

RELATÓRIO DE RESULTADOS 4T23

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A SYN Prop e Tech S.A. ("SYN" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2023. Os resultados ora apresentados consistem em informações gerenciais (proforma) – exceto quando indicado – e devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data e disponível no site de Relações com Investidores.

Teleconferência em Português
(Tradução Simultânea para o Inglês)
Horário: 11h00 Brasília | 09h00 US ET
Data: 08/03/2024

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	
Sumário Indicadores _____	06	Liquidez e Endividamento (Proforma) _____	25
Indicadores Financeiros e Operacionais _____	07		
Eventos Subsequentes _____	08	05	
		Demonstrações Financeiras (Proforma) _____	29
02			
Desempenho Operacional _____	09	06	
Índices de Ocupação _____	10	Capital Social e Patrimônio Líquido _____	33
Shopping Centers _____	11		
Edifícios Corporativos _____	13	07	
Galpões _____	14	Joint Venture SPX SYN _____	35
Transações _____	15		
03		08	
Desempenho Financeiro (Proforma) _____	17	Sobre a SYN _____	38
Receita Líquida _____	18		
Custo _____	19	09	
NOI _____	20	Anexos _____	40
Resultado Financeiro _____	21		
Lucro Líquido _____	22		
FFO Ajustado _____	23		
EBITDA Ajustado _____	24		

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 foi marcado pelos ótimos resultados operacionais, com crescimento de rentabilidade nos segmentos de shopping centers, edifícios corporativos e de prestação de serviços.

No segmento de shopping centers, que representou mais de 80% da nossa receita de aluguel anual, o foco foi dar continuidade ao aumento da produtividade operacional. Alcançamos uma ocupação física de 95,8% ao término do ano, um crescimento de 0,5 ponto percentual em relação a 2022. As vendas totais aumentaram 9,5% e o NOI Proforma aumentou 15,9% em relação ao ano anterior.

Pensando no futuro do setor de shoppings, priorizamos estratégias que vão além da receita de aluguel das lojas. Um exemplo é a exploração do potencial de nossos empreendimentos como pontos de mídia, conectando as grandes marcas (não somente aquelas que operam em shoppings) com os clientes que circulam em nossos espaços. Nossa receita de Mall & Mídia aumentou 11,8% em relação a 2022.

No segmento de edifícios corporativos, o destaque foi a performance dos edifícios Triple A de São Paulo, que terminaram o ano com uma ocupação de 93,6% e NOI 9,4% maior comparado a 2022.

No último trimestre tivemos também o início das operações no CLD, um galpão logístico na Rodovia Presidente Dutra, em São Paulo. Entregamos a 1ª fase, 35% da ABL total do empreendimento, com uma ocupação de 50%. A perspectiva é positiva para 2024, tendo em vista a demanda existente para empreendimentos bem localizados e de alta qualidade.

Em relação aos nossos serviços de administração e operação de propriedades, tivemos um aumento de 5,6% na receita em relação a 2022. Esse segmento representa 13% da nossa receita e inclui a gestão de 6 shoppings e de 10 edifícios corporativos, dos quais 4 são detidos integralmente por terceiros.

Em relação à nossa alavancagem, finalizamos os últimos 12 meses com o indicador Dívida Líquida sobre Ebitda em 4,4x, melhora de 1,5x em relação a 2022. Tal melhora se deve pelo crescimento de 11,5% no Ebitda Proforma. Além da melhora na alavancagem, a despesa financeira apresentou queda de 16%, principalmente em razão das amortizações antecipadas realizadas ao longo de 2022 e 2023 e, ainda em menor escala, pelo início do corte da Selic no 2º semestre. Em 2024, teremos um ano sem amortizações contratuais relevantes e com baixo risco de necessidade de caixa.

Pela 4ª vez consecutiva, a SYN foi reconhecida pelo ranking brasileiro de empresas inovadoras. Em 2023 conquistamos o 3º lugar na categoria de “Serviços Imobiliários” no Ranking TOP 100 Open Corps, que destaca empresas atraentes que geram oportunidades. Outro destaque foi o Grand Plaza, que ganhou dois troféus Lobo de Ouro nas categorias “Melhor Estratégia de Reposicionamento de Marca” e “Melhor Estratégia de Presença Digital”. A premiação foi realizada pela ABCCOM, a principal premiação do segmento na região do grande ABC.

Continuamos atuando fortemente através do Instituto SYN em prol do desenvolvimento social no entorno dos nossos empreendimentos. O ISYN bateu recorde de investimento social em 2023, com mais de R\$ 4 milhões empregados nos pilares do Instituto: Empregabilidade, Empreendedorismo, Relacionamento & Cultura e Voluntariado. Além disso, cerca de 50% dos colaboradores da SYN estiveram envolvidos como voluntários nas ações do Instituto.

Por fim, o ano de 2024 começou bastante movimentado. Estamos sempre atentos às oportunidades de mercado em busca de geração de valor para os acionistas. Nesse sentido, em fevereiro, anunciamos duas transações relevantes: o “swap” de ativos, envolvendo os shoppings Tietê e Cerrado e as Torres JK, e a venda de participações de parte de nosso portfólio de shoppings, no valor de R\$1,85 bilhões. Ambas as transações ainda dependem do cumprimento de condições precedentes usuais, portanto ainda não foram concluídas, tampouco afetaram o resultado de 2023. Apresentamos maior detalhamento em seção específica deste relatório.



SUMÁRIO INDICADORES

01

INDICADORES FINANCEIROS

PROFORMA R\$ milhões	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita Líquida (ex vendas)	88,8	79,6	11,4%	321,4	291,7	10,2%
EBITDA Ajustado	49,8	37,5	32,6%	173,8	155,8	11,6%
Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)	67,5%	57,8%	9,7 pp.	64,2%	63,8%	0,4 pp.
NOI	55,4	47,3	17,1%	201,3	181,0	11,2%
Margem NOI (ex CDU)	88,0%	71,2%	16,8 pp.	84,2%	73,9%	10,3 pp.
FFO Ajustado	21,6	14,1	53,3%	48,5	20,7	134,0%
Margem FFO Ajustado	23,5%	16,5%	7,1 pp.	14,4%	6,5%	7,9 pp.
Lucro Líquido Ajustado	12,2	3,4	258,3%	11,5	-15,6	-173,9%
Margem Líquida Ajustada	13,3%	4,0%	9,3 pp.	3,4%	-4,9%	8,3 pp.

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T23	4T22	4T23 x 4T22
Ocupação Física (portfólio SYN) ¹	93,0%	92,7%	0,3 pp.
Ocupação Financeira (portfólio SYN) ¹	93,0%	93,2%	-0,2 pp.
Portfólio Próprio (mil m ²) ¹	170,6	172,9	-1,3%
Portfólio Sob Gestão (mil m ²)	397,9	397,2	0,2%

¹ Desconsiderando os ativos CLD e ITM.

REALIZAÇÕES

VENDA DE ATIVO

Em outubro de 2023, vendemos a totalidade das quotas do Edifício Suarez Trade, localizado em Salvador (Bahia). O preço da transação foi de R\$ 14,1 milhões, na proporção da participação de cada quotista (sendo 66,57% de participação da SYN no empreendimento).

TOP RANKING OPEN CORPS

Pela 4ª vez consecutiva, a SYN foi reconhecida pelo ranking brasileiro de empresas inovadoras. Esse ano conquistamos o 3º lugar na categoria “Serviços Imobiliários”. O Ranking Top 100 Open Corps é realizado pela principal plataforma de conexão de Startups e grandes empresas.

EVENTOS SUBSEQUENTES

SWAP DE ATIVOS

Em fevereiro assinamos 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, haverá uma redução de aproximadamente R\$ 60 milhões na dívida bruta da SYN e pagamento em dinheiro de cerca de R\$ 57 milhões. Veja mais detalhes na [página 15](#).

TRANSAÇÃO SHOPPINGS

Em fevereiro assinamos Memorando de Entendimentos vinculante com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11) que estabelece a venda de parte dos nossos 6 shoppings pelo valor de R\$ 1,85 bilhão. Veja mais detalhes na [página 15](#).

DESEMPENHO OPERACIONAL

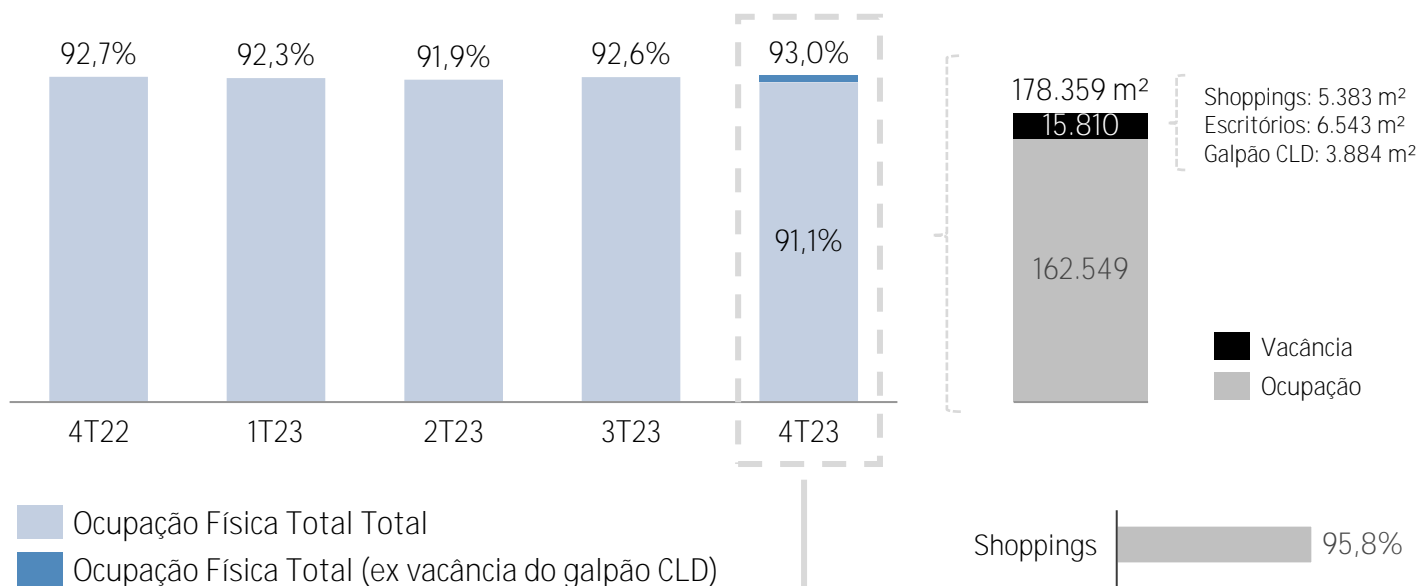


02

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

OCUPAÇÃO FÍSICA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

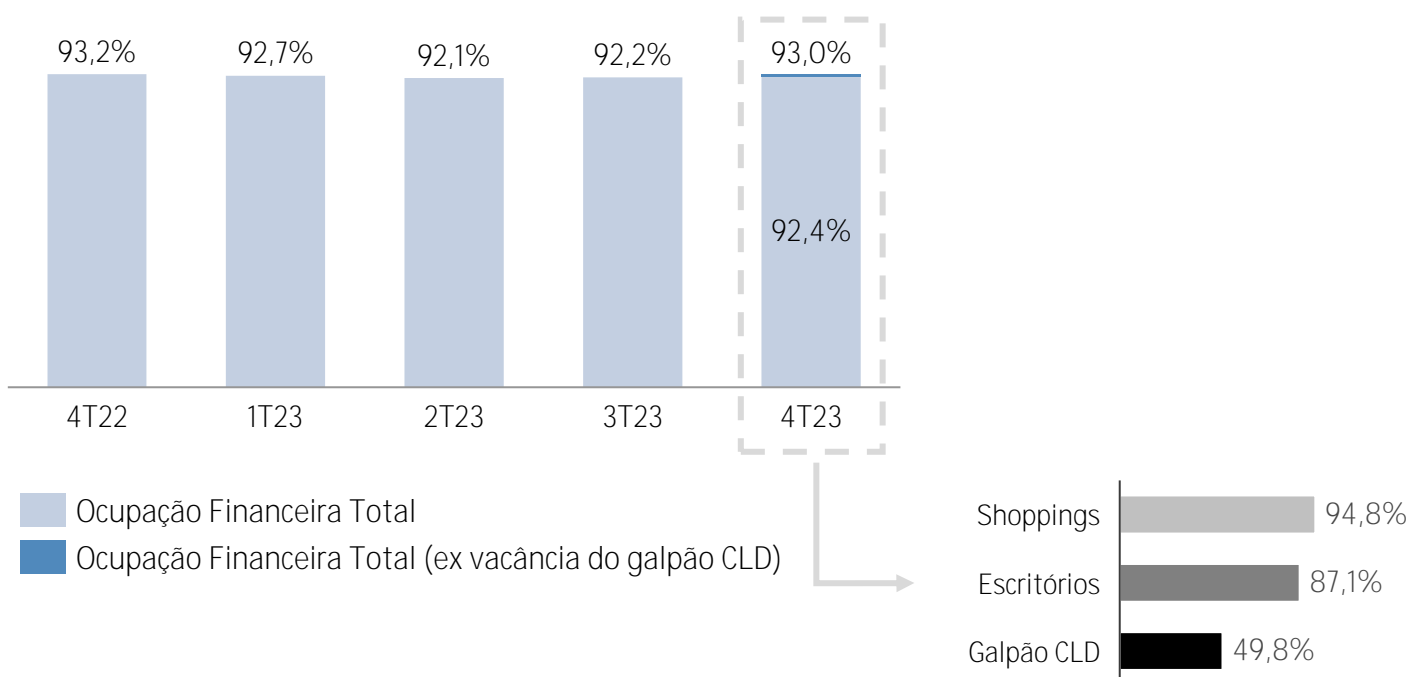
A ocupação física do portfólio da SYN, calculada como o total de espaço ocupado sobre a área locável, ficou em 91,1% no 4T23. A diminuição da ocupação física no 4T23 em relação aos trimestres anteriores se deve por conta da vacância do galpão CLD, que teve o início das operações em outubro/23. Excluindo esta vacância, a ocupação física do portfólio fica em 93,0%.



¹ A análise não considera o ativo ITM.

