

# RELATÓRIO DE RESULTADOS 2T24

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN S.A. ("SYN" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2024. 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 | 10h00 US ET  
Data: 15/08/2024

Link de acesso à Conferência: [Clique aqui](#)  
Tel. de Conexão Brasil: +55 (11) 4700 9668 ou +55 (21) 3958 7888  
NY: +1 (309) 205 3325 ou +1 (312) 626 6799



01		04	04
	Sumário Indicadores		04
	Indicadores Financeiros e Operacionais		05
	Realizações e Eventos Subsequentes		06
02			
	Desempenho Operacional		07
	Índices de Ocupação		08
	Shopping Centers		09
	Edifícios Corporativos		11
	Galpões		12
	Transações		13
03			
	Desempenho Financeiro (Proforma)		15
	Receita Líquida		16
	Custo		17
	NOI		18
	Resultado Financeiro		19
	Lucro Líquido		20
	FFO Ajustado		21
	EBITDA Ajustado		22
04			
	Liquidez e Endividamento (Proforma)		23
05			
	Demonstrações Financeiras (Proforma)		27
06			
	Capital Social e Patrimônio Líquido		31
07			
	Joint Venture SPX SYN		33
08			
	Sobre a SYN		36
09			
	Anexos		38



# SUMÁRIO INDICADORES

01

## INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Receita Líquida	795,0	77,8	922,4%	880,9	152,0	479,7%
EBITDA	601,4	33,6	1691,2%	644,7	65,7	881,9%
Margem EBITDA (ex Park Place)	77,3%	54,3%	23,0 pp.	76,3%	53,9%	22,4 pp.
NOI	41,0	48,3	-15,0%	91,9	95,9	-4,1%
Margem NOI (ex CDU)	82,8%	82,4%	0,4 pp.	82,8%	81,6%	1,2 pp.
FFO	480,0	5,1	9389,8%	494,8	-0,6	-77715,0%
Margem FFO	60,4%	6,5%	53,9 pp.	56,2%	-0,4%	56,6 pp.
Lucro Líquido	457,1	-4,1	-11157,2%	463,8	-19,0	-2539,1%
Margem Líquida	57,5%	-5,3%	62,8 pp.	52,6%	-12,5%	65,2 pp.

## INDICADORES OPERACIONAIS

	2T24 <sup>2</sup>	2T23	2T24 x 2T23
Ocupação Física (portfólio SYN) <sup>1</sup>	89,1%	91,9%	-2,8 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) <sup>1</sup>	91,0%	92,1%	-1,0 pp.
Portfólio Próprio (mil m <sup>2</sup> )	96,9	194,5	-50,2%
Portfólio Sob Gestão (mil m <sup>2</sup> )	396,5	397,7	-0,3%

<sup>1</sup> Desconsiderando os ativos CLD e ITM.

<sup>2</sup> Por conta das transações realizadas no trimestre, os indicadores de área e vacância do 2T24 consideram a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, são consideradas a área média e a vacância média do trimestre.

# REALIZAÇÕES

## TRANSAÇÃO BRASÍLIO MACHADO

Em abril assinamos Memorando de Entendimentos para a venda de toda a participação da SYN no Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário, que detém a totalidade dos conjuntos comerciais e vagas de estacionamento do edifício Brasília Machado. O preço da transação é de R\$ 32,5 milhões, que será pago em 6 parcelas em meses alternados após o fechamento da venda.

## SWAP DE ATIVOS

Em maio concluímos a transação que estabelece o aumento de participação da SYN de 25,0% para 62,5% no Tietê Plaza Shopping e de 53,1% para 85,0% no Shopping Cerrado, em troca da redução de participação de 30% para 10% nas Torres JK D e JK E. Com esta transação, houve uma redução de aproximadamente R\$ 60 milhões na dívida bruta da SYN e pagamento em dinheiro de cerca de R\$ 57 milhões. O swap era condição precedente para a conclusão da transação dos shoppings com o fundo imobiliário XP Malls. . Veja mais detalhes na [página 13](#).

## TRANSAÇÃO SHOPPINGS

Em junho, concluímos a transação com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11) que estabelece a venda de parte dos nossos 6 shoppings pelo valor de R\$ 1,85 bilhão, sendo que já houve o recebimento de R\$ 941,2 milhões. Veja mais detalhes na [página 13](#).

## EVENTO SUBSEQUENTE

### PRÉ-PAGAMENTO 13ª DEBÊNTURE

Em julho de 2024, a Companhia realizou o resgate antecipado facultativo total da segunda série da 13ª emissão de debêntures, no valor de total de R\$ 160,7 milhões. O vencimento original da operação era em mar/26.

# DESEMPENHO OPERACIONAL

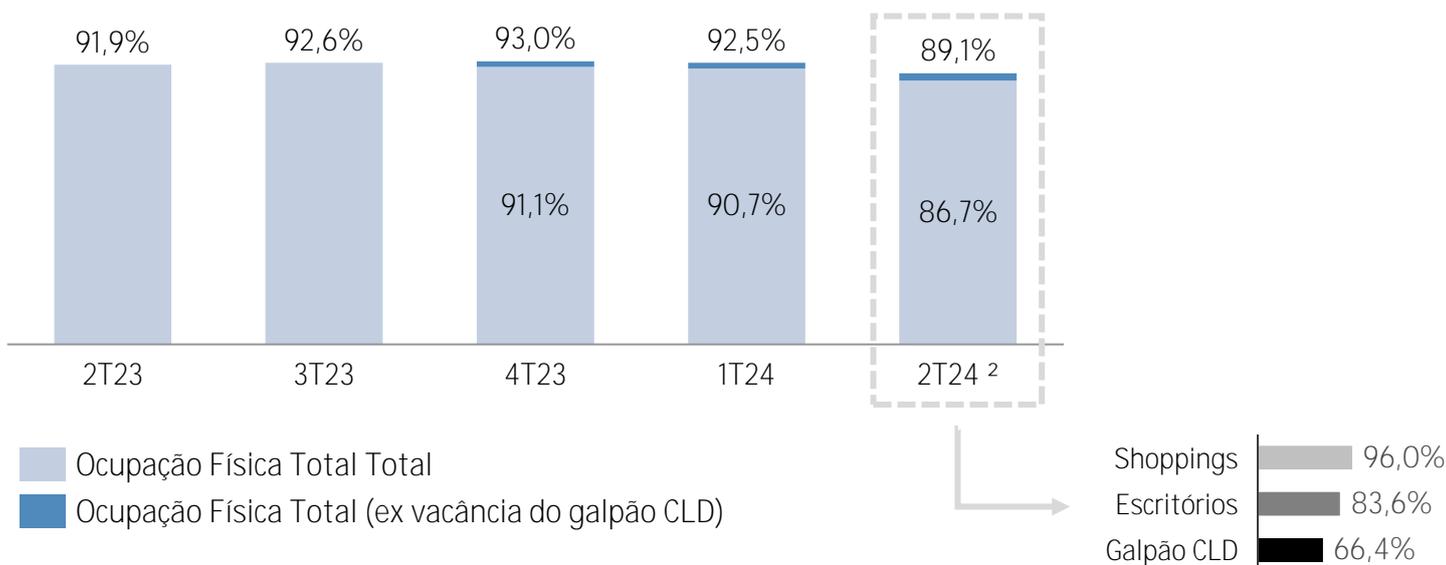


# 02

## 2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

### OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* <sup>1</sup>

A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 86,7% ao final do 2T24. A diminuição da ocupação física em relação ao ano anterior se deve por conta da vacância do galpão CLD, que teve o início das operações em outubro/23 e vem apresentando avanço nas comercializações. Excluindo esta vacância, a ocupação física do portfólio no final do segundo trimestre de 2024 fica em 89,1%.



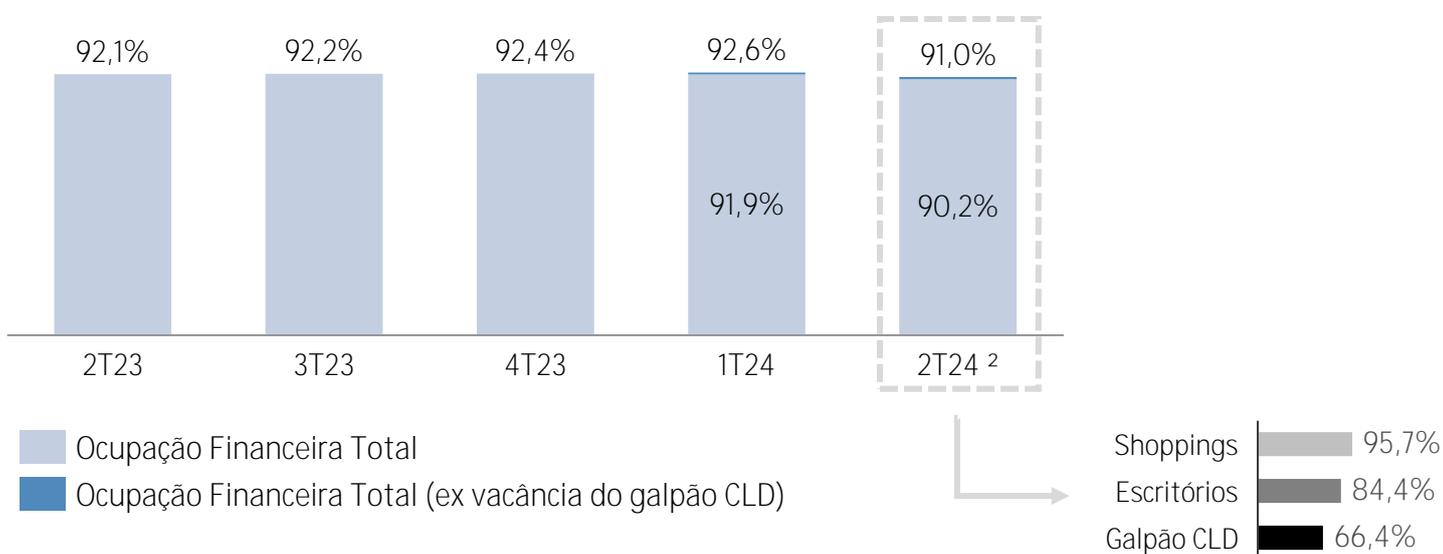
<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

<sup>2</sup> Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024.

Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

### OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* <sup>1</sup>

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 2T24 em 90,2%. Excluindo a vacância do CLD, a ocupação financeira do portfólio fica em 91,0%.



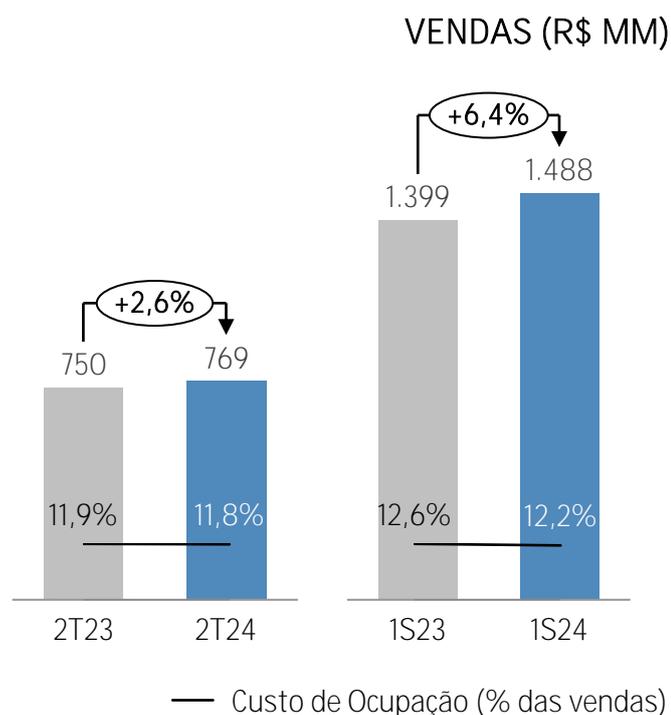
<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

<sup>2</sup> Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

## 2.2 SHOPPING CENTERS

### INDICADORES OPERACIONAIS

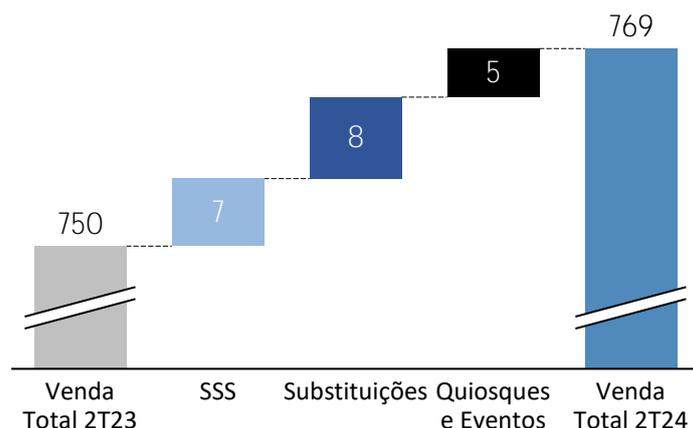
A SYN manteve o desempenho operacional favorável nos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 2,6% nas vendas totais, atingindo R\$ 769 milhões no 2T24.



Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, e o Grand Plaza, em Santo André, que juntos representam 53% das vendas do portfólio e aumentaram as vendas em 4,9% em relação ao 2T23.

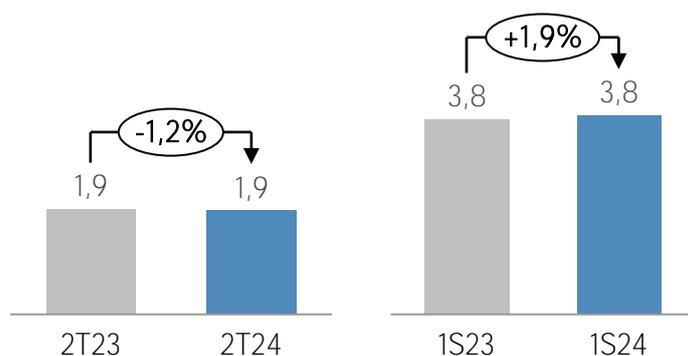
O custo de ocupação dos shoppings no segundo trimestre de 2024 foi de 11,8%. O Shopping D e o Grand Plaza, seguem otimizando suas operações e reduziram o custo de ocupação em 0,4 p.p. em relação ao 2T23.

A evolução das vendas observada entre 2023 e 2024 é reflexo do aumento da ocupação e da qualificação do mix de lojas. Além do incremento de performance das operações já existentes (SSS), houve acréscimo de R\$ 8 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 5 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.



Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 1,9 milhão de veículos no trimestre, em linha com o segundo trimestre de 2023.

### FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)

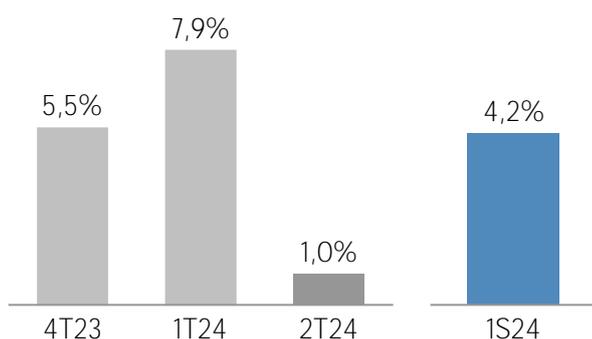


## 2.2 SHOPPING CENTERS

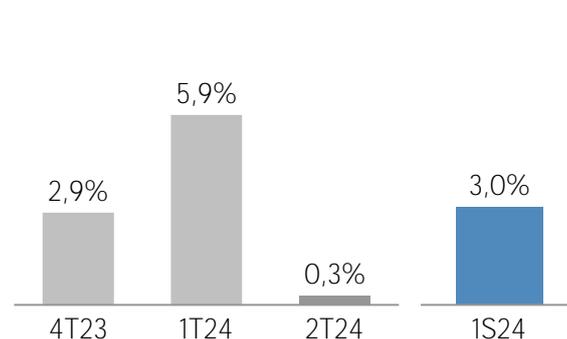
### INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 2T24 apresentaram crescimento de 1,0% em relação ao 2T23 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 0,3%. Esses indicadores foram impactados pelo deslocamento da Páscoa, que neste ano ocorreu ainda no primeiro trimestre. Considerando os indicadores acumulados, as vendas nas mesmas lojas tiveram desempenho de 4,2% maior no primeiro semestre de 2024 em relação ao mesmo período do ano anterior, e o aluguel nas mesmas lojas apresentou crescimento de 3,0%.

#### VENDAS NAS MESMAS LOJAS (SSS)



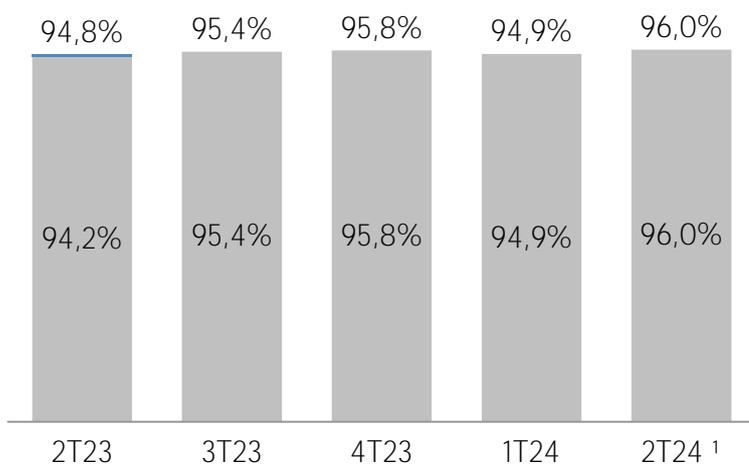
#### ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)



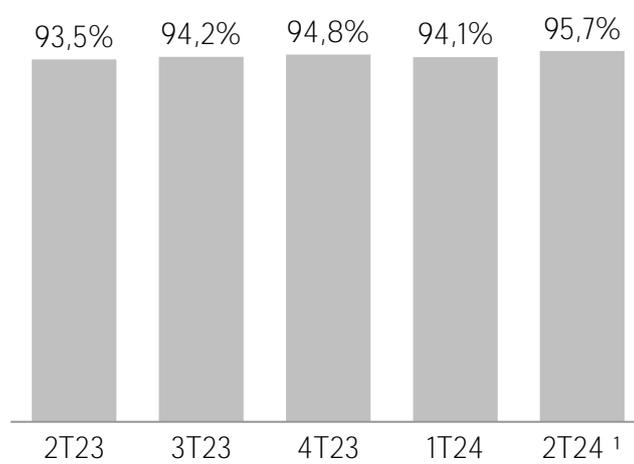
### OCUPAÇÃO

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 2T24 em 96,0% e 95,7%, respectivamente. A área do prédio comercial localizado no complexo do Grand Plaza está 100% locada desde agosto de 2023, melhorando o desempenho de ocupação dos shoppings da Companhia.

