (R$)*	4,89
Número de Ações (milhões)	152,6
Market Cap (R$)	746,4
Free Float	38,92%

	3T22	3T21	Var. %
SYNE3*	4,89	4,83	1,2%
IBOVESPA	110.037	110.979	-0,8%
IMOB	805,57	753,55	6,9%
SMLL	2.175	2.666	-18,4%
IFIX	2.991	2.716	10,1%

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

*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.

08

SOBRE A SYN

A SYN é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 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.

Em setembro de 2020, a SYN teve a divulgação do seu Inventário de emissões de gases de efeito estufa 2020 pelo Programa Brasileiro do GHG Protocol. O inventário elaborado pela SYN foi 100% aceito e o selo Bronze do inventário parcial foi alcançado. Adicionalmente, a Companhia publicou em 2021 o seu primeiro Relatório ESG, com o detalhamento de suas ações focadas em sustentabilidade, bem como, os compromissos assumidos para o futuro.

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN m²
	Triple A	
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
	Classe A	
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	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	9.413
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	15.503
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

Salvador, BA
Suarez Trade

Rio de Janeiro, RJ
Shopping Metropolitano Barra
Leblon Corporate
CEO

Santo André, SP
Grand Plaza Shopping

São Paulo, SP - Shoppings
Shopping Cidade São Paulo
Shopping D
Tietê Plaza Shopping

ANEXOS

09

OCUPAÇÃO EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física [2]	Vacância Financeira [2]
Triple A		46.450	42.368	12.166	16,5%	12,1%
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	56,2%	56,2%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	3.619	13,1%	13,1%
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%**	**38,8%**
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**	**39,1%**	**27,1%**

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

OCUPAÇÃO SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) [1]	Área Privativa SYN (m²)	Vacância Física [2]	Vacância Financeira [2]
Shopping D	SP - São Paulo	29.797	9.413	9.413	18,3%	27,8%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.620	69.620	42.754	5,4%[3]	6,0%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	3,3%	6,5%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	5,1%	6,8%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.851	15.503	15.503	5,3%	7,1%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	12,3%	33,2%
TOTAL		**224.906**	**203.174**	**126.836**	**6,6%[3]**	**7,8%**

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.

SYN
PROP & TECH