OCUPAÇÃO FINANCEIRA *PORTFÓLIO SYN (%)* ¹

A ocupação financeira da SYN, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o 4T23 em 92,4%. Excluindo a vacância do CLD, a ocupação financeira do portfólio fica em 93,0%.



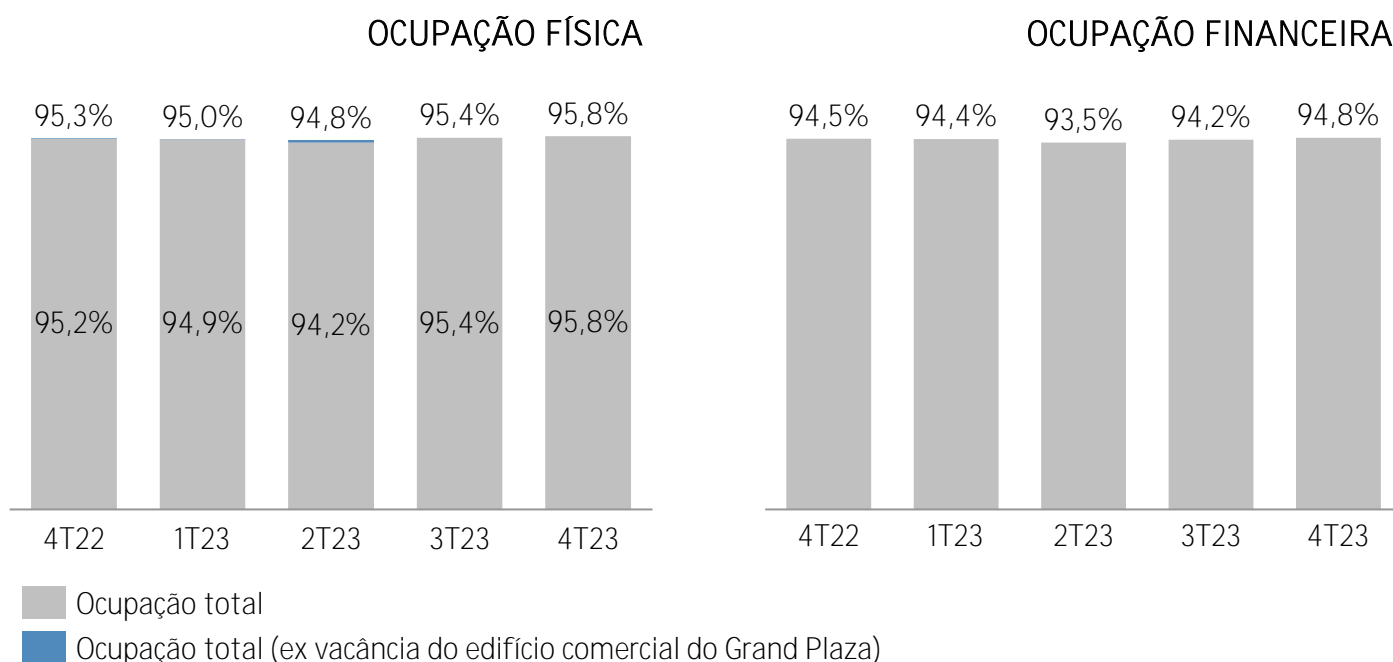
¹ A análise não considera o ativo ITM.

2.2 SHOPPING CENTERS

As taxas de ocupação física e financeira dos shoppings terminaram o 4T23 em 95,8% e 94,8%, respectivamente.

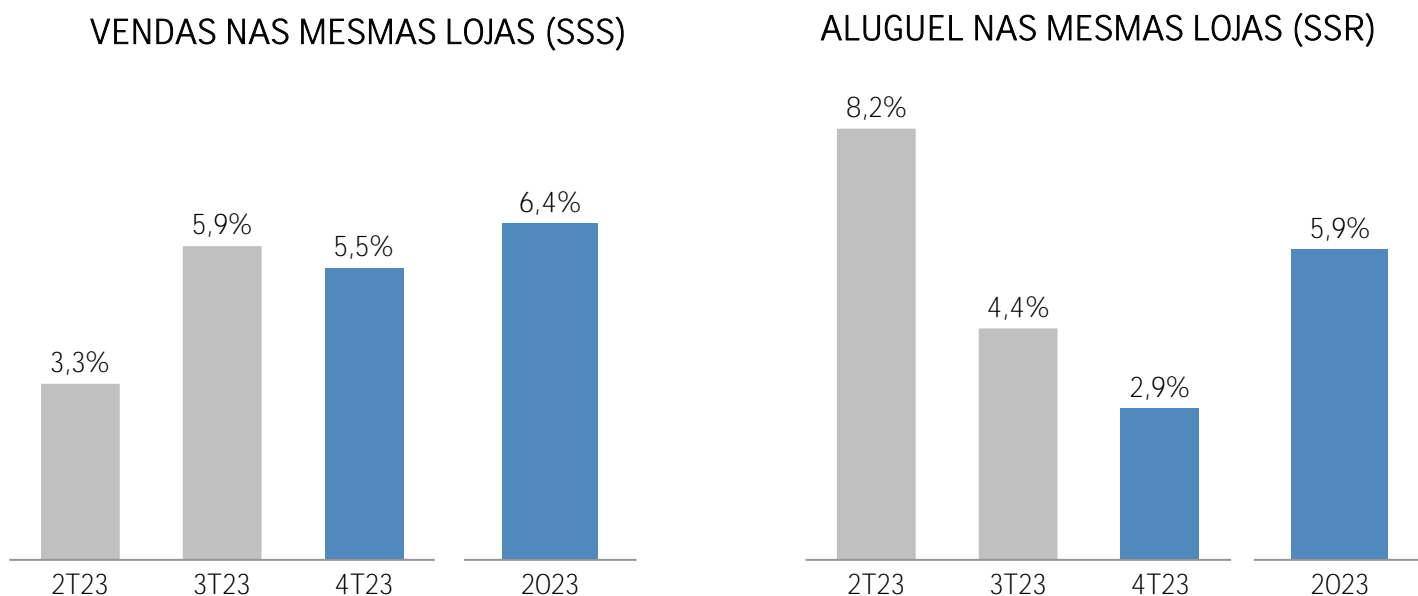
No mês de agosto de 2023 foi concluída a locação de 100% da área do prédio comercial localizado no complexo do Grand Plaza, o que estava impactando o indicador de taxa de ocupação dos shopping nos trimestres anteriores. Além disso, houve desempenho positivo nas comercializações de lojas, com destaque para o Shopping D, que apresentou redução de 2,7 p.p. na vacância física.

OCUPAÇÃO



INDICADORES OPERACIONAIS

As vendas nas mesmas lojas (SSS) no 4T23 apresentaram crescimento de 5,5% em relação ao 4T22 e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 2,9%.

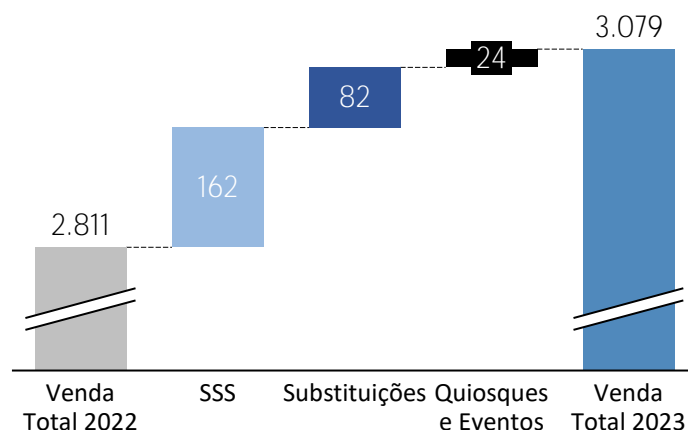
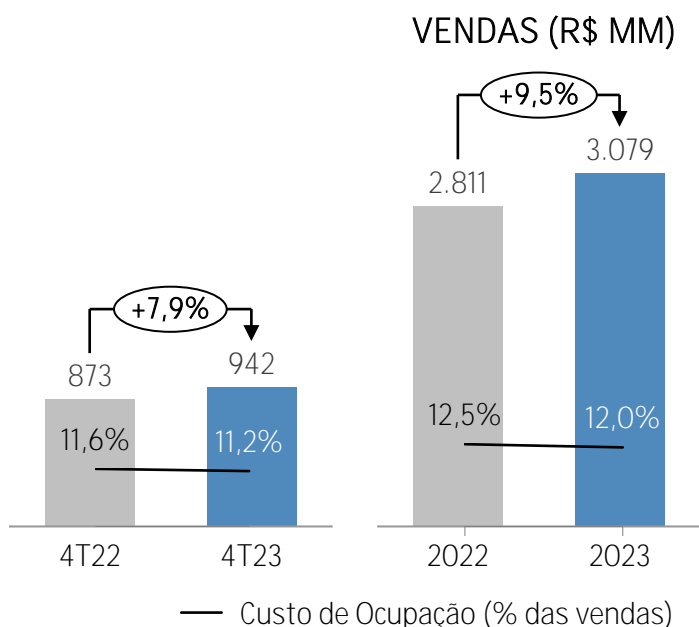


2.2 SHOPPING CENTERS

INDICADORES OPERACIONAIS

A SYN manteve o desempenho operacional favorável nos shoppings e encerrou o trimestre com um aumento de 7,9% nas vendas totais, atingindo R\$ 942 milhões no 4T23. No ano de 2023, as vendas chegaram a R\$ 3,0 bilhões, um aumento de 9,5% em relação a 2022.

A evolução das vendas observada entre 2023 e 2022 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\$ 82 milhões de vendas das novas operações e performance R\$ 24 milhões superior de Quiosques e Eventos em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

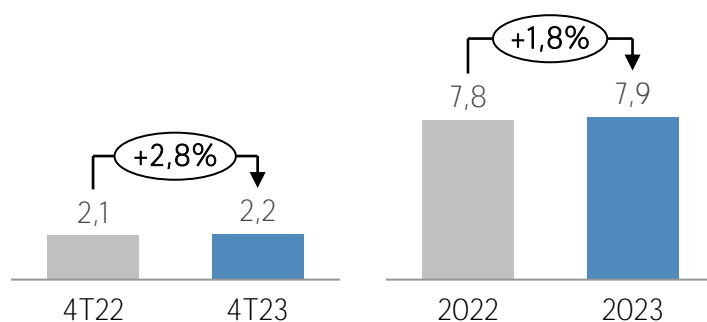


Em relação ao fluxo de estacionamento, os shoppings receberam aproximadamente 2,2 milhões de veículos no trimestre, um aumento de 2,8% em relação ao mesmo trimestre de 2022.

Destaque para o Shopping Cidade São Paulo, localizado na Avenida Paulista em São Paulo, que aumentou em 14,4% as vendas totais em relação ao 4T22. O Shopping Tietê Plaza também teve bom desempenho no trimestre, com um aumento de 10,2% nas vendas totais em relação ao mesmo trimestre de 2022.

FLUXO VEÍCULOS (milhões de veículos)

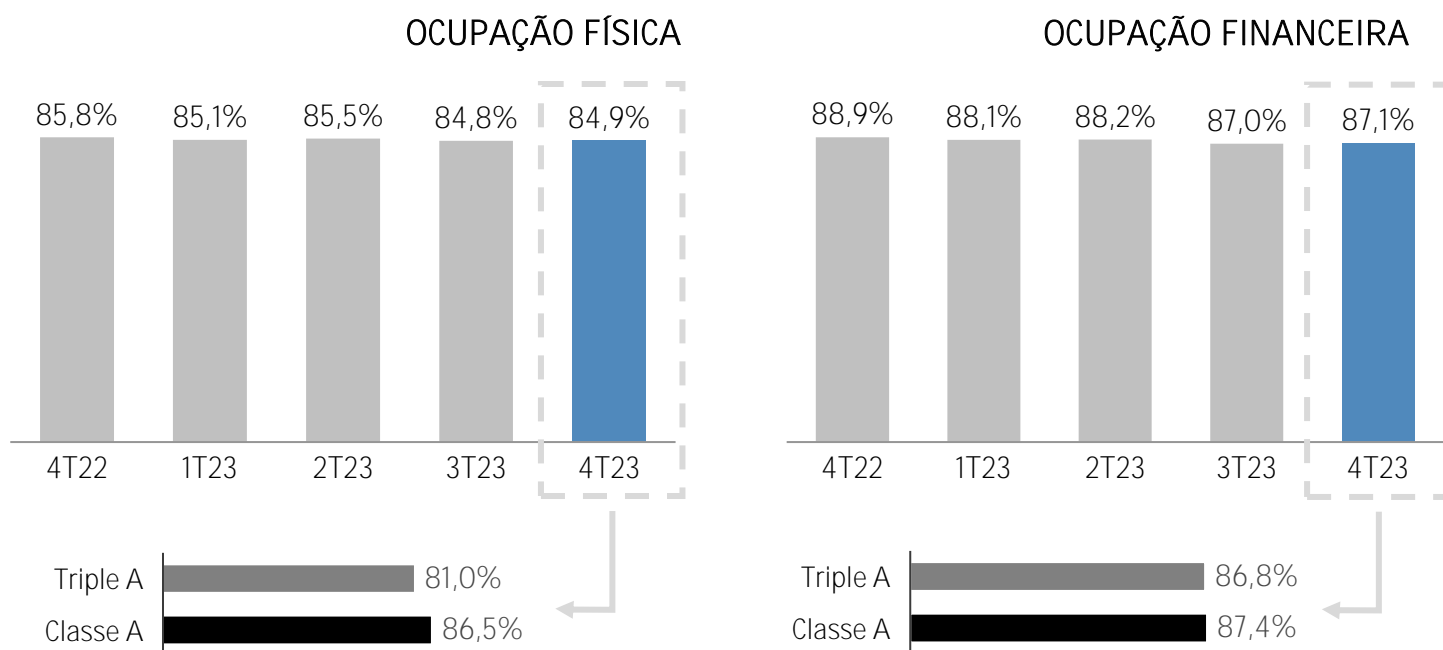
O custo de ocupação dos shoppings segue diminuindo conforme a retomada das vendas e diminuiu 0,8 p.p. em relação ao 3T23, atingindo 11,2%.