#### OCUPAÇÃO FÍSICA



#### OCUPAÇÃO FINANCEIRA



■ Ocupação total

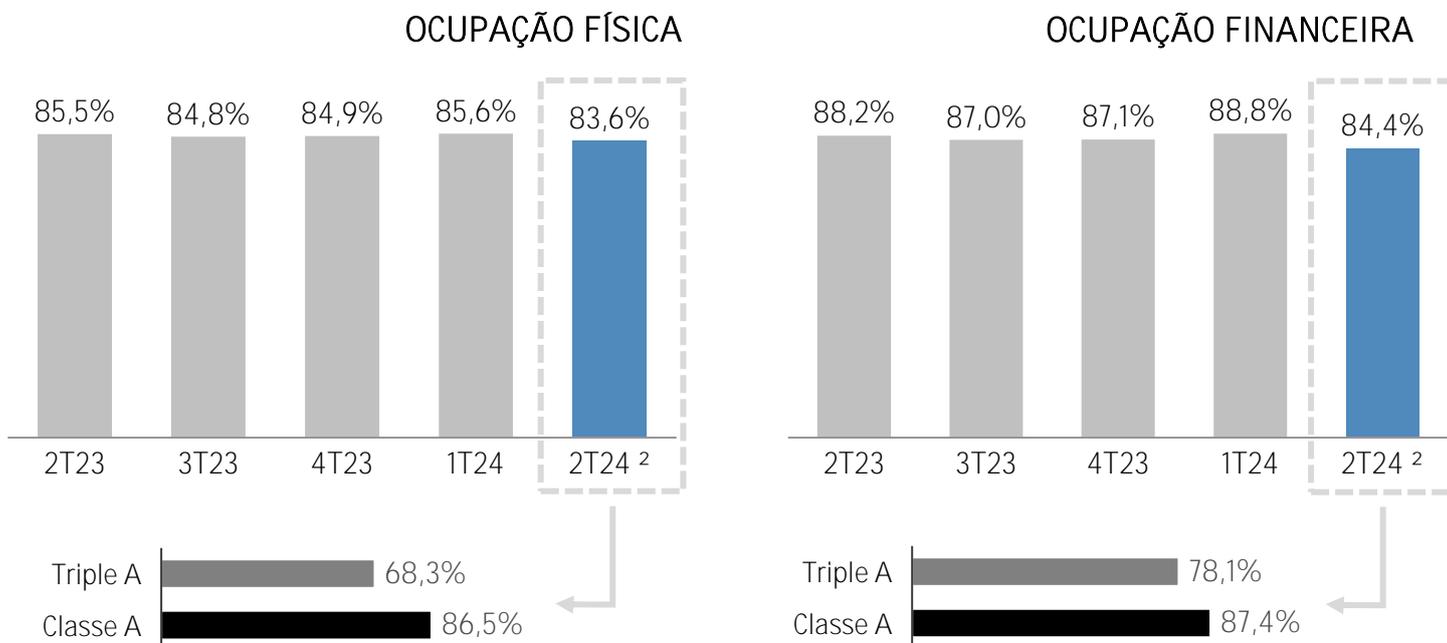
■ Ocupação total (ex vacância do edifício comercial do Grand Plaza)

<sup>1</sup> Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

## 2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 2T24 em 83,6% e 84,4% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 68,3% enquanto a taxa dos edifícios classe A ficou em 86,5%.

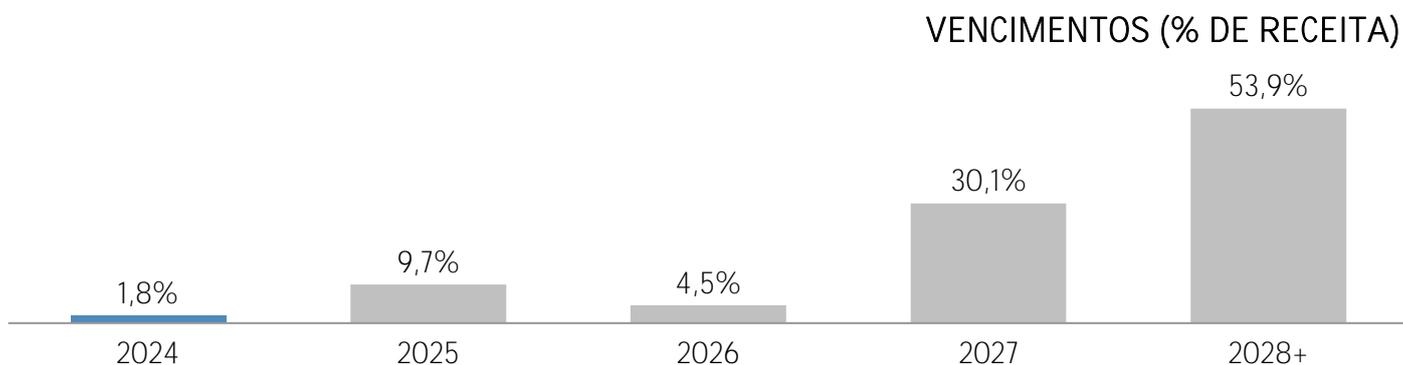
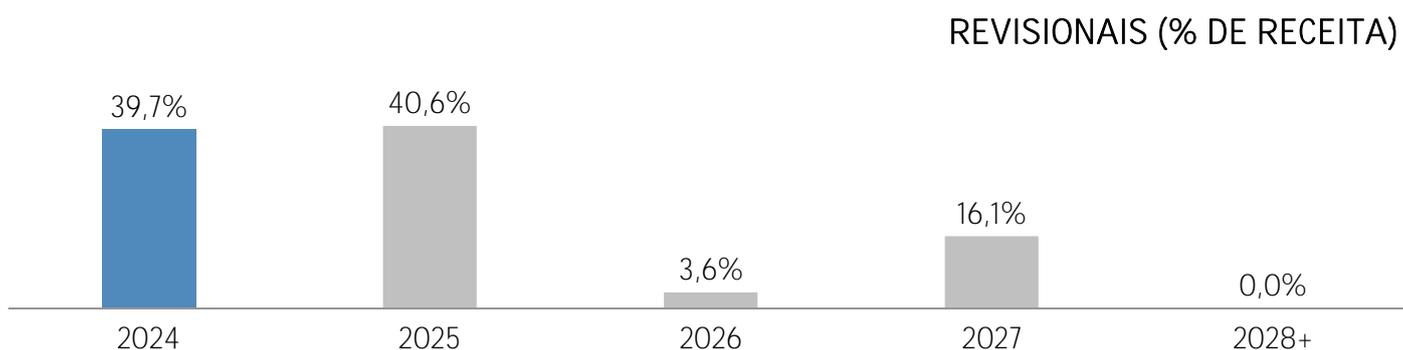
### OCUPAÇÃO <sup>1</sup>



<sup>1</sup> A análise não considera o ativo ITM.

<sup>2</sup> Por conta das transações realizadas no trimestre, a vacância do 2T24 considera a visão foto, com data base 30/06/2024. Para os trimestres anteriores, é considerada a vacância média do trimestre.

### CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## 2.4 GALPÕES

O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m<sup>2</sup>, estrategicamente localizado no entroncamento da Rodovia Presidente Dutra com a Rodovia Fernão Dias, a 7 km da Marginal Tietê no Parque Novo Mundo em São Paulo. O projeto consiste na construção de quatro naves totalizando 129 mil m<sup>2</sup>, em quatro fases distintas com previsão de término da última fase no final de 2025.

As obras da Fase 1 do empreendimento foram finalizadas em outubro de 2023, marcando o início das operações para os locatários. Essa fase tem 45.425 m<sup>2</sup> de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m<sup>2</sup>. No 2T24, locamos mais 17% da nossa área, resultando em uma taxa de ocupação de 63,4% no final do trimestre. O CLD também é um dos projetos parcialmente detidos pelo FIP da Joint Venture da SYN com a SPX. Logo, a SYN possui participação adicional indireta no empreendimento, conforme detalhado na [página 34](#) deste relatório.

### RESUMO

#### FASE 1

45.425 m<sup>2</sup>

ABL Total

7.736 m<sup>2</sup>

ABL SYN\*

66,4%

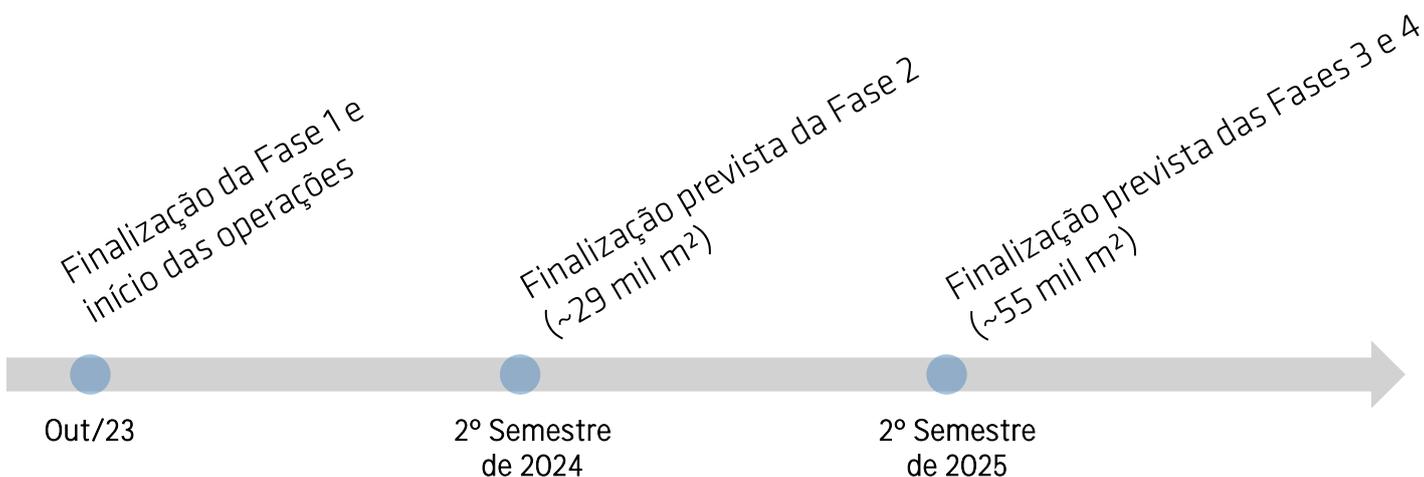
Ocupação Física



\* A participação de 20% da SYN exclui a permuta física de 14,85% do empreendimento. Logo, a participação efetiva da SYN é de 17,03%, que corresponde a 7.736 m<sup>2</sup>.

### ANDAMENTO DA OBRA

O projeto apresenta um avanço físico de 67% considerando as fases 1, 2 e 3, sendo que as fases 2 e 3 continuam apresentando progresso em suas obras, com realização das atividades de infraestrutura e movimentação de terra.