2.3 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

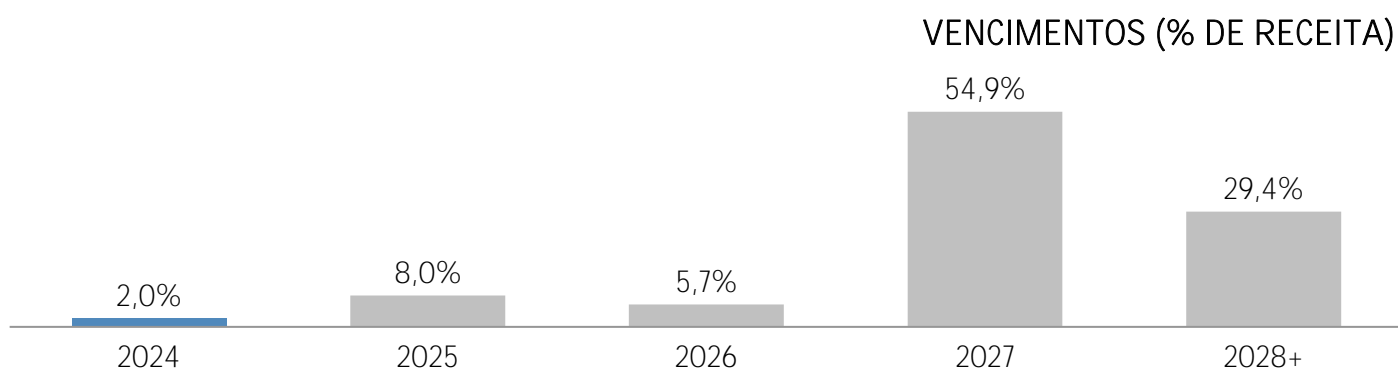
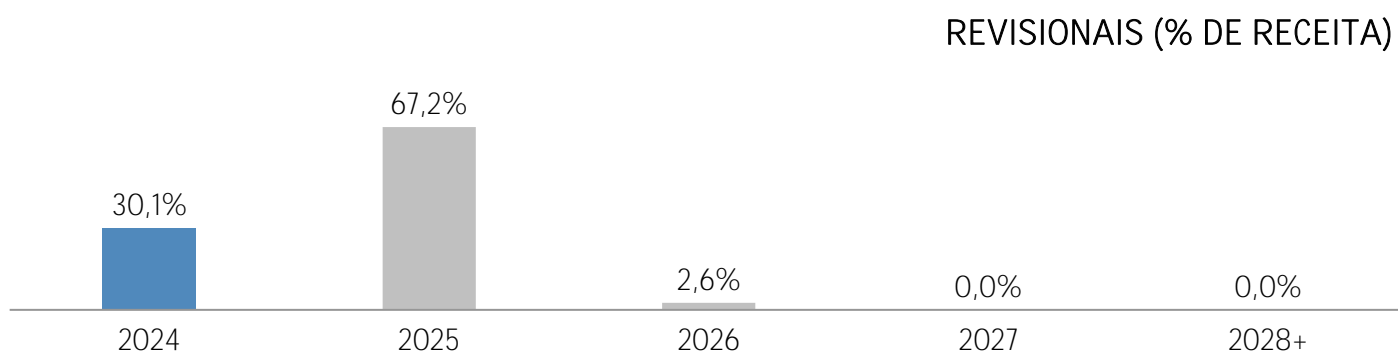
As taxas de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos terminaram o 4T23 em 84,9% e 87,1% respectivamente. A taxa de ocupação física dos edifícios Triple A ficou em 81,0% enquanto a taxa dos edifícios classe A terminou o trimestre em 86,5%.

OCUPAÇÃO ¹



¹ A análise não considera o ativo ITM.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO



2.4 GALPÕES

O CLD é um empreendimento em desenvolvimento que está em um terreno de 233 mil m², 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 m², 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 e resultando em uma taxa de ocupação de 49,8% no final do quarto trimestre de 2023. Essa fase tem 45.425 m² de ABL, dos quais a SYN detém diretamente 7.736 m². 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 36](#) deste relatório.

RESUMO

FASE 1

45.425 m²

ABL Total

7.736 m²

ABL SYN*

49,8%

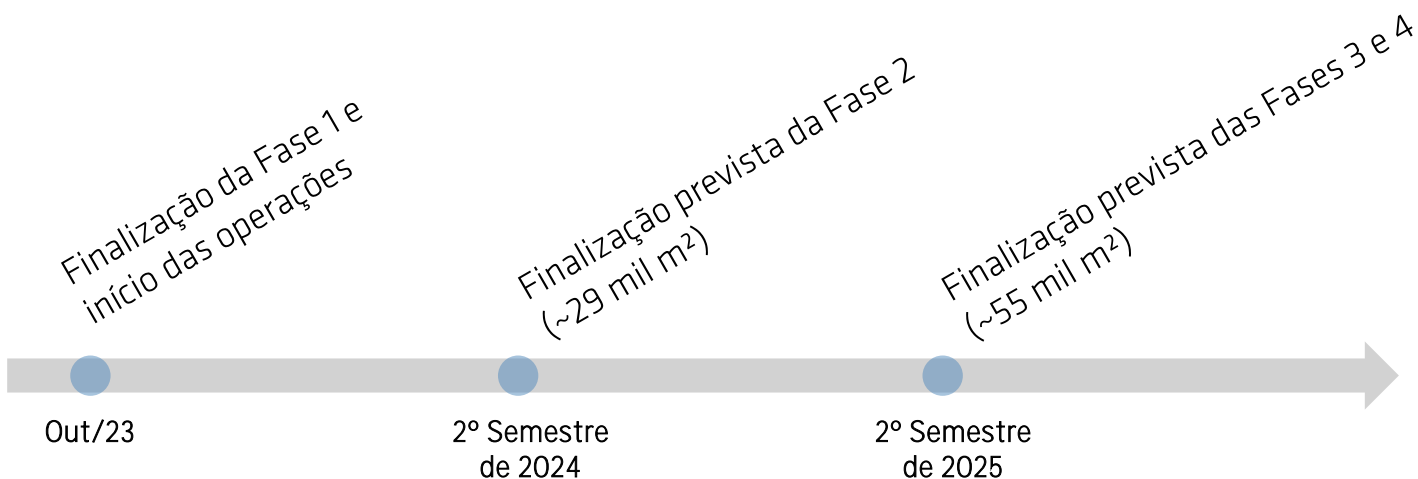
Ocupação Física



* O empreendimento possui permuta física de 14,85%. Logo, a participação efetiva da Companhia é de 17,03% (de acordo com a participação de 20% da SYN na empresa que detém o ativo).

ANDAMENTO DA OBRA

O projeto apresenta um avanço físico de 59% 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 07 de Fevereiro de 2024 a SYN anunciou a assinatura de documentos que estabelecem a troca de participação em alguns ativos de seu portfólio. O Fato Relevante pode ser acessado clicando [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, em 27 de Fevereiro de 2024, a SYN divulgou em [Fato Relevante](#) que assinou com o fundo imobiliário XP Malls (XPML11, na bolsa) um Memorando de Entendimentos vinculante, relacionado à venda das participações abaixo em seus 6 shoppings, pelo valor de R\$ 1.850 milhões:

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

É importante ressaltar que a SYN continuará realizando a administração dos ativos envolvidos na transação.





RESUMO DAS TRANSAÇÕES

Ambas as transações estão sujeitas a condições precedentes comuns a transações desta natureza e a Companhia segue comprometida com o fechamento dos negócios, bem como, em manter seus acionistas e o mercado em geral informados das atualizações relevantes, à medida que as etapas avançarem.

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

	Cenário Original	Cenário após Swap	Cenário após Transação XP Malls
%Participação SYN			
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	31,59%	31,59%	↓ 8,59%
JK D	30,00%	↓ 10,00%	10,00%
JK E	30,00%	↓ 10,00%	10,00%
Redução de Dívida Bruta		↑ R\$ 60 milhões	
Caixa		↓ (R\$ 57 milhões)	↑ R\$ 1.850 milhões

PORTFÓLIO REMANESCENTE

	ABL 4T23 (m ²)	ABL após transações (m ²)	Var. (m ²)	Var. (%)
Shoppings	127.167	28.087	-99.080	-78%
Edifícios Corporativos	64.869	58.573	-6.296	-10%
Triple A	12.166	5.870	-6.296	-52%
Classe A	52.703	52.703	0	0%
Galpão	9.085	9.085	0	0%
Total	201.121	95.745	-105.376	-52%

03



DESEMPENHO FINANCEIRO (PROFORMA)

3.1 RECEITA LÍQUIDA

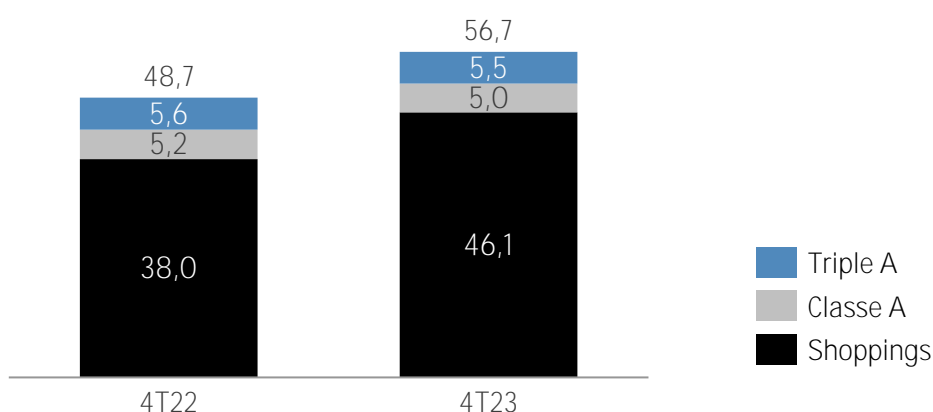
A Receita Recorrente da SYN foi de R\$ 95,0 milhões no 4T23, um aumento de 12,5% em comparação com o mesmo trimestre de 2022. No geral, a receita de locação no trimestre foi 16,4% maior que o valor do 4T22. Destaque para o Grand Plaza e o Shopping Cidade São Paulo, juntos responsáveis por 71,6% da receita líquida de locação de shopping centers da Companhia no 4T23 e que apresentaram impacto menor de descontos no 4T23, em relação ao ano anterior. A receita da Park Place, nossa empresa administradora de estacionamentos, foi 8,8% maior no 4T23 em relação ao 4T22.

RECEITA POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita Líquida Locação de Edifícios Corporativos ¹	10.562	10.714	-1,4%	41.341	41.203	0,3%
Receita Líquida Locação de Shopping Centers ¹	46.105	37.964	21,4%	164.481	144.873	13,5%
Subtotal Locação de Imóveis	56.667	48.679	16,4%	205.822	186.076	10,6%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	715	821	-13,0%	2.654	4.068	-34,8%
Locação de Imóveis + CDU	57.382	49.500	15,9%	208.476	190.144	9,6%
Prestação de Serviços	12.370	11.717	5,6%	48.574	45.882	5,9%
Estacionamento	25.219	23.187	8,8%	86.320	79.479	8,6%
Subtotal Receitas Recorrentes	94.971	84.403	12,5%	343.370	315.505	8,8%
Vendas e Incorporação	-8	80	-109,9%	-147	53.647	-100,3%
Dedução de impostos	-6.219	-4.766	30,5%	-22.005	-23.844	-7,7%
Receita Líquida	88.744	79.717	11,3%	321.217	345.308	-7,0%

¹ 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.

RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO (R\$ MM)



3.2 CUSTO

Os custos recorrentes da SYN no quarto trimestre de 2023 foram de R\$ 38,1 milhões, valor 16,3% menor em comparação ao 4T22. No segmento de shopping centers, houve queda do custo de condomínio em razão do aumento da ocupação. No total, o segmento apresentou uma redução de custos de 11,0% em relação ao 4T22.

Nos estacionamentos, os custos foram 5,9% menores que o mesmo trimestre no ano anterior.

CUSTO POR SEGMENTO

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Edifícios Corporativos	4.284	5.444	-21,3%	17.812	16.635	7,1%
Shopping Centers	10.727	12.049	-11,0%	46.074	47.961	-3,9%
Galpões	54	0	0,0%	54	0	0,0%
Subtotal Imóveis	15.064	17.493	-13,9%	63.940	64.596	-1,0%
Prestação de Serviços	3.654	7.386	-50,5%	17.354	23.787	-27,0%
Estacionamento	19.459	20.684	-5,9%	69.867	68.052	2,7%
Subtotal Custos ex Vendas	38.177	45.563	-16,2%	151.161	156.435	-3,4%
Vendas de Propriedades	25	94	-73,5%	1.992	53.617	-96,3%
TOTAL	38.202	45.657	-16,3%	153.153	210.053	-27,1%





3.3 NOI

O NOI da SYN no 4T23 foi de R\$ 55,4 milhões, 17,1% maior em relação ao 4T22. Destaque para o NOI dos shoppings, representando 82,4% do total, com crescimento de 23,4% em relação ao mesmo trimestre de 2022. No segmento de escritórios corporativos, o NOI diminuiu 5,3% em comparação ao 4T22. O NOI dos edifícios Triple A, que representa 58,1% do NOI de edifícios corporativos, apresentou aumento de 6,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

NOI – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Receita Líquida de Locação ¹	56.667	48.679	16,4%	205.822	186.076	10,6%
Cessão de Direito de Uso	715	821	-13,0%	2.654	4.068	-34,8%
Despesas Diretas dos Empreendimentos	-5.355	-6.472	-17,3%	-25.585	-26.719	-4,2%
(+) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(+) PDD	466	-1.524	-130,6%	2.906	-1.806	-260,9%
NOI	55.410	47.337	17,1%	201.278	180.979	11,2%
NOI Edifícios Corporativos	8.912	9.410	-5,3%	34.120	34.956	-2,4%
NOI Shoppings	45.784	37.106	23,4%	164.504	141.956	15,9%
Cessão de Direito de Uso (CDU)	715	821	-13,0%	2.654	4.068	-34,8%
Margem NOI ex CDU	88,0%	71,2%	16,8 pp.	84,2%	73,9%	10,3 pp.
Margem NOI Edifícios Corporativos	82,8%	85,6%	-2,8 pp.	80,1%	82,6%	-2,5 pp.
Margem NOI Shoppings (ex CDU)	89,1%	68,2%	20,8 pp.	85,1%	72,0%	13,1 pp.

¹ Considerado receita bruta de locação menos descontos concedidos, conforme página 18.

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T23 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 33,2 milhões, valor 9,6% menor em relação ao 4T22, impacto combinado da redução da taxa Selic no período e dos pré-pagamentos realizados ao longo do ano anterior. O resultado financeiro acumulado no ano de 2023 é 18,9% melhor comparado ao mesmo período de 2022.

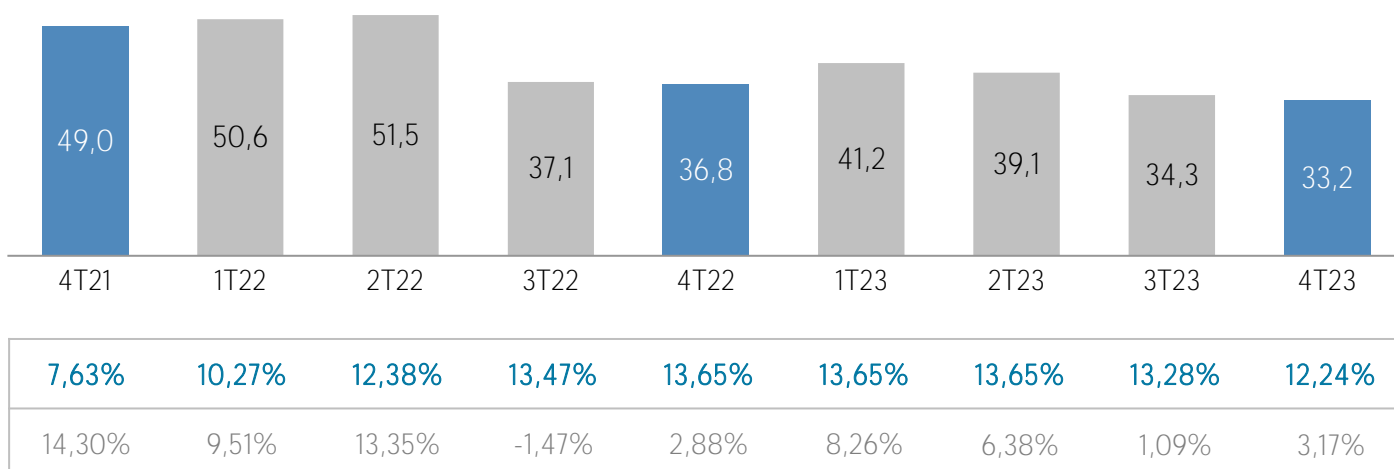
A Companhia segue atenta ao mercado para novos movimentos relacionados que proporcionem ganhos de eficiência em sua estrutura de capital.

RESULTADO FINANCEIRO

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Despesas Financeiras	-33.220	-36.766	-9,6%	-147.884	-175.967	-16,0%
Receita Financeira	15.410	17.186	-10,3%	59.171	66.623	-11,2%
Resultado Financeiro	-17.811	-19.580	-9,0%	-88.714	-109.343	-18,9%
(-) Ajustes ¹	1.230	0	0	6.899	4.960	39,1%
Resultado Financeiro Ajustado	-19.041	-19.580	-2,8%	-95.613	-114.303	-16,4%

¹ Efeito contábil de atualização monetária de parcelas a receber de vendas realizadas anteriormente.

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$ MM)



CDI ¹
IPCA ¹

¹ Taxa média do trimestre anualizada.

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações da SYN registraram lucro de R\$ 5,4 milhões no quarto trimestre de 2023. Um impacto positivo no resultado financeiro e a continuidade da boa performance operacional dos ativos contribuíram para a geração de lucro neste trimestre. O lucro líquido ajustado do trimestre (excluindo os efeitos não recorrentes, conforme tabela abaixo) foi de R\$ 12,2 milhões, correspondente a R\$ 0,080 por ação da Companhia.

LUCRO DO PERÍODO

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro / Prejuízo do Período	5.423	-23.767	-122,8%	-10.007	-56.972	-82,4%
(+) Participação dos sócios minoritários	-9	-8	11,3%	-34	-28	20,6%
Lucro / Prejuízo do período	5.414	-23.775	-122,8%	-10.042	-57.000	-82,4%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	547	7.485	-92,7%	-26	2.765	-100,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	35	19	85,2%	3.675	7.429	-50,5%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	3.931	3.931	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(-) Outros ¹	2.328	12.867	-81,9%	-1.478	7.907	-118,7%
Lucro Líquido Ajustado	12.224	3.412	258,3%	11.540	-15.608	-173,9%
Receita Líquida Ajustada	91.670	85.473	7,2%	336.241	318.473	5,6%
Margem Líquida Ajustada	13,3%	4,0%	2,3 pp.	3,4%	-4,9%	-1,7 pp.
Lucro Líquido Ajustado por Ação (R\$)	0,080	0,022	258,3%	0,076	-0,102	-173,9%

¹ Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.





3.6 FFO AJUSTADO

O FFO da Companhia em 2023 foi de R\$ 26,9 milhões, enquanto o indicador ajustado foi de R\$ 48,5 milhões. O principal ajuste é o efeito da linearização de descontos concedidos ao longo da pandemia do COVID-19.

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro / Prejuízo do Período	5.423	-23.767	-122,8%	-10.007	-56.972	-82,4%
(+) Depreciação e Amortização	9.329	10.648	-12,4%	36.917	36.306	1,7%
FFO	14.752	-13.119	-212,4%	26.909	-20.666	-230,2%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	547	7.485	-92,7%	-26	2.765	-100,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	35	19	85,2%	3.675	7.429	-50,5%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	3.931	3.931	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(-) Outros ¹	2.328	12.867	-81,9%	-1.478	7.907	-118,7%
AFFO	21.561	14.068	53,3%	48.491	20.726	134,0%
Receita Líquida Ajustada	91.670	85.473	7,2%	336.241	318.473	5,6%
Margem FFO Ajustado	23,5%	16,5%	7,1 pp.	14,4%	6,5%	7,9 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades e atualização monetária de parcelas de vendas realizadas anteriormente.

3.7 EBITDA AJUSTADO

Em 2023, o EBITDA foi de R\$ 146,7 milhões, 34,1% maior em relação ao ano anterior. Já o EBITDA Ajustado foi de R\$ 173,8 milhões, uma performance 11,6% maior do que 2022.

O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios e shoppings, registrou margem de 64,2%, representando aumento de 12,5 pp. quando comparada à margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Lucro / Prejuízo do Período	5.423	-23.767	-122,8%	-10.007	-56.972	-82,4%
(+) IRPJ e CSSL	9.180	3.895	135,7%	31.125	20.759	49,9%
(+) Resultado Financeiro	17.811	19.580	-9,0%	88.714	109.343	-18,9%
(+) Depreciação e Amortização	9.329	10.648	-12,4%	36.917	36.306	1,7%
EBITDA	41.743	10.355	303,1%	146.748	109.436	34,1%
(-) Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	547	7.485	-92,7%	-26	2.765	-100,9%
(-) Resultado e Imposto de Vendas	34	19	78,9%	2.253	7.429	-69,7%
(-) Juros Capitalizados	983	983	0,0%	3.931	3.931	0,0%
(-) Linearização dos descontos	2.917	5.833	-50,0%	15.481	19.361	-20,0%
(-) Outros ¹	3.558	12.867	-72,3%	5.421	12.867	-57,9%
EBITDA Ajustado	49.781	37.543	32,6%	173.806	155.788	11,6%
Receita Líquida Ajustada	91.670	85.473	7,2%	336.241	318.473	5,6%
Margem EBITDA Ajustada	54,3%	43,9%	10,4 pp.	51,7%	48,9%	2,8 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	67,5%	57,8%	9,7 pp.	64,2%	63,8%	0,4 pp.

¹ Custos não recorrentes das propriedades.



LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (PROFORMA)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A SYN encerrou o 4T23 com uma dívida bruta de R\$ 1,1 bilhão e um caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 282,8 milhões, representando 10,7% dos ativos totais.

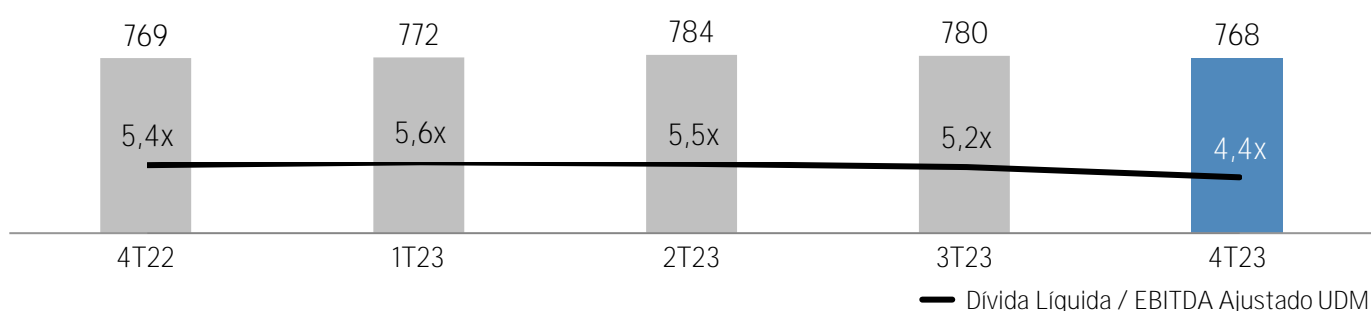
4.2 ENDIVIDAMENTO

Na visão Proforma (conforme tabela abaixo), a dívida líquida da SYN totalizou R\$ 768,4 milhões ao final do 4T23. Na visão IFRS, considerada para a verificação dos covenants financeiros, a Companhia apresenta dívida líquida total de R\$ 1.055,6 milhões e EBITDA nos últimos doze meses de R\$ 235,8 milhões, resultando em um indicador de Dívida Líquida / EBITDA UDM de 4,48 x.

DÍVIDA LÍQUIDA

PROFORMA R\$ mil	4T23	3T23	4T22
Financiamentos e Empréstimos	118.907	118.982	118.999
Debêntures e Notas Promissórias	932.269	965.163	967.203
Endividamento	1.051.176	1.084.145	1.086.202
Caixa, Investimento e Valores Mobiliários	282.781	304.102	316.919
Dívida Líquida Total	768.395	780.043	769.283
EBITDA Ajustado UDM	173.806	148.701	155.788
Dívida Líquida Total/ EBITDA Ajustado UDM	4,42x	5,25x	4,94x

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (PROFORMA)



COVENANTS FINANCEIROS (IFRS)

IFRS R\$ mil	4T23	3T23	4T22
Dívida Líquida Total	1.055.583	1.073.303	1.085.110
EBITDA UDM	235.759	202.230	207.157
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM <= 7x	4,48x	5,31x	5,24x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida >= 1,4x	3,06x	3,45x	2,99x



Ao final do 4T23, a SYN possuía cinco dívidas corporativas e duas obrigações por aquisição contratadas, totalizando um saldo de R\$ 1.051 mil. A Companhia não possui endividamentos em dólar.

Abaixo, segue o detalhamento das operações:

DÍVIDA CORPORATIVA

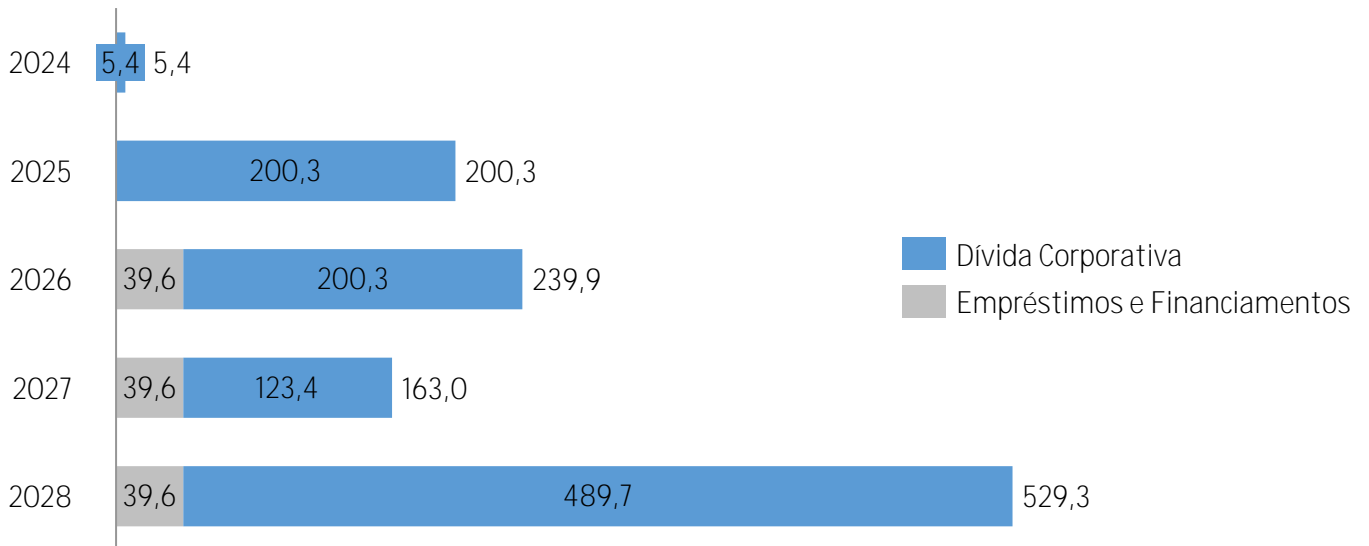
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	397.995	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	359.630	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
SYN S.A.	13ª Debênture (1ª série)	100.000	2.005	CDI + 1,75% a.a.	Semestral	mar-24
SYN S.A.	13ª Debênture (2ª série)	200.000	158.972	CDI + 2,05% a.a.	Semestral	mar-26
CCP Marfim	1ª Debênture	27.500	13.668	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
TOTAL		987.500	932.269			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	30.677	33.647	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	78.496	85.260	CDI + 1,30% a.a.	Mensal	jan-28
TOTAL		109.172	118.907			

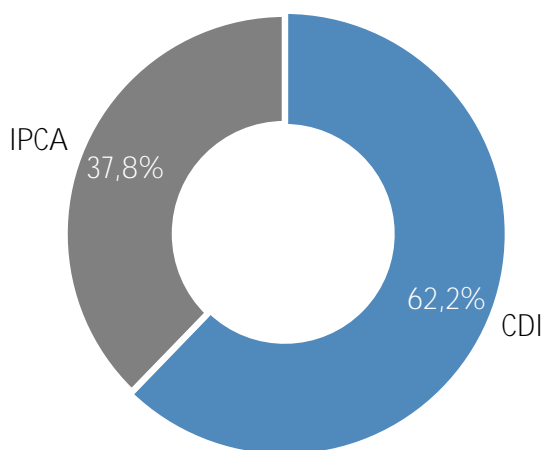
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$ MM)

O perfil do endividamento da SYN é de longo prazo, sem projeção de necessidade de caixa no curto prazo. Considerando os fluxos originais das operações, a próxima amortização significativa é apenas em 2025, 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.