# TRANSAÇÕES

## SWAP DE ATIVOS

Em 7 de Fevereiro de 2024 a SYN anunciou a assinatura de documentos que estabelecem a troca de participação em alguns ativos de seu portfólio. O swap foi efetivamente concluído em 7 de maio, conforme fato relevante que pode ser acessado [neste link](#). Segue abaixo um resumo da transação:

### + SYN RECEBE

- 37,5% da empresa que tem 100% do Tietê Plaza Shopping
- ~R\$ 19 milhões em Dívida desta empresa
- 37,5% da empresa que tem 85% do Shopping Cerrado

### - SYN ENTREGA

- 20% das Torres JK D e E (via cotas de fundos)
- ~R\$ 79 milhões em Dívida destes fundos
- ~R\$ 57 milhões em dinheiro

## TRANSAÇÃO FUNDO XP MALLS

Após o "swap" de ativos, anunciado em 27 de Fevereiro de 2024, a SYN divulgou que assinou com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11, na bolsa) um Memorando de Entendimentos vinculante, relacionado à venda de participações nos 6 shoppings do portfólio. A transação foi concluída em 27 de Junho, conforme [fato relevante](#), e determinou a venda das participações abaixo pelo valor de **R\$ 1,85 bilhão**:

- 51% do Grand Plaza Shopping
- 32% do Shopping Cidade SP
- 70% do Shopping Metropolitano Barra
- 52,5% do Tietê Plaza Shopping
- 85% do Shopping Cerrado
- 23% do Shopping D





## FLUXO DE CAIXA DA TRANSAÇÃO



Até o final de 2024, o impacto líquido no caixa da SYN referente à transação com o XPMalls será de R\$ 1.230 milhões (sem considerar o ajuste da parcela a CDI). Após o recebimento da última parcela em dez/25, o efeito total será de R\$ 1.780 milhões. O caixa líquido da transação será prioritariamente destinado à remuneração dos acionistas e ao pagamento de dívidas.

## RESUMO DAS TRANSAÇÕES

Abaixo, um resumo esquemático do que acontece com o portfólio e balanço em decorrência das transações concluídas:

	Cenário Original	Cenário após Swap	Cenário após Transação XP Malls
<b>%Participação SYN</b>			
Grand Plaza	61,41%	61,41%	↓ 10,41%
Shopping Cidade São Paulo	92,00%	92,00%	↓ 60,00%
Shopping Metropolitano Barra	80,00%	80,00%	↓ 10,00%
Shopping Tietê Plaza	25,00%	↑ 62,50%	↓ 10,00%
Shopping Cerrado	53,13%	↑ 85,00%	↓ 0,00%
Shopping D	35,87%	35,87%	↓ 12,87%
JK D	30,00%	↓ 10,00%	10,00%
JK E	30,00%	↓ 10,00%	10,00%
<b>Redução de Dívida Bruta</b>		<b>↑ R\$ 60 milhões</b>	
<b>Caixa</b>		<b>↓ (R\$ 57 milhões)</b>	<b>↑ R\$ 1.850 milhões</b>

## PORTFÓLIO REMANESCENTE

	ABL pré-transações (m <sup>2</sup> )	ABL pós-transações (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Var. (%)
<b>Shoppings</b>	127.174	29.271	-97.903	-77%
<b>Edifícios Corporativos</b>	66.194	59.897	-6.299	-10%
Triple A	12.166	5.870	-6.296	-52%
Classe A	54.028	54.028	0	0%
<b>Galpão</b>	7.736	7.736	0	0%
<b>Total</b>	<b>201.103</b>	<b>96.904</b>	<b>-104.202</b>	<b>-52%</b>

## 03



# DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

### 3.1 RECEITA LÍQUIDA

A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 76,6 milhões no 2T24, representando uma queda de 9,1% em comparação ao mesmo trimestre de 2023, e a receita de locação foi 17,0% menor. As principais razões para essa redução foram o swap de ativos, que determinou a venda das participações nas Torres JK, impactando os resultados de maio e junho, e transação dos shoppings com o Fundo Imobiliário XP Malls. Nos termos das negociações, a transação com a XP incluiu a venda dos resultados de junho dos shoppings, proporcionalmente à parcela vendida, impactando a receita de locação do segundo trimestre de 2024.

A receita de serviços aumentou 4,7% em comparação ao 2T23.

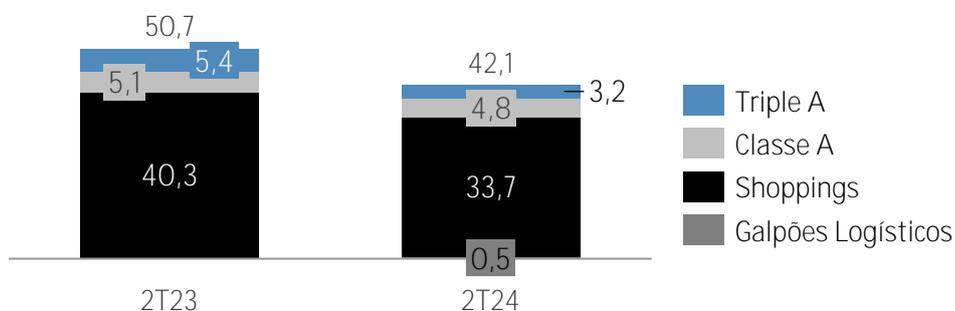
#### RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos <sup>1</sup>	7.980	10.448	-23,6%	18.713	20.176	-7,3%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers <sup>1</sup>	33.657	40.282	-16,4%	79.441	77.419	2,6%
Receita Líquida Locação de Galpões Logísticos	468	0	N.A.	721	0	N.A.
<b>Subtotal Locação de Imóveis</b>	<b>42.104</b>	<b>50.730</b>	<b>-17,0%</b>	<b>98.876</b>	<b>97.595</b>	<b>1,3%</b>
Cessão de Direito de Uso (CDU)	638	621	2,8%	1.359	1.265	7,4%
<b>Locação de Imóveis + CDU</b>	<b>42.743</b>	<b>51.351</b>	<b>-16,8%</b>	<b>100.235</b>	<b>98.860</b>	<b>1,4%</b>
Prestação de Serviços	12.534	11.968	4,7%	24.788	23.790	4,2%
Estacionamento	21.356	21.004	1,7%	43.061	40.365	6,7%
<b>Subtotal Recetas Recorrentes</b>	<b>76.633</b>	<b>84.323</b>	<b>-9,1%</b>	<b>168.083</b>	<b>163.015</b>	<b>3,1%</b>
Vendas e Incorporação <sup>2</sup>	751.095	-1.226	-61378,6%	751.144	-990	-75968,8%
Dedução de impostos	-32.734	-5.343	512,6%	-38.304	-10.072	280,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>794.994</b>	<b>77.755</b>	<b>922,4%</b>	<b>880.923</b>	<b>151.953</b>	<b>479,7%</b>

<sup>1</sup> As receitas de locação dos edifícios e dos shoppings são apresentadas líquidas dos descontos do período e da linearização dos descontos concedidos na pandemia do COVID-19.

<sup>2</sup> A receita informada nesta linha contempla somente os valores correspondentes aos imóveis comercializados via alienação de fração ideal de imóvel nas respectivas SPEs. O montante restante está informado na linha de "Outras receitas/despesas operacionais", na pág. 28, já líquido das despesas.

#### RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



## 3.2 CUSTO

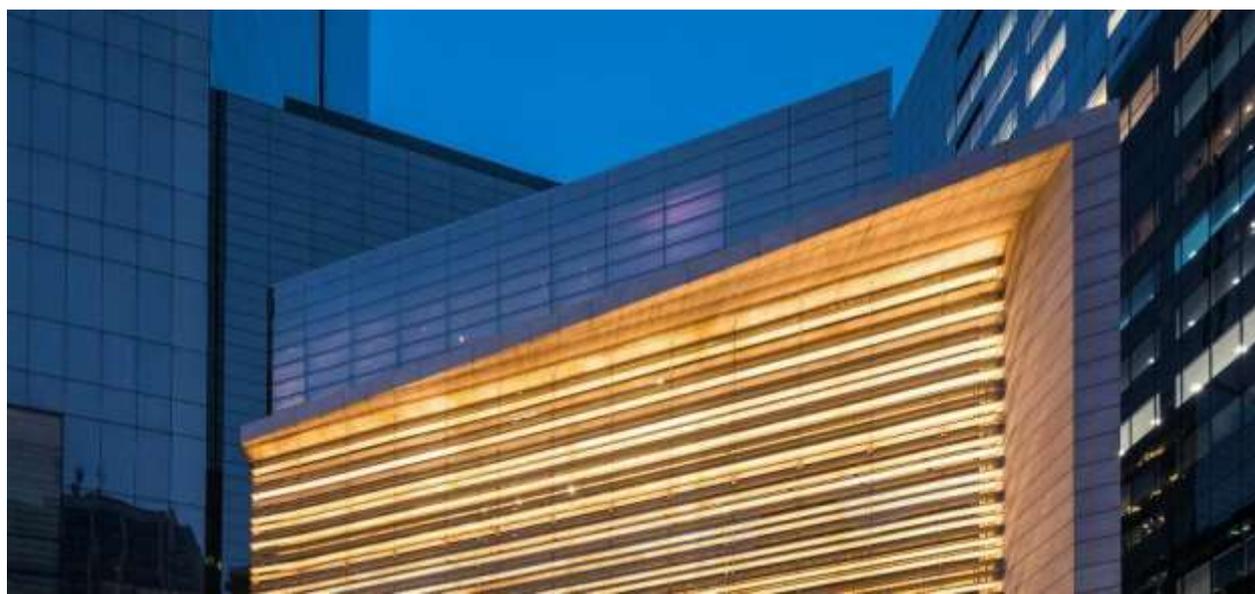
Os custos totais da SYN no segundo trimestre de 2024 foram de R\$ 507,6 milhões, valor 13 vezes maior do que o registrado no 2T23, principalmente devido aos custos de vendas referentes às transações do trimestre, que representam 70% do custo total.

O custo recorrente, excluindo as vendas foi de R\$ 154,5 milhões, um aumento de 311,8% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O principal motivo desse aumento foi o segmento de shoppings centers, que teve os juros capitalizados reconhecidos no último trimestre, por conta da transação com o FII XP Malls.

Nos edifícios corporativos, os custos foram 18,3% menores em comparação ao 2T23.

### CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Edifícios Corporativos	3.801	4.651	-18,3%	8.027	9.274	-13,5%
Shopping Centers	129.377	12.357	947,0%	140.401	25.008	461,4%
Galpões Logísticos	29	0	N.A.	119	0	N.A.
<b>Subtotal Imóveis</b>	<b>133.207</b>	<b>17.008</b>	<b>683,2%</b>	<b>148.547</b>	<b>34.283</b>	<b>333,3%</b>
Prestação de Serviços	3.506	3.236	8,3%	6.717	9.976	-32,7%
Estacionamento	17.785	17.273	3,0%	36.859	33.067	11,5%
<b>Subtotal Custos ex Vendas</b>	<b>154.498</b>	<b>37.516</b>	<b>311,8%</b>	<b>192.123</b>	<b>77.325</b>	<b>148,5%</b>
Vendas de Propriedades	353.095	0	N.A.	353.095	661	53289,0%
<b>TOTAL</b>	<b>507.593</b>	<b>37.516</b>	<b>1253,0%</b>	<b>545.218</b>	<b>77.987</b>	<b>599,1%</b>





### 3.3 NOI

O NOI da SYN no 2T24 foi de R\$ 41,0 milhões, 15,0% menor em relação ao 2T23. O NOI dos shoppings apresentou redução de 13,5% em relação ao mesmo trimestre de 2023. No segmento de escritórios corporativos, o NOI diminuiu 28,7% em comparação ao 2T23. Assim como a redução da receita, as principais razões para a diminuição do NOI foram o swap de ativos, que determinou a venda das participações nas Torres JK, e a transação dos shoppings com o Fundo Imobiliário XP Malls, que afetaram os resultados dos últimos dois meses do trimestre.

#### NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Receita Líquida de Locação <sup>1</sup>	42.104	50.730	-17,0%	98.876	97.595	1,3%
Cessão de Direito de Uso	638	621	2,8%	1.359	1.265	7,4%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-6.262	-7.462	-16,1%	-12.883	-15.200	-15,2%
(+) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(+) PDD	176	593	-70,3%	-1.881	2.613	-172,0%
<b>NOI</b>	<b>41.042</b>	<b>48.302</b>	<b>-15,0%</b>	<b>91.946</b>	<b>95.852</b>	<b>-4,1%</b>
NOI Edifícios Corporativos	6.026	8.452	-28,7%	15.180	16.206	-6,3%
NOI Shoppings	33.939	39.229	-13,5%	74.805	78.381	-4,6%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	638	621	2,8%	1.359	1.265	7,4%
NOI Galpões Logísticos	439	0	N.A.	602	0	N.A.
<b>Margem NOI ex CDU</b>	<b>82,8%</b>	<b>82,4%</b>	<b>0,4 pp.</b>	<b>82,8%</b>	<b>81,6%</b>	<b>1,2 pp.</b>
Margem NOI Edifícios Corporativos	75,3%	79,3%	-4,1 pp.	80,9%	77,0%	3,9 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	84,1%	83,1%	1,0 pp.	83,2%	82,6%	0,6 pp.

<sup>1</sup> Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 16.

## 3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 2T24 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 34,4 milhões, valor 11,9% menor em relação ao 2T23, impacto combinado da redução da taxa Selic no período. A despesa financeira das operações indexadas ao CDI diminuiu 22% no 2T24 em relação ao segundo trimestre de 2023, enquanto a despesa das dívidas atreladas ao IPCA diminuiu 8% no mesmo período.

O resultado financeiro do segundo trimestre de 2024 é 20,4% melhor comparado ao mesmo período de 2023.

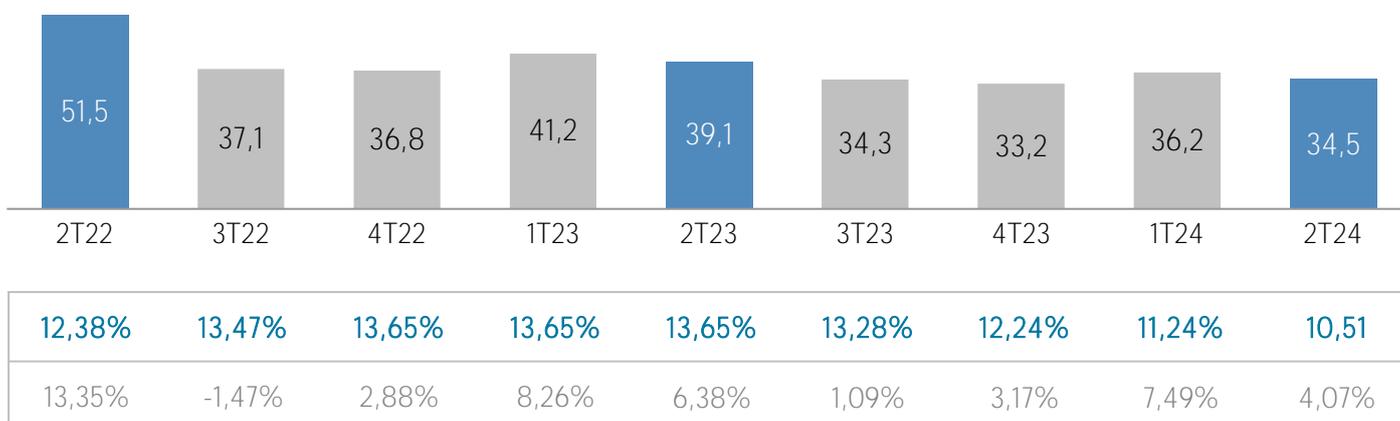
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

### RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Despesas Financeiras	-34.453	-39.121	-11,9%	-70.632	-80.324	-12,1%
Receita Financeira	17.709	18.097	-2,1%	32.009	28.553	12,1%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-16.743</b>	<b>-21.023</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-38.623</b>	<b>-51.772</b>	<b>-25,4%</b>
(-) Ajustes <sup>1</sup>	-2.135	2.935	-172,8%	-1.222	4.335	-128,2%
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>-14.608</b>	<b>-23.959</b>	<b>-39,0%</b>	<b>-37.401</b>	<b>-56.106</b>	<b>-33,3%</b>

<sup>1</sup> Efeito contábil de atualização monetária de parcelas a receber de vendas realizadas anteriormente.

### DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI <sup>1</sup>  
IPCA <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Taxa média do trimestre anualizada.

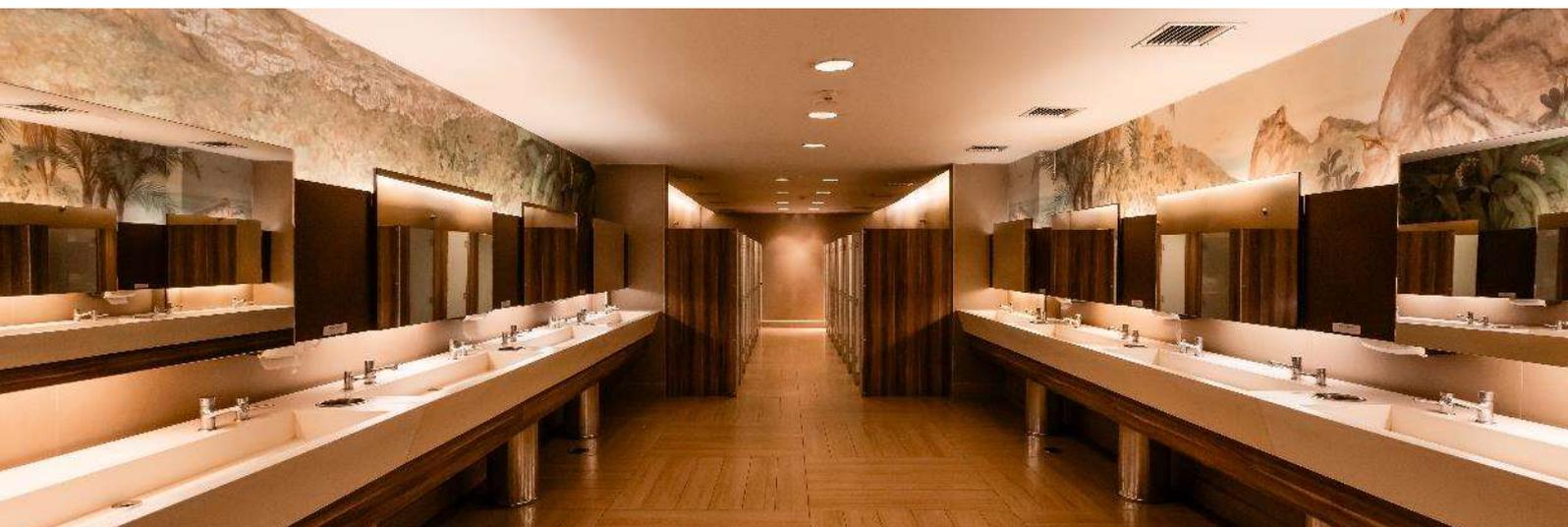
## 3.5 LUCRO LÍQUIDO

A SYN registrou lucro de R\$ 457,1 milhões no segundo trimestre de 2024, impactado positivamente pelo resultado financeiro, pelo desempenho operacional e pelas transações realizadas no trimestre. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes, inclusive as transações do trimestre) foi de R\$ 2,4 milhões, correspondente a R\$ 0,016 por ação da Companhia.

### LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Lucro / Prejuízo do Período	458.669	-4.126	-11217,0%	465.364	-18.998	-2549,5%
(+) Participação dos sócios minoritários	-1.561	-8	18924,3%	-1.570	-16	9494,2%
<b>Lucro / Prejuízo do período</b>	<b>457.108</b>	<b>-4.134</b>	<b>-11157,2%</b>	<b>463.794</b>	<b>-19.015</b>	<b>-2539,1%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-317.298	-195	162242,6%	-318.733	-725	43876,5%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-274.501	2.621	-10573,8%	-274.547	3.127	-8878,5%
(-) Juros Capitalizados	106.484	983	10736,0%	107.467	1.965	5368,0%
(-) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(-) Outros <sup>1</sup>	26.243	-184	-14366,5%	25.389	-1.338	-1998,0%
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>2.422</b>	<b>2.910</b>	<b>-16,8%</b>	<b>9.845</b>	<b>-6.406</b>	<b>-253,7%</b>
Receita Líquida Ajustada	75.699	82.800	-8,6%	163.672	161.885	1,1%
Margem Líquida Ajustada	3,2%	3,5%	-0,3 pp.	6,0%	-4,0%	10,0 pp.
<b>Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)</b>	<b>0,016</b>	<b>0,019</b>	<b>-16,8%</b>	<b>0,064</b>	<b>-0,042</b>	<b>-253,7%</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.