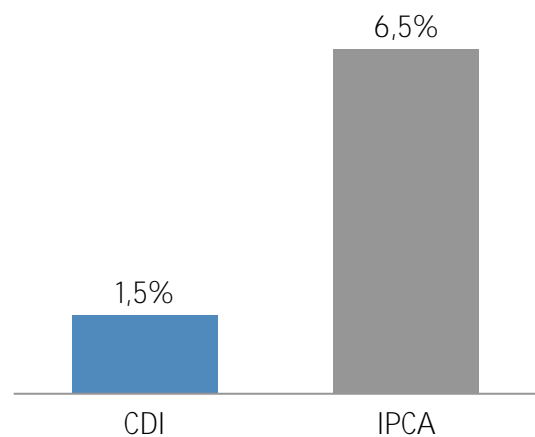


INDEXADORES

Aproximadamente 62% dos instrumentos de dívida da SYN estão indexados em CDI, enquanto os outros 38% restantes estão indexados ao IPCA. O cálculo do spread médio leva em conta o saldo financeiro das operações.



SPREAD MÉDIO





05

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (PROFORMA)

5.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

PROFORMA R\$ mil	4T23	4T22	4T23 x 4T22	2023	2022	2023 x 2022
Edifícios Corporativos	10.767	10.998	-2,1%	42.606	42.329	0,7%
Shopping Centers	52.119	55.197	-5,6%	195.909	201.112	-2,6%
Prestação de Serviços de Administração	37.588	34.904	7,7%	134.894	125.361	7,6%
Vendas de Propriedades e Incorporação	-8	80	-109,9%	-147	53.647	-100,3%
Receita Bruta	100.466	101.178	-0,7%	373.261	422.450	-11,6%
Deduções da Receita Bruta	-11.723	-21.462	-45,4%	-52.044	-77.141	-32,5%
Receita Líquida	88.744	79.717	11,3%	321.217	345.308	-7,0%
Custo Imóveis vendidos	-25	-94	73,5%	-1.992	-53.617	96,3%
Custo Imóveis locados	-15.011	-17.493	-14,2%	-63.886	-64.596	-1,1%
Custo Prestação de serviços	-23.112	-28.070	-17,7%	-87.221	-91.839	-5,0%
Custo de locação, vendas e serviços	-38.148	-45.657	-16,4%	-153.099	-210.053	-27,1%
Lucro Bruto	50.596	34.060	48,5%	168.118	135.255	24,3%
Margem Bruta	57,0%	42,7%	14,3 pp.	52,3%	39,2%	13,2 pp.
Despesas Comerciais	-1.633	-3.839	-57,5%	-5.862	-9.693	-39,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-10.510	-17.773	-40,9%	-32.806	-39.347	-16,6%
Despesas de Remuneração da administração	-1.113	-1.084	2,7%	-5.254	-6.504	-19,2%
Despesas de Participação de empregados e administradores	-3.353	-2.345	43,0%	-9.677	-2.239	332,2%
Despesas de Equivalência patrimonial	-973	-1.828	-46,8%	-1.782	-1.577	12,9%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-547	-7.485	-92,7%	-2.853	-2.765	3,2%
Despesas/Receitas Operacionais	-18.129	-34.352	-47,2%	-58.233	-62.125	-6,3%
Lucro Antes do Resultado Financeiro	32.467	-292	-11208,3%	109.885	73.131	50,3%
Despesas financeiras	-33.220	-36.766	-9,6%	-147.884	-175.967	-16,0%
Receitas financeiras	15.410	17.186	-10,3%	59.171	66.623	-11,2%
Resultado Financeiro	-17.811	-19.580	-9,0%	-88.714	-109.343	-18,9%
Lucro Antes de IR e CS	14.657	-19.872	-173,8%	21.171	-36.213	-158,5%
Diferidos	-5	-37	-86,6%	-108	-74	45,2%
Correntes	-9.175	-3.858	137,8%	-31.017	-20.685	50,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-9.180	-3.895	135,7%	-31.125	-20.759	49,9%
Lucro antes da participação dos minoritários	5.477	-23.767	-123,0%	-9.953	-56.972	-82,5%
(+) Participação dos sócios minoritários	-9	-8	11,3%	-34	-28	20,6%
Lucro/Prejuízo do Período	5.414	-23.775	-122,8%	-10.042	-57.000	-82,4%
Margem Líquida	6,1%	-29,8%	-120,5%	-3,1%	-16,5%	-81,1%
Lucro Líquido por ação	0,035	-0,156	-122,8%	-0,066	-0,373	-82,4%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2023	31/12/2022	Análise Vertical (%)	2023 x 2022
Caixa e equivalentes de caixa	133.248	37.408	5,0%	256,2%
Títulos e valores mobiliários e derivativos	158.094	279.511	6,0%	-43,4%
Contas a receber	35.860	44.501	1,4%	-19,4%
Estoques	24.440	26.054	0,9%	-6,2%
Impostos a compensar	8.876	16.933	0,3%	-47,6%
Adiantamento a fornecedores	321	2.938	0,0%	-89,1%
Dividendos a receber	0	2	0,0%	N/A
Ativo disponível para venda	0	0	0,0%	N/A
Demais contas a receber	21.765	29.366	0,8%	-25,9%
Ativo Circulante	382.604	436.713	14,5%	-12,4%
Contas a receber	36.113	35.597	1,4%	1,4%
Estoques	46.228	45.962	1,7%	0,6%
Adiantamento para futuro aumento de capital	479	1.040	0,0%	-53,9%
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	4.042	5.895	0,2%	-31,4%
Impostos a compensar	70.867	59.745	2,7%	18,6%
Depósitos judiciais	3.313	3.313	0,1%	0,0%
Demais contas a receber	64.637	76.441	2,4%	-15,4%
Investimentos	92.469	92.949	3,5%	-0,5%
Propriedades para investimento	1.931.650	1.934.260	73,1%	-0,1%
Imobilizado	920	233	0,0%	294,8%
Intangíveis	10.536	13.595	0,4%	-22,5%
Ativo Não Circulante	2.261.254	2.269.030	85,5%	-0,3%
Total de Ativos	2.643.858	2.705.743	100,0%	-2,3%

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVOS

PROFORMA R\$ mil	31/12/2023	31/12/2022	Análise Vertical (%)	2023 x 2022
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	13.745	13.502	0,52%	1,8%
Fornecedores	11.468	28.811	0,43%	-60,2%
Impostos e contribuições a recolher	15.239	11.599	0,58%	31,4%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	1.491	3.464	0,06%	-57,0%
Impostos e contribuições diferidos	33	44	0,00%	-25,0%
Adiantamentos de clientes	202	0	0,01%	N/A
Adiantamentos de clientes - permuta	0	557	0,00%	N/A
Partes relacionadas	90	239	0,00%	-62,3%
Receita res-sperata a apropriar	2.772	1.818	0,10%	52,5%
Dividendos a pagar	42	46	0,00%	-8,7%
Demais contas a pagar	29.853	25.586	1,13%	16,7%
Passivo de arrendamento	938	1.950	0,04%	-51,9%
Passivo Circulante	75.873	87.616	2,87%	-13,4%
Empréstimos e financiamentos	0	0	0,00%	N/A
Debêntures	918.524	953.701	34,74%	-3,7%
Obrigações por aquisição de imóvel	118.907	118.999	4,50%	-0,1%
Impostos e contribuições diferidos	1.150	1.125	0,04%	2,2%
Receita res-sperata a apropriar	5.002	5.712	0,19%	-12,4%
Demais contas a pagar	18	3.217	0,00%	-99,4%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	5.342	4.427	0,20%	20,7%
Passivo de arrendamento	2.277	2.259	0,09%	0,8%
Passivo Não Circulante	1.051.220	1.089.440	39,76%	-3,5%
Patrimônio Líquido	1.516.277	1.526.454	57,35%	-0,7%
Participação de não controladores	488	2233	0,02%	-78,1%
Total de Passivos e Patrimônio Líquido	2.643.858	2.705.743	100,00%	-2,3%

CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

06

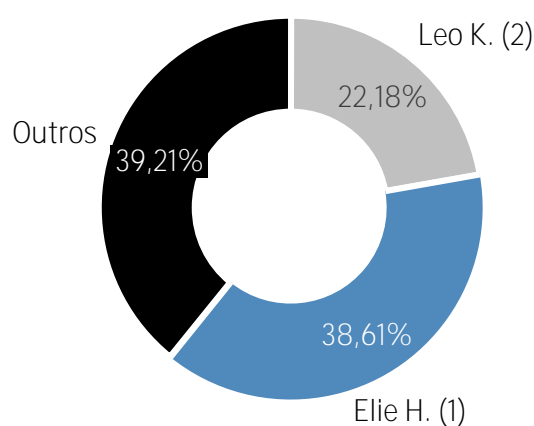


CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2023, 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 quarto trimestre em R\$ 1.520,3 milhões.

SYNE3	4T23		4T23	4T22	Var. %
Valor da Ação (R\$)*	4,79	SYNE3*	4,79	4,15	15,4%
Número de Ações (milhões)	152,6	IBOVESPA	134.185	109.735	22,3%
Market Cap (R\$)	731,2	IMOB	1.010,65	659,41	53,3%
Free Float	38,90%	SMLL	2.353	2.009	17,1%
		IFIX	3.311	2.867	15,5%



(1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador

(2) Leo Krakowiak

SYNE3*

R\$ 4,79
4T23

R\$ 4,15
4T22



*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 m² 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			
SKR - Latitude 50% FIP	SKR - Leaf 35% FIP	SKR - Ayya 50% FIP	Sanca - CLD 45% FIP 20% SYN
			
Área comercializável ¹ 4.558 m ²	Área comercializável ¹ 4.775 m ²	Área comercializável ¹ 4.288 m ²	Área comercializável ¹ 49.244 m ²

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

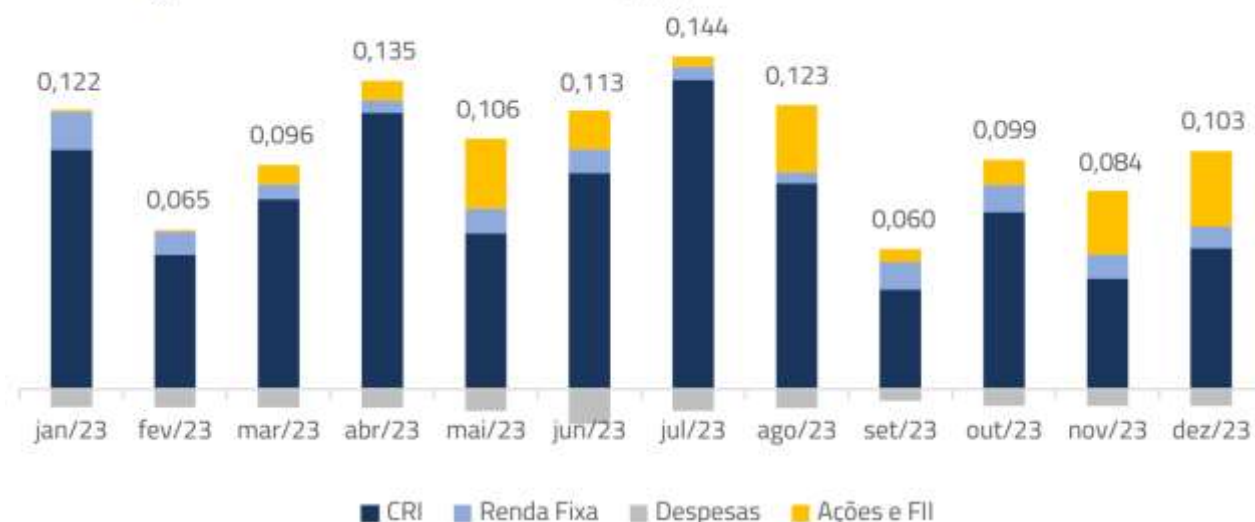
JOINT VENTURE SPX

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	R\$ 9,65
Valor da Cota de Mercado	R\$ 9,50
Patrimônio Líquido	R\$ 194.910.551
Taxa de administração	0,80% a.a.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + Yield IMA-B

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA (R\$)



Outubro/2023

- Distribuição de R\$ 0,09/cota (Dividend Yield¹: 0,96% a.m. ou 12,09% a.a.);
- Aumento da quantidade de cotistas em 22%, para 6.991;
- Reserva de resultados de R\$ 179.318, equivalente a R\$ 0,009/cota;

Novembro/2023

- Distribuição de R\$ 0,09/cota (Dividend Yield¹: 0,98% a.m. ou 12,46% a.a.);
- 486 novos cotistas, totalizando 7.477;
- Reserva de resultados de R\$ 63.916, equivalente a R\$ 0,003/cota;
- Lucro bruto de R\$ 256 mil em operações de Renda Variável;
- Valorização de 0,93% da cota patrimonial de novembro em relação a outubro.

Dezembro/2023

- Distribuição de R\$ 0,091/cota (Dividend Yield¹: 0,96% a.m. ou 12,12% a.a.);
- 476 novos cotistas, totalizando 7.953;
- Reserva de resultados de R\$ 299.447, equivalente a R\$ 0,015/cota;
- Em 02/01/24, o Fundo passou a compor a carteira teórica do IFIX, com participação de 0,152%.