## 3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia no 2T24 foi de R\$ 480,0 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 10,5 milhões. O principal ajuste é a exclusão dos efeitos das transações realizadas no trimestre.

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Lucro / Prejuízo do Período	458.669	-4.126	-11217,0%	465.364	-18.998	-2549,5%
(+) Depreciação e Amortização	21.358	9.184	132,5%	29.398	18.361	60,1%
<b>FFO</b>	<b>480.027</b>	<b>5.058</b>	<b>9389,8%</b>	<b>494.762</b>	<b>-637</b>	<b>-77715,0%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-317.298	-195	162242,6%	-318.733	-725	43876,5%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-274.501	2.621	-10573,8%	-274.547	3.127	-8878,5%
(-) Juros Capitalizados	106.484	983	10736,0%	107.467	1.965	5368,0%
(-) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(-) Outros <sup>1</sup>	11.364	-184	-6277,9%	10.510	-1.338	-885,7%
<b>AFFO</b>	<b>10.461</b>	<b>12.102</b>	<b>-13,6%</b>	<b>25.934</b>	<b>11.972</b>	<b>116,6%</b>
Receita Líquida Ajustada	75.699	82.800	-8,6%	163.672	161.885	1,1%
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>13,8%</b>	<b>14,6%</b>	<b>-0,8 pp.</b>	<b>15,8%</b>	<b>7,4%</b>	<b>8,5 pp.</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.

## 3.7 EBITDA AJUSTADO

No 2T24, o EBITDA foi de R\$ 601,4 milhões. Já o EBITDA Ajustado, excluindo os efeitos das transações do trimestre, foi de R\$ 32,7 milhões.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 55,4%, 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	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Lucro / Prejuízo do Período	458.669	-4.126	-11217,0%	465.364	-18.998	-2549,5%
(+) IRPJ e CSSL	104.595	7.492	1296,2%	111.276	14.521	666,3%
(+) Resultado Financeiro	16.743	21.023	-20,4%	38.623	51.772	-25,4%
(+) Depreciação e Amortização	21.358	9.184	132,5%	29.398	18.361	60,1%
<b>EBITDA</b>	<b>601.365</b>	<b>33.573</b>	<b>1691,2%</b>	<b>644.662</b>	<b>65.655</b>	<b>881,9%</b>
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	-317.298	-195	162242,6%	-318.733	-725	43876,5%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	-371.468	1.226	-30396,8%	-371.516	1.733	-21540,8%
(-) Juros Capitalizados	106.484	983	10736,0%	107.467	1.965	5368,0%
(-) Linearização dos descontos	4.385	3.820	14,8%	6.476	9.579	-32,4%
(-) Outros <sup>1</sup>	9.229	2.751	235,4%	9.288	2.997	209,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>32.697</b>	<b>42.157</b>	<b>-22,4%</b>	<b>77.643</b>	<b>81.204</b>	<b>-4,4%</b>
Receita Líquida Ajustada	75.699	82.800	-8,6%	163.672	161.885	1,1%
Margem EBITDA Ajustada	43,2%	50,9%	-7,7 pp.	47,4%	50,2%	-2,7 pp.
<b>Margem EBITDA Ajustada (ex Park Place)</b>	<b>55,4%</b>	<b>63,4%</b>	<b>23,0 pp.</b>	<b>60,6%</b>	<b>62,0%</b>	<b>22,4 pp.</b>

<sup>1</sup> Custos não recorrentes das propriedades.



# LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

04

## 4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 2T24 com uma dívida bruta de R\$ 1,0 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 1,2 bilhão, representando 37,2% dos ativos totais.

## 4.2 ENDIVIDAMENTO

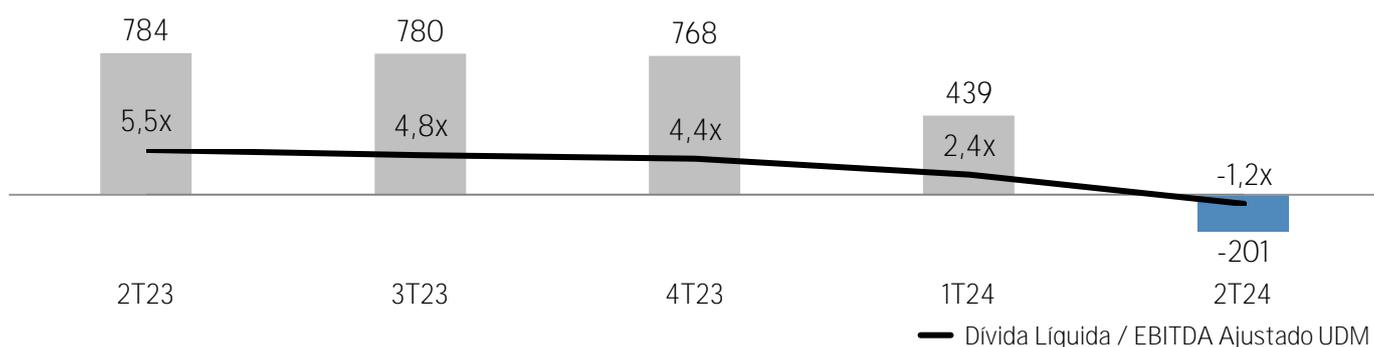
Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN ficou abaixo de zero, o que significa um caixa líquido de R\$ 200,8 milhões ao final do 2T24. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 25,4 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de R\$ 926,8 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 0,03 x.

### DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	2T24	1T24	2T23
Financiamentos e Empréstimos	39.630	118.894	118.999
Debêntures e Notas Promissórias	979.310	943.279	956.958
<b>Endividamento</b>	<b>1.018.940</b>	<b>1.062.173</b>	<b>1.075.957</b>
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários <sup>1</sup>	1.219.751	623.257	292.324
<b>Dívida Líquida Total</b>	<b>-200.811</b>	<b>438.916</b>	<b>783.633</b>
EBITDA Ajustado UDM	170.245	179.705	142.752
<b>Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM</b>	<b>-1,18x</b>	<b>2,44x</b>	<b>5,49x</b>

<sup>1</sup> O XP Malls prestou garantia do valor de R\$ 358,8 milhões (corrigidos pelo CDI) da parcela de dez/24 da transação de shoppings via depósito em conta vinculada. Se considerar esse montante como caixa, a SYN possui posição de caixa de líquido de R\$ 559,6 milhões (equivalente a uma alavancagem de -3,29x com base no EBITDA ajustado UDM).

### EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



### COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

IFRS R\$ mil	2T24	1T24	2T23
Dívida Líquida Total	25.441	797.535	1.086.450
EBITDA UDM	926.820	248.404	201.661
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	0,03x	3,21x	5,39x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	N.A. <sup>2</sup>	5,03x	3,38x

<sup>2</sup> Esse indicador não deve ser considerado para a verificação de covenant no 2T24 porque o resultado é menor que zero.



Ao final do 2T24, a SYN possuía quatro dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.019 mil.

Vale lembrar que, no mês de julho, a SYN pré-pagou a totalidade da 2ª série da 13ª debênture, no valor total de R\$ 160,7 milhões.

Abaixo, segue o detalhamento das operações em 30 de junho:

## DÍVIDA CORPORATIVA

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	409.771	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	381.161	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	158.490	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
Marfim	1ª Debênture	27.500	29.889	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
<b>TOTAL</b>		<b>887.500</b>	<b>979.310</b>			

## EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

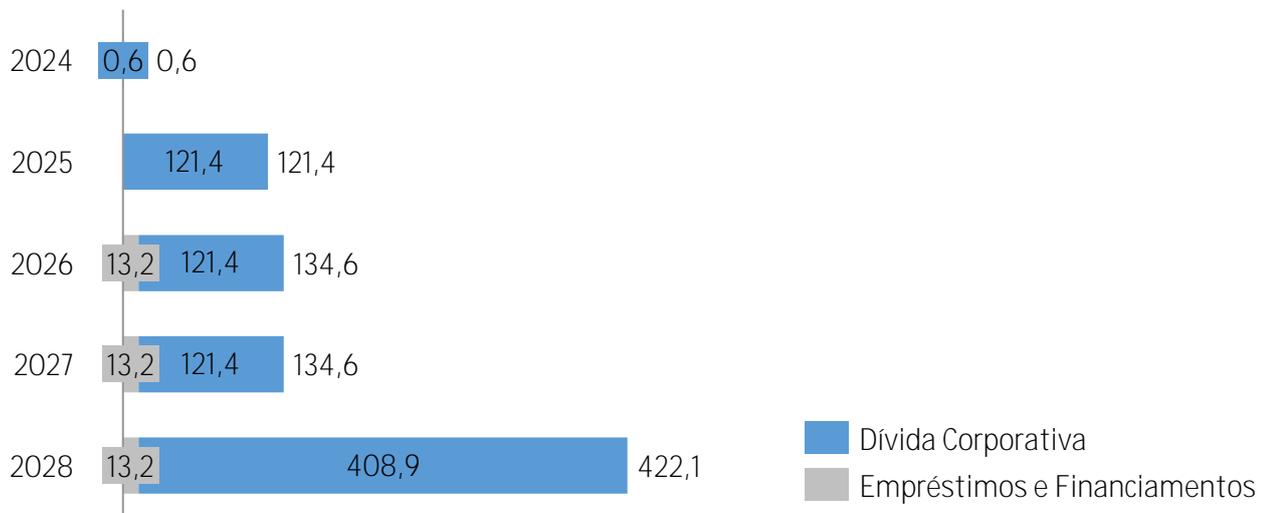
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	10.226	11.214	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	26.165	28.436	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
<b>TOTAL</b>		<b>36.391</b>	<b>39.650</b>			

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM) <sup>1</sup>

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, no último trimestre do ano. 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.