¹ 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 ²)
Triple A		
CEO	RJ - Barra da Tijuca	2.721
JK Torre D	SP - Juscelino Kubitschek	3.619
JK Torre E	SP - Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP - Vila Leopoldina	21.413
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12.162
Shoppings		
Shopping D	SP - São Paulo	9.482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42.889
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	35.228
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	9.229
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	15.553
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	14.787
Galpões		
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	7.736



OCUPAÇÃO

Localização		Área Privativa Total (m ²)	Área Privativa SPE (m ²) ¹	Área Privativa SYN (m ²)	Vacância Física ²	Vacância Financeira ²
Shopping Center						
Shopping D	SP - São Paulo	30.016	9.482	9.482	10,4%	22,3%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.840	42.889	42.889	2,1%	5,1%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.035	44.035	35.228	3,9%	7,2%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36.914	36.914	9.229	3,4%	5,2%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.906	15.553	15.553	0,8%	1,2%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.834	27.834	14.787	11,4%	35,4%
Total Shoppings		225.544	176.707	127.167	4,2%	5,2%
Edifícios						
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	3.619	8,4%	8,4%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	5,3%	5,3%
Triple A		46.450	42.368	12.166	19,0%	13,2%
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	21.413	98,9%	98,9%
Brasília 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%
Classe A		92.549	77.743	52.703	48,2%	39,5%
Classe A (ex ITM)		46.740	43.386	31.290	13,5%	12,6%
Total Edifícios		138.998	120.111	64.869	42,7%	27,8%
Total Edifícios (ex ITM)		93.190	85.754	43.456	15,1%	12,9%
Galpão						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45.425	38.679	7.736	50,2%	50,2%
Total Portfólio SYN		409.967	335.496	199.772	18,5%	11,8%
Total Portfólio SYN (ex ITM)		364.158	301.140	178.359	8,9%	7,6%

1.Referente a área de consolidação.

2.Referente a área da SYN

TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

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

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

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

SYN: SYN Prop e Tech S/A.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é devida pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retomada por inadimplemento ou negociação, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Estes valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos, sendo que os pontos de maior visibilidade e fluxo de consumidores são os mais valorizados.

EBITDA (*Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. É uma medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital.

FFO (*Funds From Operations*): medida não contábil dada pela soma das despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

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 m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
CEO
+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

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.



EARNINGS RELEASE 4Q23

INVESTOR RELATIONS

SYN Prop & Tech SA ("SYN" or "Company"), one of the main investments, leasing and sale of commercial properties in Brazil, announces its results for the fourth quarter of 2023. The results presented herein consist of managerial information (proforma) – except when indicated – and must be read accompanied by the Financial Statements and Respective Notes, published by the Company on this date and available on Company's IR website.

Teleconference
Time: 09:00 am NY | 11:00 am Brasilia
Date: November 10th, 2023

Conference Link: [Click here](#)
US Phone: +1 (309) 205 3325 / +1 (312) 626 6799
Brazil phone: +55 (11) 4700 9668 / +55 (21) 3958 7888



01		04	
Summary Indicators	06	Liquidity and Indebtedness (Proforma)	25
Financial and Operational Indicators	07		
Subsequent Events	08	05	
		Financial Statements (Proforma)	29
02			
Operational Performance	09	06	
Occupancy Rates	10	Share Capital and Shareholders' Equity	33
Shopping Malls	11		
Corporate Buildings	13	07	
Warehouses	14	Joint Venture SPX SYN	35
Transactions	15		
		08	
03		About SYN	38
Financial Performance (PROFORMA)	17		
Net Revenue	18	09	
Costs	19	Attachments	40
NOI	20		
Financial Results	21		
Net Income	22		
Adjusted FFO	23		
Adjusted EBITDA	24		

MESSAGE FROM ADMINISTRATION

The year 2023 was marked by excellent operational results, with increased profitability in the shopping center, corporate buildings and service provision segments.

In the shopping center segment, which represented more than 80% of our annual rental revenue, the focus was on continuing to increase operational productivity. We reached a physical occupancy of 95.8% at the end of the year, an increase of 0.5 percentage points compared to 2022. Total sales increased 9.5% and Proforma NOI increased 15.9% compared to the previous year.

Thinking about the future of the shopping mall sector, we prioritize strategies that go beyond store rental revenue. One example is exploring the potential of our projects as media points, connecting big brands (not just those that operate in shopping malls) with customers who circulate in our spaces. Our Mall & Media revenue increased 11.8% compared to 2022.

In the corporate buildings segment, the highlight was the performance of Triple A buildings in São Paulo, which ended the year with an occupancy of 93.6% and a NOI 9.4% higher compared to 2022.

In the last quarter we also saw the start of operations at CLD, a logistics warehouse on Rodovia Presidente Dutra, in São Paulo. We delivered the 1st phase, 35% of the total GLA of the project, with an occupancy of 50%. The outlook is positive for 2024, given the existing demand for well-located, high-quality developments.

Regarding our property management and operation services, we had a 5.6% increase in revenue compared to 2022. This segment represents 13% of our revenue and includes the management of 6 shopping malls and 10 corporate buildings, of which 4 are wholly owned by third parties.

Regarding our leverage, we ended the last 12 months with the Net Debt to Ebitda indicator at 4.4x, an improvement of 1.5x compared to 2022. This improvement is due to the 11.5% growth in Proforma Ebitda. In addition to the improvement in leverage, financial expenses fell by 16%, mainly due to early amortizations carried out throughout 2022 and 2023 and, even to a lesser extent, due to the beginning of the Selic cut in the 2nd semester. In 2024, we will have a year without relevant contractual amortizations and with a low risk of cash needs.

For the 4th consecutive time, SYN was recognized by the Brazilian ranking of innovative companies. In 2023 we won 3rd place in the "Real Estate Services" category in the TOP 100 Open Corps Ranking, which highlights attractive companies that generate opportunities. Another highlight was Grand Plaza, which won two Golden Wolf trophies in the "Best Brand Repositioning Strategy" and "Best Digital Presence Strategy" categories. The award was held by ABCCOM, the main award in the segment in the greater ABC region.

We continue to act strongly through the SYN Institute in favor of social development around our projects. ISYN broke a record for social investment in 2023, with more than R\$4 million invested in the Institute's pillars: Employability, Entrepreneurship, Relationships & Culture and Volunteering. Furthermore, around 50% of SYN employees were involved as volunteers in the Institute's actions.

Finally, the year 2024 started off quite busy. We are always attentive to market opportunities in search of generating value for shareholders. In this sense, in February, we announced two relevant transactions: the asset swap, involving the Tietê and Cerrado shopping malls and Torres JK, and the sale of shares in part of our shopping mall portfolio, in the amount of R\$1.85 billion. Both transactions still depend on the fulfillment of usual conditions precedent, therefore they have not yet been concluded, nor have they affected the result for 2023. We present further details in a specific section of this report.



SUMMARY INDICATORS

01

FINANCIAL INDICATORS

PROFORMA R\$ million	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Net Revenue (ex sales)	88.8	79.6	11.4%	321.4	291.7	10.2%
Adjusted EBITDA	49.8	37.5	32.6%	173.8	155.8	11.6%
Adjusted EBITDA Margin (ex Park Place)	67.5%	57.8%	9.7 pp.	64.2%	63.8%	0.4 pp.
NOI	55.4	47.3	17.1%	201.3	181.0	11.2%
NOI Margin (ex CDU)	88.0%	71.2%	16.8 pp.	84.2%	73.9%	10.3 pp.
Adjusted FFO	21.6	14.1	53.3%	48.5	20.7	134.0%
Adjusted FFO Margin	23.5%	16.5%	7.1 pp.	14.4%	6.5%	7.9 pp.
Adjusted Net Income	12.2	3.4	258.3%	11.5	-15.6	-173.9%
Adjusted Net Margin	13.3%	4.0%	9.3 pp.	3.4%	-4.9%	8.3 pp.

OPERATIONAL INDICATORS

	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22
Physical Occupancy (SYN portfolio) ¹	93.0%	92.7%	0.3 pp.
Financial Occupancy (SYN portfolio) ¹	93.0%	93.2%	-0.2 pp.
Own Portfolio ('000 sqm) ¹	170.6	172.9	-1.3%
Portfolio Under Management ('000 sqm) ¹	397.9	397.2	0.2%

¹ Disregarding the CLD and ITM assets.

ACHIEVEMENTS

ASSET SALE

In October 2023, we sold all of the shares in the Suarez Trade Building, located in Salvador (Bahia). The transaction price was R\$ 14.1 million, in proportion to the participation of each shareholder (66.57% of SYN's participation in the project).

TOP RANKING OPEN CORPS

For the 4th consecutive time, SYN was recognized by the Brazilian ranking of innovative companies. This year we won 3rd place in the "Real Estate Services" category. The Top 100 Open Corps Ranking is carried out by the main platform for connecting Startups and large companies.

SUBSEQUENT EVENTS

ASSET SWAP

In February, we signed the transaction that establishes an increase in SYN's stake from 25.0% to 62.5% in Tietê Plaza Shopping and from 53.1% to 85.0% in Shopping Cerrado, in exchange for a reduction in stake of 30 % to 10% in JK D and JK E Towers. With this transaction, there will be a reduction of approximately R\$60 million in SYN's gross debt and a cash payment of approximately R\$57 million. See more details on [page 15](#).

SHOPPING MALLS TRANSACTION

In February we signed a binding Memorandum of Understanding with the real estate fund XP Malls (XPML11) which establishes the sale of part of our 6 shopping malls for the amount of R\$1.85 billion. See more details on [page 15](#).

OPERATIONAL PERFORMANCE

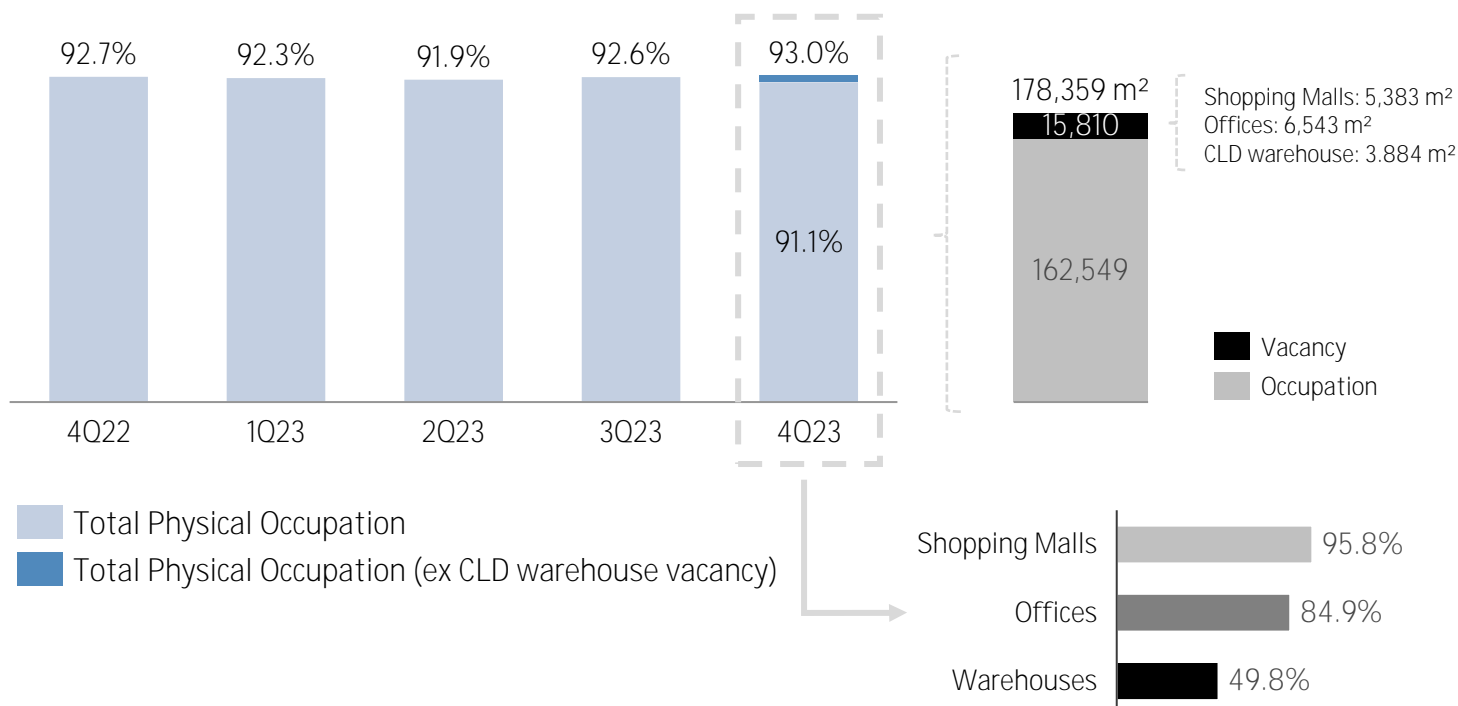


02

2.1 OCCUPANCY INDEX

PHYSICAL OCCUPATION *SYN PORTFOLIO (%)*¹

The physical occupancy of SYN's portfolio, calculated as the total occupied space over the leasable area, was 91.1% in 4Q23. The decrease in physical occupancy in 4Q23 in relation to previous quarters is due to the vacancy of the CLD warehouse, which began operations in October/23. Excluding this vacancy, the physical occupancy of the portfolio is 93.0%.



¹ The analysis does not consider the ITM asset.

FINANCIAL OCCUPANCY *SYN PORTFOLIO (%)*¹

SYN's financial occupancy, calculated as potential revenue earned in the occupied areas over the portfolio's potential revenue, ended 4Q23 at 92.7%. Excluding the CLD vacancy, the portfolio's financial occupancy is 93.0%.



¹ The analysis does not consider the ITM asset.

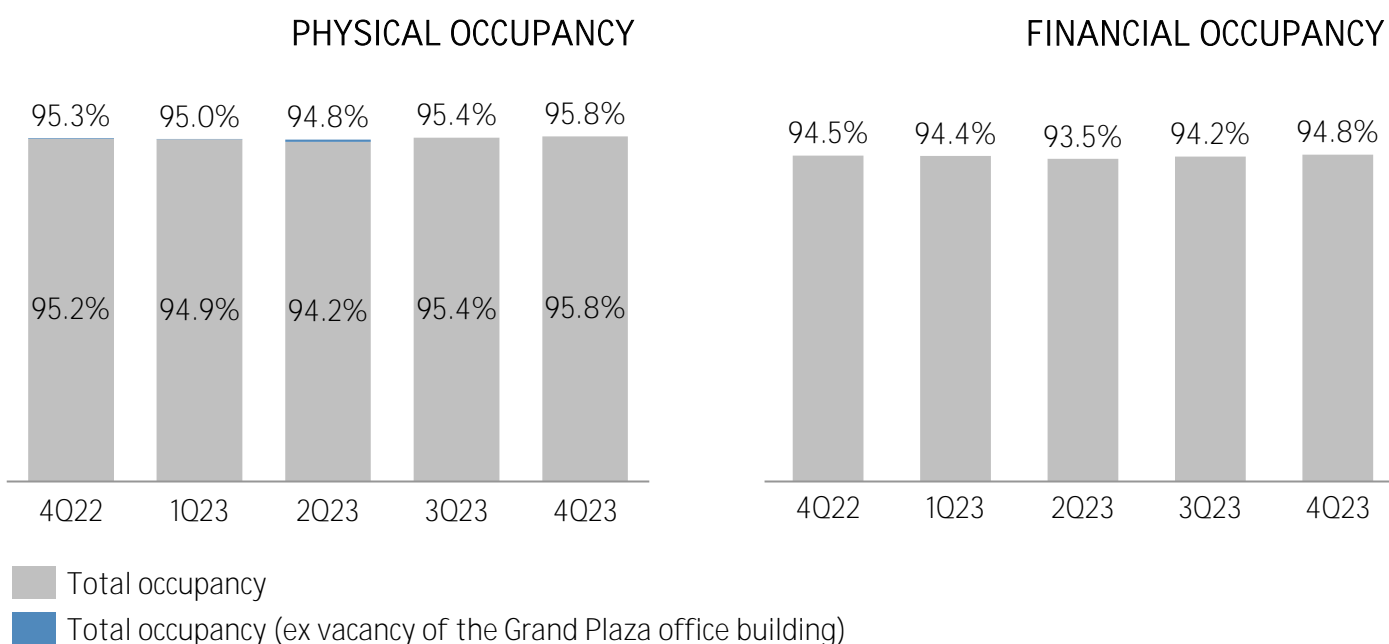
The analyzes carried out in this section refer to exclusively managerial data, without considering the effects of accounting consolidation, when applicable.

2.2 SHOPPING MALLS

The shopping malls' physical and financial occupancy rates ended 4Q23 at 95.8% and 94.8%, respectively.

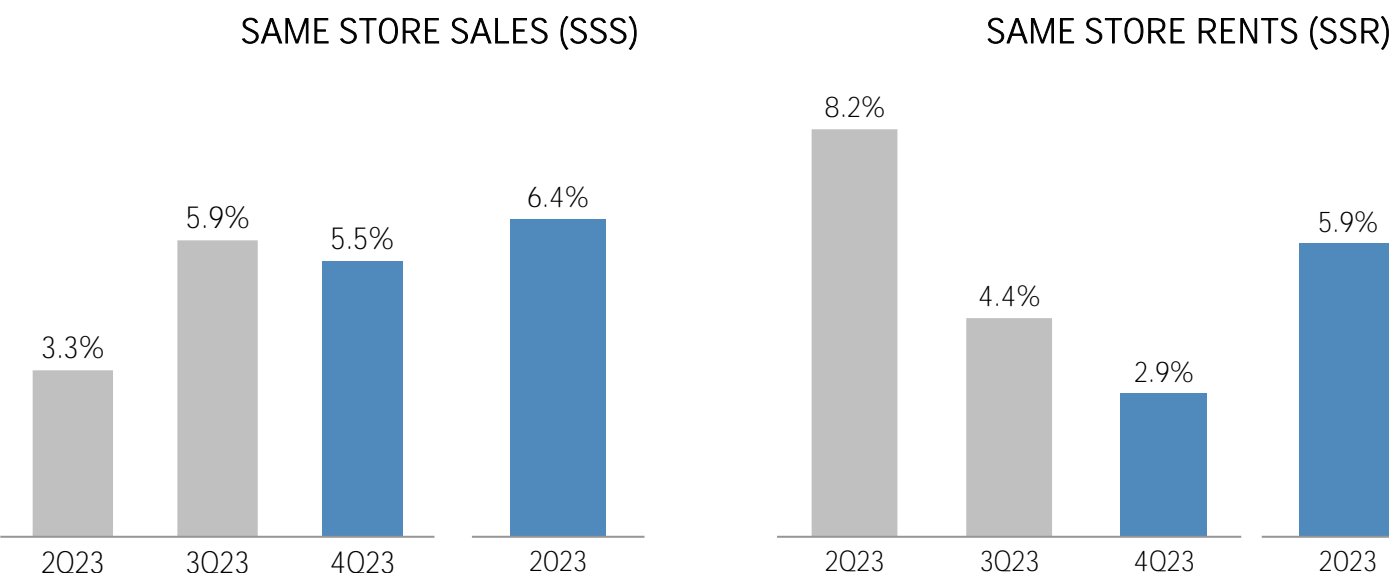
In August 2023, the leasing of 100% of the area of the commercial building located in the Grand Plaza complex was completed, which was impacting the mall occupancy rate indicator in previous quarters. Furthermore, there was a positive performance in store sales, with emphasis on Shopping D, which presented a 2.7 p.p. reduction in physical vacancy.

OCCUPANCY



OPERATIONAL INDICATORS

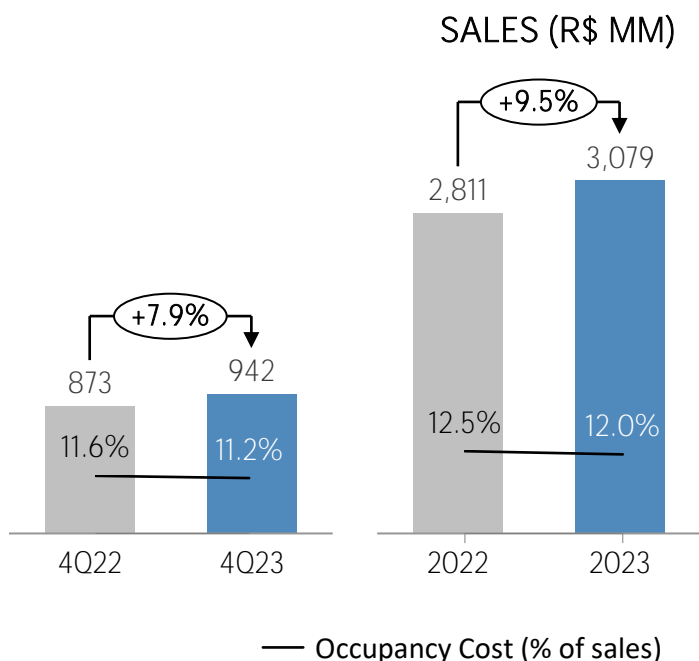
Same-store sales in 4Q23 showed an 5.5% growth in relation to the performance of 4Q22 and the same-stores rent increased by 2.9%.



2.2 SHOPPING MALLS

OPERATIONAL INDICATORS

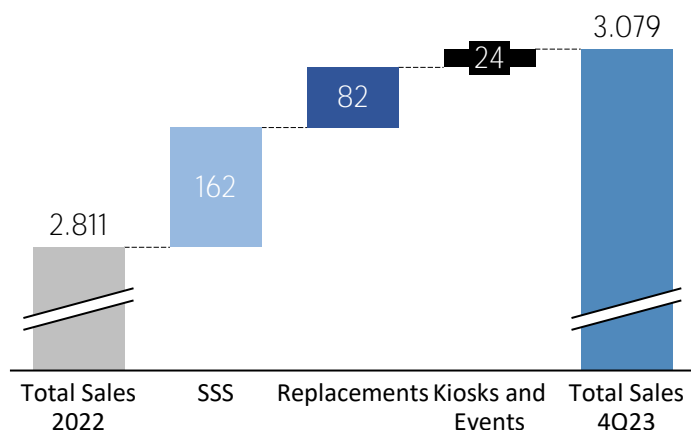
SYN maintained favorable operational performance in shopping malls and ended the quarter with a 7.9% increase in total sales, reaching R\$942 million in 4Q23. In 2023, sales reached R\$3.0 billion, an increase of 9.5% compared to 2022.



Highlight for Shopping Cidade São Paulo, located on Avenida Paulista in São Paulo, which increased total sales by 14.4% compared to 4Q22. Shopping Tietê Plaza also performed well in the quarter, with a 10.2% increase in total sales compared to the same quarter in 2022.

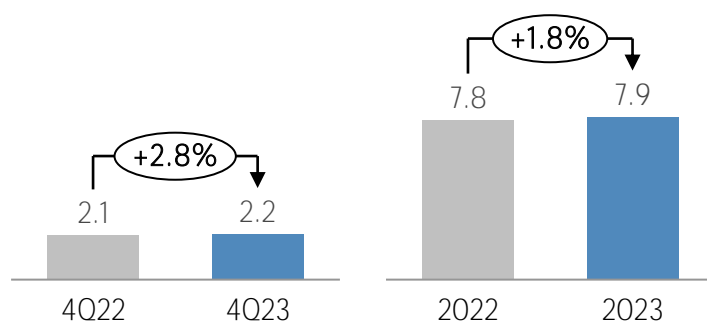
The occupancy cost of shopping malls continues to decrease as sales resume and decreased by 0.8 p.p. compared to 3Q23, reaching 11.2%.

The evolution of sales observed between 2023 and 2022 is a reflection of the increase in occupancy and the qualification of the store mix. In addition to the increase in performance of existing operations (SSS), there was an increase of R\$82 million in sales from new operations and a R\$24 million higher performance of Kiosks and Events compared to the same quarter of the previous year.



Regarding parking flow, shopping malls received approximately 2.2 million vehicles in the quarter, an increase of 2.8% compared to the same quarter in 2022.

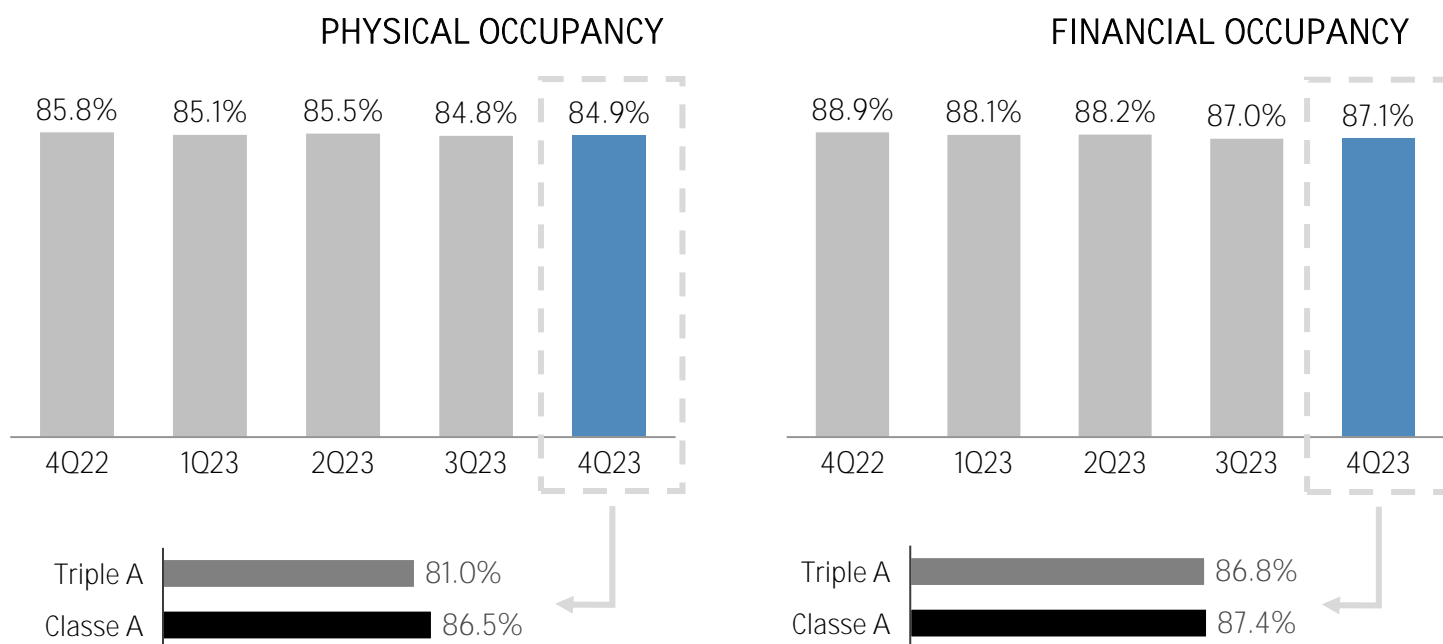
PARKING LOT FLOW (million vehicles)



2.3 CORPORATE BUILDINGS

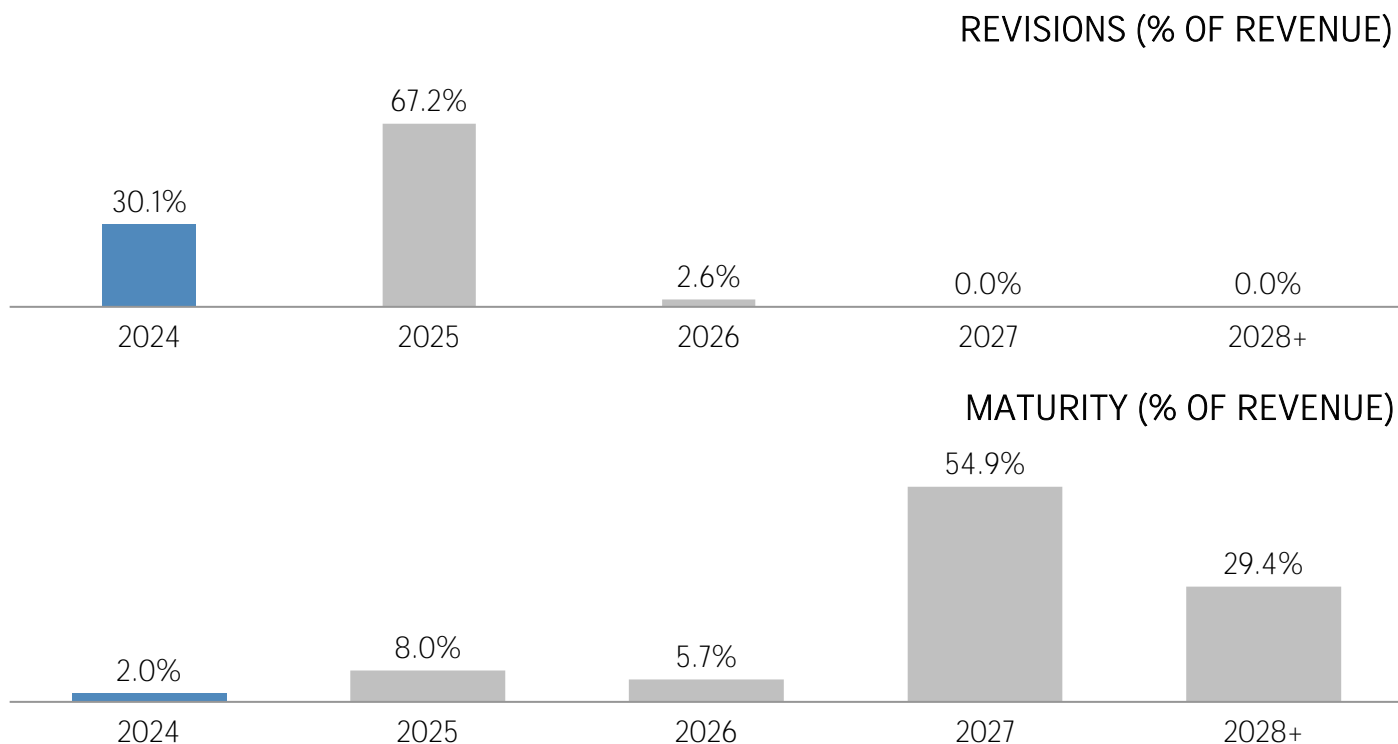
The physical and financial occupancy rates of corporate buildings ended 4Q23 at 84.9% and 87.1% respectively. The physical occupancy rate of Triple A buildings was 81.0% while the rate of class A buildings ended the quarter at 86.5%.