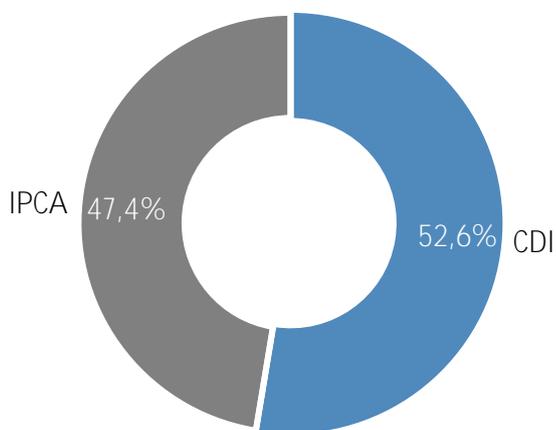
Em julho de 2024, a Companhia realizou a amortização extraordinária antecipada da segunda série da 13ª emissão de debêntures, no valor de amortização de R\$ 160,7 milhões. O vencimento original da operação era em mar/26.

O cronograma de amortizações abaixo considera o cenário após o pré-pagamento da 13ª debênture, data base 31/07/2024:

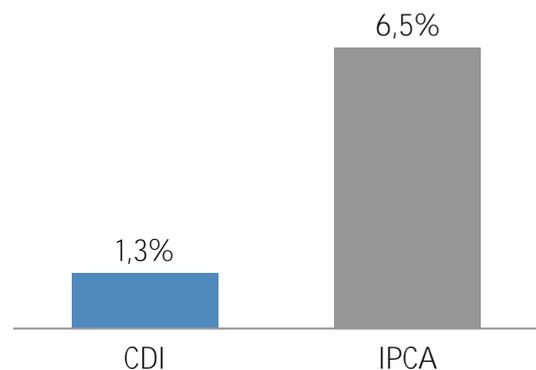


## INDEXADORES <sup>1</sup>

Aproximadamente 53% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 47% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



### SPREAD MÉDIO



<sup>1</sup> Considera a data base 31/07/2024, após o pré-pagamento da 13ª debênture.



# 05

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

## 5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1S24	1S23	1S24 x 1S23
Edifícios Corporativos	8.008	10.653	-24,8%	18.761	21.033	-10,8%
Shopping Centers	40.980	47.823	-14,3%	91.288	96.167	-5,1%
Galpões Logísticos	468	0	N.A.	721	0	N.A.
Prestação de Serviços de Administração	33.890	32.972	2,8%	67.849	64.155	5,8%
Vendas de Propriedades e Incorporação	751.095	-1.226	-61378,6%	751.144	-990	-75968,8%
<b>Receita Bruta</b>	<b>834.440</b>	<b>90.222</b>	<b>824,9%</b>	<b>929.042</b>	<b>180.365</b>	<b>415,1%</b>
Deduções da Receita Bruta	-39.447	-12.468	216,4%	-48.840	-28.412	71,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>794.994</b>	<b>77.755</b>	<b>922,4%</b>	<b>880.202</b>	<b>151.953</b>	<b>479,3%</b>
Custo Imóveis vendidos	-353.095	0	N.A.	-353.095	-661	53289,0%
Custo Imóveis locados	-133.207	-17.008	683,2%	-148.547	-34.283	333,3%
Custo Prestação de serviços	-21.291	-20.508	3,8%	-43.576	-43.043	1,2%
<b>Custo de locação, vendas e serviços</b>	<b>-507.593</b>	<b>-37.516</b>	<b>1253,0%</b>	<b>-545.218</b>	<b>-77.987</b>	<b>599,1%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>287.401</b>	<b>40.238</b>	<b>614,2%</b>	<b>334.984</b>	<b>73.966</b>	<b>352,9%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>36,2%</b>	<b>51,8%</b>	<b>-15,6 pp.</b>	<b>38,1%</b>	<b>48,7%</b>	<b>-10,6 pp.</b>
Despesas Comerciais	-5.416	-1.627	232,8%	-9.731	-1.660	486,1%
Despesas Gerais e Administrativas	-12.870	-7.750	66,1%	-19.619	-14.990	30,9%
Despesas de Remuneração da administração	-1.280	-1.060	20,8%	-3.680	-3.060	20,3%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-9.675	-2.191	341,6%	-10.588	-4.290	146,8%
Despesas de Equivalência patrimonial	-821	-537	52,8%	-915	-517	76,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	322.669	-2.684	-12122,8%	324.091	-2.154	-15142,7%
<b>Despesas/Receitas Operacionais</b>	<b>292.607</b>	<b>-15.849</b>	<b>-1946,2%</b>	<b>279.558</b>	<b>-26.671</b>	<b>-1148,2%</b>
<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>580.007</b>	<b>24.389</b>	<b>2278,1%</b>	<b>614.542</b>	<b>47.295</b>	<b>1199,4%</b>
Despesas financeiras	-34.453	-39.121	-11,9%	-70.632	-80.324	-12,1%
Receitas financeiras	17.709	18.097	-2,1%	32.009	28.553	12,1%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-16.743</b>	<b>-21.023</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-38.623</b>	<b>-51.772</b>	<b>-25,4%</b>
<b>Lucro Antes de IR e CS</b>	<b>563.264</b>	<b>3.366</b>	<b>16634,7%</b>	<b>575.919</b>	<b>-4.477</b>	<b>-12964,2%</b>
Diferidos	-63	-23	168,1%	-105	-49	114,1%
Correntes	-104.532	-7.468	1299,7%	-111.172	-14.472	668,2%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>-104.595</b>	<b>-7.492</b>	<b>1296,2%</b>	<b>-111.276</b>	<b>-14.521</b>	<b>666,3%</b>
Lucro antes da participação dos minoritários	458.669	-4.126	-11217,2%	464.643	-18.998	-2545,7%
(+) Participação dos sócios minoritários	-1.561	-8	18924,3%	-1.570	-16	9494,2%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>457.108</b>	<b>-4.134</b>	<b>-11157,2%</b>	<b>463.794</b>	<b>-19.015</b>	<b>-2539,1%</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>57,5%</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-1181,5%</b>	<b>52,7%</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-521,1%</b>
Lucro Líquido por ação	2,995	-0,027	-11157,2%	3,038	-0,125	-2539,1%

## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2024	30/06/2023	Análise Vertical (%)	2024 x 2023
Caixa e equivalentes de caixa	1.065.629	145.871	32,9%	630,5%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	155.957	150.764	4,8%	3,4%
Contas a receber	573.388	29.438	17,7%	1847,8%
Estoques	24.229	25.324	0,7%	-4,3%
Impostos a compensar	14.918	13.810	0,5%	8,0%
Adiantamento a fornecedores	10	2.687	0,0%	-99,6%
Dividendos a receber	172	0	0,0%	N.A.
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	0,0%
Demais contas a receber	277.484	24.762	8,6%	1020,6%
<b>Ativo Circulante</b>	<b>2.111.787</b>	<b>392.656</b>	<b>65,2%</b>	<b>437,8%</b>
Contas a receber	36.074	35.699	1,1%	1,1%
Estoques	30.468	45.885	0,9%	-33,6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	230	1.074	0,0%	-78,6%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	2.069	8.533	0,1%	-75,8%
Impostos a compensar	58.251	60.228	1,8%	-3,3%
Depósitos judiciais	3.352	3.313	0,1%	1,2%
Demais contas a receber	136.476	62.896	4,2%	117,0%
Investimentos	95.381	94.030	2,9%	1,4%
Propriedades para investimento	753.867	1.933.622	23,3%	-61,0%
Imobilizado	1.108	205	0,0%	440,5%
Intangíveis	8.448	12.943	0,3%	-34,7%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.125.724</b>	<b>2.258.428</b>	<b>34,8%</b>	<b>-50,2%</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>3.237.511</b>	<b>2.651.084</b>	<b>100,0%</b>	<b>22,1%</b>

## 5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

### PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	30/06/2024	30/06/2023	Análise Vertical (%)	2024 x 2023
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	137.292	41.597	4,24%	230,1%
Fornecedores	21.425	11.112	0,66%	92,8%
Impostos e contribuições a recolher	133.127	11.214	4,11%	1087,1%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	416	2.646	0,01%	-84,3%
Impostos e contribuições diferidos	35	35	0,00%	0,0%
Adiantamentos de clientes	60	0	0,00%	N.A.
Adiantamentos de clientes - permuta	0	557	0,00%	N.A.
Partes relacionadas	575	50	0,02%	1050,0%
Receita res-sperata a apropriar	1.386	2.905	0,04%	-52,3%
Dividendos a pagar	280	43	0,01%	551,2%
Demais contas a pagar	31.403	24.058	0,97%	30,5%
Passivo de arrendamento	910	966	0,03%	-5,8%
<b>Passivo Circulante</b>	<b>326.909</b>	<b>95.183</b>	<b>10,10%</b>	<b>243,5%</b>
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N.A.
Debêntures	842.018	915.361	26,01%	-8,0%
Obrigações por aquisição de imóvel	39.630	118.999	1,22%	-66,7%
Impostos e contribuições diferidos	633	1.071	0,02%	-40,9%
Receita res-sperata a apropriar	7.220	4.461	0,22%	61,8%
Demais contas a pagar	122	0	0,00%	N.A.
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	4.979	5.008	0,15%	-0,6%
Passivo de arrendamento	1.829	2.739	0,06%	-33,2%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>896.431</b>	<b>1.047.639</b>	<b>27,69%</b>	<b>-14,4%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.005.942</b>	<b>1.507.066</b>	<b>61,96%</b>	<b>33,1%</b>
Participação de não controladores	8.229	1196	0,25%	588,0%
<b>Total de Passivos e Patrimônio Líquido</b>	<b>3.237.511</b>	<b>2.651.084</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,1%</b>

# CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

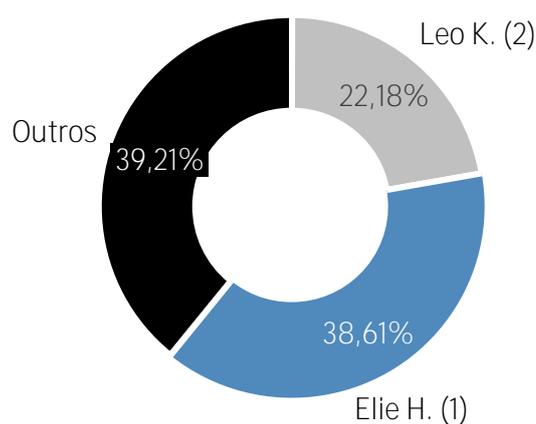


## CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2024, 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 segundo trimestre em R\$ 2.005,9 milhões.

SYNE3	2T24		2T24	2T23	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	9,15	SYNE3*	9,15	3,85	137,7%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	124.308	116.681	6,5%
Market Cap (R\$ milhões)	1.396,7	IMOB	854,63	881,24	-3,0%
Free Float	38,90%	SMLL	2.027	2.204	-8,0%
		IFIX	3.328	3.120	6,7%



(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.

# JOINT VENTURE SPX SYN

07



# JOINT VENTURE SPX

## FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA

Participação SYN 23,9%

Fundo de desenvolvimento imobiliário constituído em 2021 com foco nos segmentos logístico e residencial na região da Grande São Paulo.

O Fundo encontra-se 100% comprometido em 4 ativos totalizando mais de 62.000 m<sup>2</sup> de ABL, sendo 3 imóveis residenciais para público de alta renda e 1 galpão logístico.

O objetivo do fundo é proporcionar retorno de longo prazo através de ganho de capital aos seus investidores.

Visão geral do fundo	
Tipo	Desenvolvimento
Data de Início	20/10/2021
Status	Em investimento
GP Commitment	R\$ 178,6M
Capital Integralizado	R\$ 227,3 M
Prazo	7+3 anos

Portfólio do fundo			
<b>SKR - Latitude</b> 50% FIP	<b>SKR - Leaf</b> 35% FIP	<b>SKR - Ayya</b> 50% FIP	<b>Sanca - CLD</b> 45% FIP 20% SYN
			
Área comercializável <sup>1</sup> 4.558 m <sup>2</sup>	Área comercializável <sup>1</sup> 4.775 m <sup>2</sup>	Área comercializável <sup>1</sup> 4.288 m <sup>2</sup>	Área comercializável <sup>1</sup> 49.244 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Informações de área comercializável de cada empreendimento consideram apenas a participação do fundo nos ativos.

# JOINT VENTURE SPX

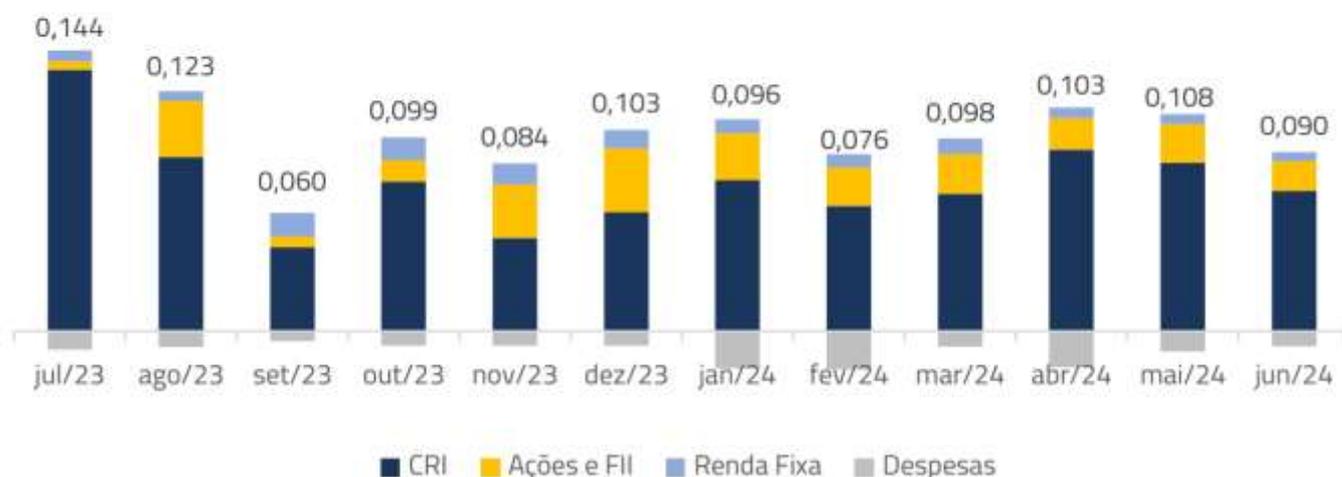
## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SPX SYN (SPXS11)

Participação SYN 3,1%

Visão geral do fundo	
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Preço da emissão	R\$ 100,00
Valor da Cota Patrimonial <sup>1</sup>	R\$ 9,40
Valor da Cota de Mercado <sup>1</sup>	R\$ 9,31
Patrimônio Líquido	R\$ 189.723.892
Taxa de administração	0,80% a.a.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

<sup>1</sup> Em 23/10/2023 houve o desdobramento das cotas na proporção de 1:10.

### COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



#### Abril/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,096/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 1,0% a.m. ou 12,6% a.a.);
- 4.572 novos cotistas, totalizando 14.357;
- Alocação no FII BTG Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário;
- Venda de parte da posição no FII VGIP com retorno de 195% do CDI (0,7% do PL do fundo).

#### Mai/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,097/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 1,0% a.m. ou 12,5% a.a.);
- 4.887 novos cotistas, totalizando 19.244;
- Reserva de resultados de R\$ 429.603 equivalente a R\$ 0,021/cota;
- Venda de parte da posição no FII BTCI com retorno de 163% do CDI (0,5% do PL do fundo).

#### Junho/2024

- Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,098/cota (Dividend Yield<sup>1</sup>: 1,1% a.m. ou 13,4% a.a.);
- Reserva de resultados de R\$ 271.705, equivalente a R\$ 0,013/cota;
- Venda da posição do FII MANA11 (que representava 0,3% do PL do fundo) com retorno de 270% do CDI;
- Compra do CRI Varandas Park com taxa de aquisição de CDI + 5,5% a.a.

<sup>1</sup> Dividend yield calculado com o preço de fechamento de mercado da cota no último dia do mês de referência.

Para mais detalhes, acesse a [página do fundo](#).

# 08

## SOBRE A SYN

# QUEM SOMOS

Somos a SYN e entendemos muito do mercado imobiliário comercial brasileiro.

O nosso negócio é facilitar a vida dos nossos clientes para que possam cuidar de seus negócios.

Atendemos diferentes segmentos de mercado: shoppings, edifícios comerciais e galpões. Nossa atuação abrange a locação, administração, compra e venda de imóveis comerciais.

Nosso time é formado por especialistas em gestão, projetos, engenharia, segurança, tecnologia e negócios, com experiência, autonomia e muito talento para inovar e trazer as melhores soluções.

A gente acorda todos os dias e se dedica para que as empresas e os lojistas fiquem tranquilos, alcancem suas metas e prosperem.

E nós ficamos nos bastidores, cuidando da experiência das pessoas nos espaços SYN, enquanto elas trabalham, compram e se divertem.

# ANEXOS

09

# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	Localização	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )
<b>Triple A</b>		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	1.206
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	1.942
<b>Classe A</b>		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	22.738
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
<b>Shoppings</b>		
Shopping D	SP - São Paulo	3.863
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	7.170
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	4.404
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	3.691
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	10.143
<b>Galpões</b>		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736



# OCUPAÇÃO <sup>1</sup>

Localização		Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Área Privativa SPE (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	Área Privativa SYN (m <sup>2</sup> )	Vacância Física <sup>3</sup>	Vacância Financeira <sup>3</sup>
<b>Shopping Center</b>						
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	10.767	3.863	11,3%	21,6%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	68.873	42.295	7.170	2,3%	5,3%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	35.228	4.404	4,4%	6,6%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	3.691	3.691	4,5%	5,5%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	10.143	10.143	2,2%	3,0%
<b>Total Shoppings</b>		<b>196.743</b>	<b>102.124</b>	<b>29.271</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,3%</b>
<b>Edifícios</b>						
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.721	62,5%	62,5%
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	12.064	12.064	1.206	13,2%	13,2%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	1.942	0,0%	0,0%
<b>Triple A</b>		<b>46.450</b>	<b>42.368</b>	<b>5.870</b>	<b>31,7%</b>	<b>21,9%</b>
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	45.809	34.356	22.738	98,9%	98,9%
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	84,6%	84,6%
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162	12.162	12.162	0,0%	0,0%
<b>Classe A</b>		<b>92.549</b>	<b>77.743</b>	<b>54.028</b>	<b>49,4%</b>	<b>40,3%</b>
<b>Classe A (ex ITM)</b>		<b>46.740</b>	<b>43.386</b>	<b>31.290</b>	<b>13,5%</b>	<b>12,6%</b>
<b>Total Edifícios</b>		<b>138.998</b>	<b>120.111</b>	<b>59.897</b>	<b>47,7%</b>	<b>35,8%</b>
<b>Total Edifícios (ex ITM)</b>		<b>93.190</b>	<b>85.754</b>	<b>37.160</b>	<b>16,4%</b>	<b>15,6%</b>
<b>Galpão</b>						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	33,6%	33,6%
<b>Total Portfólio SYN</b>		<b>381.166</b>	<b>260.914</b>	<b>96.904</b>	<b>33,4%</b>	<b>19,9%</b>
<b>Total Portfólio SYN (ex ITM)</b>		<b>335.358</b>	<b>226.557</b>	<b>74.167</b>	<b>13,3%</b>	<b>9,8%</b>

1. Por conta das transações realizadas no trimestre, os indicadores de área e vacância do 2T24 consideram a visão foto, com data base 30/06/2024.

2. Referente a área de consolidação.

3. Referente a área da SYN

# TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

**ABL Própria:** ABL total x participação da SYN em cada shopping e galpões.

**ABL Total:** Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

**CAPEX:** Capital Expenditure - é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

**SYN:** SYN 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.

**Inadimplência Líquida.** Relação entre o aluguel recebido (no trimestre atual + recuperação de trimestres anteriores) e o faturamento total do período com aluguel.

**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.

**Turnover:** Relação entre contratos assinados e rescindidos e o total de contratos vigentes no trimestre (em termos de ABL).

**UDM:** Últimos doze meses. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

**Vacância/Ocupação Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

**Vacância/Ocupação Física:** estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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

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

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

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

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), quando aplicável. Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, FFO e FFO Ajustado e Lucro Líquido 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**