OCCUPANCY ¹



¹ The analysis does not consider the ITM asset.

LEASE AGREEMENTS



2.4 WAREHOUSES

CLD is a project under development that is on a plot of 233 thousand m², strategically located at the junction of Rodovia Presidente Dutra and Rodovia Fernão Dias, 7 km from Marginal Tietê in Parque Novo Mundo in São Paulo. The project consists of the construction of four buildings totaling 129 thousand m², in four distinct phases with the final phase expected to be completed at the end of 2025.

The works on Phase 1 of the project were completed in October 2023, marking the beginning of operations for tenants and resulting in an occupancy rate of 49.8% at the end of the fourth quarter of 2023. This phase has 45,425 m² of GLA, of which SYN directly owns 7,736 m². CLD is also one of the projects partially owned by the FIP of SYN's Joint Venture with SPX. Therefore, SYN has an additional indirect stake in the project, as detailed on page 36 of this report.

SUMMARY

PHASE 1

45,425 sqm

Total GLA

7,736 sqm

SYN GLA*

49.8%

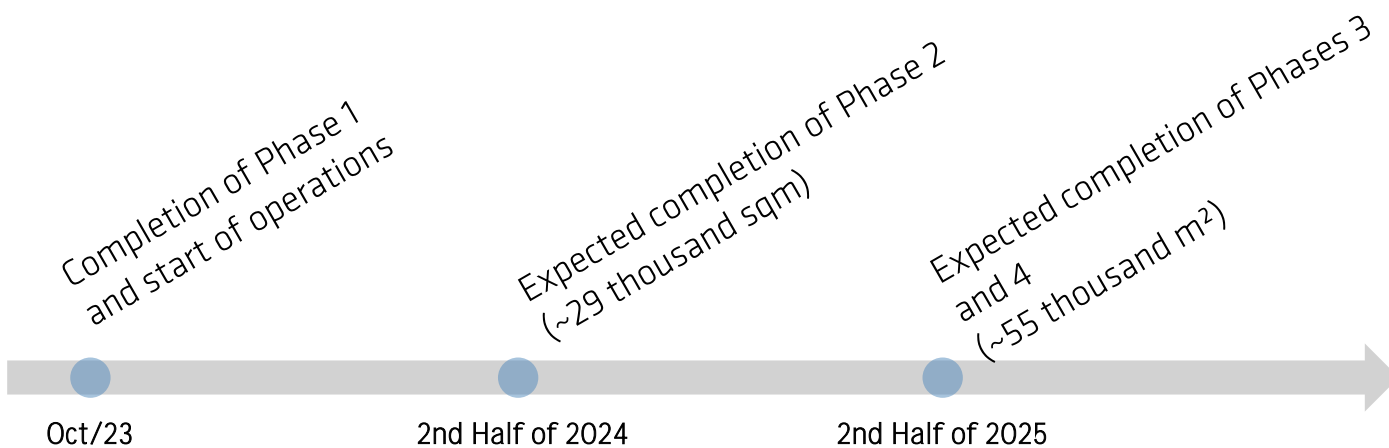
Physical Occupation



* The project has a physical exchange rate of 14.85%. Therefore, the Company's effective stake is 17.03% (in accordance with SYN's 20% stake in the company that holds the asset).

PROGRESS OF THE WORK

The project presents a physical progress of 59% considering phases 1, 2 and 3, with phases 2 and 3 continuing to show progress in their works, with infrastructure and earthmoving activities carried out.



TRANSACTIONS

ASSET SWAP

On February 7, 2024, SYN announced the signing of documents establishing the exchange of participation in some assets in its portfolio. The Relevant Fact can be accessed by clicking on this link. Below is a summary of the transaction:

+ SYN RECEIVES

- 37.5% of the company that owns 100% of Tietê Plaza Shopping
- ~R\$ 19 million in debt of this company
- 37.5% of the company that owns 85% of Shopping Cerrado

- SYN HANDS

- 20% of Torres JK D and E (via fund shares)
- ~R\$79 million in debt from these funds
- ~R\$57 million in cash

XP MALLS FUND TRANSACTION

After the asset swap, on February 27, 2024, SYN disclosed in a Relevant Fact that it signed a binding Memorandum of Understanding with the real estate fund XP Malls (XPML11, on the stock exchange), related to the sale of the shares below in its 6 shopping malls, for the amount of R\$1,850 million:

- 51% of Grand Plaza Shopping
- 32% of Shopping Cidade SP
- 70% of Shopping Metropolitan Barra
- 52.5% of Tietê Plaza Shopping
- 85% of Shopping Cerrado
- 23% of Shopping D

It is important to highlight that SYN will continue to manage the assets involved in the transaction.





SUMMARY OF TRANSACTIONS

Both transactions are subject to precedent conditions common to transactions of this nature and the Company remains committed to closing the deals, as well as keeping its shareholders and the market in general informed of relevant updates, as the stages progress.

Below, a schematic summary of what happens to the Company's portfolio and balance sheet as a result of the announced transactions:

	Original Scenario	Scenario after Swap	Scenario after XP Malls Transaction
%SYN Share			
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	31.59%	31.59%	↓ 8.59%
JK D	30.00%	↓ 10.00%	10.00%
JK E	30.00%	↓ 10.00%	10.00%
Gross Debt Reduction		↑ R\$ 60 million	
Cash		↓ (R\$ 57 million)	↑ R\$ 1,850 million

REMAINING PORTFOLIO

	GLA 4T23 (sqm)	GLA after transactions (sqm)	Var. (sqm)	Var. (%)
Shopping Malls	127,167	28,087	-99,080	-78%
Corporate Buildings	64,869	58,573	-6,296	-10%
Triple A	12,166	5,870	-6,296	-52%
Class A	52,703	52,703	0	0%
Warehouse	9,085	9,085	0	0%
Total	201,121	95,745	-105,376	-52%

03

FINANCIAL PERFORMANCE
(PROFORMA)

3.1 NET REVENUE

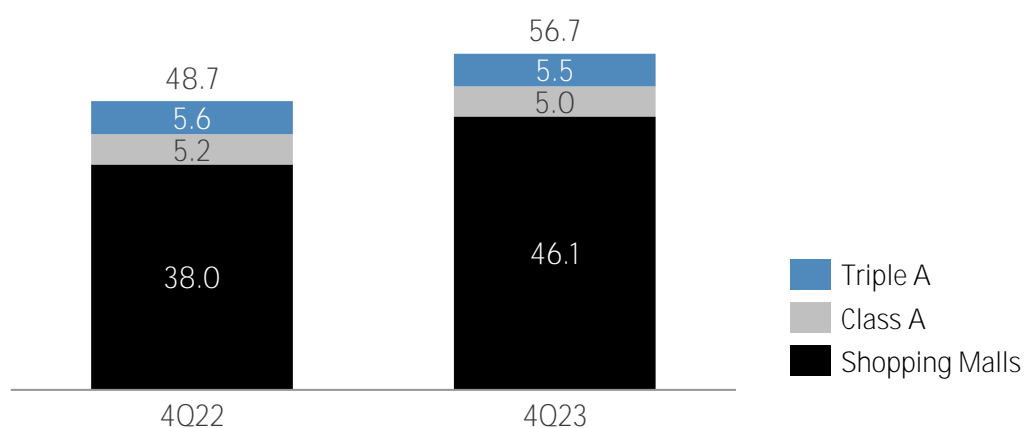
SYN's Recurring Revenue was R\$95.0 million in 4Q23, an increase of 12.5% compared to the same quarter in 2022. Overall, rental revenue in the quarter was 16.4% higher than the value of 4Q22. Highlights include Grand Plaza and Shopping Cidade São Paulo, together responsible for 71.6% of the Company's net shopping center rental revenue in 4Q23 and which had a lower impact from discounts in 4Q23, compared to the previous year. Revenue from Park Place, our parking management company, was 8.8% higher in 4Q23 compared to 4Q22.

REVENUE BY SEGMENT

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Rent of Corporate Buildings Net Revenue ¹	10,562	10,714	-1.4%	41,341	41,203	0.3%
Rent of Shopping Malls Net Revenue ¹	46,105	37,964	21.4%	164,481	144,873	13.5%
Subtotal Property Rents	56,667	48,679	16.4%	205,822	186,076	10.6%
Assignment of Right of Use (ARU)	715	821	-13.0%	2,654	4,068	-34.8%
Rent of Properties + ARU	57,382	49,500	15.9%	208,476	190,144	9.6%
Services	12,370	11,717	5.6%	48,574	45,882	5.9%
Parking Lot	25,219	23,187	8.8%	86,320	79,479	8.6%
Subtotal Recurring Revenue	94,971	84,403	12.5%	343,370	315,505	8.8%
Sales and Incorporation	-8	80	-109.9%	-147	53,647	-100.3%
Tax deduction	-6,219	-4,766	30.5%	-22,005	-23,844	-7.7%
TOTAL	88,744	79,717	11.3%	321,217	345,308	-7.0%

¹ The rental revenues from buildings and shopping malls are presented net of discounts and the linearization of discounts during the COVID-19 pandemic.

REVENUE FROM RENTS (R\$ MM)



3.2 COSTS

SYN's recurring costs in the fourth quarter of 2023 were R\$38.1 million, 16.3% lower compared to 4Q22. In the shopping mall segment, there was a drop in condominium costs due to the increase in occupancy. In total, the segment presented a cost reduction of 11.0% compared to 4Q22.

In parking lots, costs were 5.9% lower than the same quarter in the previous year.

COSTS BY SEGMENT

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Corporate Buildings	4,284	5,444	-21.3%	17,812	16,635	7.1%
Shopping Malls	10,727	12,049	-11.0%	46,074	47,961	-3.9%
Warehouses	54	0	0.0%	54	0	0.0%
Subtotal Properties	15,064	17,493	-13.9%	63,940	64,596	-1.0%
Services	3,654	7,386	-50.5%	17,354	23,787	-27.0%
Parking Lot	19,459	20,684	-5.9%	69,867	68,052	2.7%
Subtotal Revenues ex sales	38,177	45,563	-16.2%	151,161	156,435	-3.4%
Real Estate Sales	25	94	-73.5%	1,992	53,617	-96.3%
TOTAL	38,202	45,657	-16.3%	153,153	210,053	-27.1%





3.3 NOI

SYN's NOI in 4Q23 was R\$55.4 million, 17.1% higher than in 4Q22. Highlight is the NOI of shopping malls, representing 82.4% of the total, with growth of 23.4% compared to the same quarter of 2022. In the corporate office segment, NOI decreased 5.3% compared to 4Q22. The NOI of Triple A buildings, which represents 58.1% of the NOI of corporate buildings, increased by 6.7% compared to the same quarter of the previous year.

NOI – NET OPERATING INCOME

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Rent Net Revenue ¹	56,667	48,679	16.4%	205,822	186,076	10.6%
Assignment of Right of Use	715	821	-13.0%	2,654	4,068	-34.8%
Direct Expenses with Developments	-5,355	-6,472	-17.3%	-25,585	-26,719	-4.2%
(+) Linearization of discounts	2,917	5,833	-50.0%	15,481	19,361	-20.0%
(+) PDD	466	-1,524	-130.6%	2,906	-1,806	-260.9%
NOI	55,410	47,337	17.1%	201,278	180,979	11.2%
NOI Corporate Buildings	8,912	9,410	-5.3%	34,120	34,956	-2.4%
NOI Shopping Malls	45,784	37,106	23.4%	164,504	141,956	15.9%
Assignment of Right of Use (ARU)	715	821	-13.0%	2,654	4,068	-34.8%
NOI Margin ex CDU	88.0%	71.2%	16.8 pp.	84.2%	73.9%	10.3 pp.
NOI Corporate Buildings Margin	82.8%	85.6%	-2.8 pp.	80.1%	82.6%	-2.5 pp.
NOI Shopping Malls Margin (ex ARU)	89.1%	68.2%	20.8 pp.	85.1%	72.0%	13.1 pp.

¹ Considering gross rental revenue minus granted discounts, as per page 18.

3.4 FINANCIAL PERFORMANCE

In 4Q23, a financial expense of R\$33.2 million was recorded, 9.6% lower than in 4Q22, a combined impact of the reduction in the Selic rate in the period and pre-payments made throughout the previous year. The financial result accumulated in 2023 is 18.9% better compared to the same period in 2022.

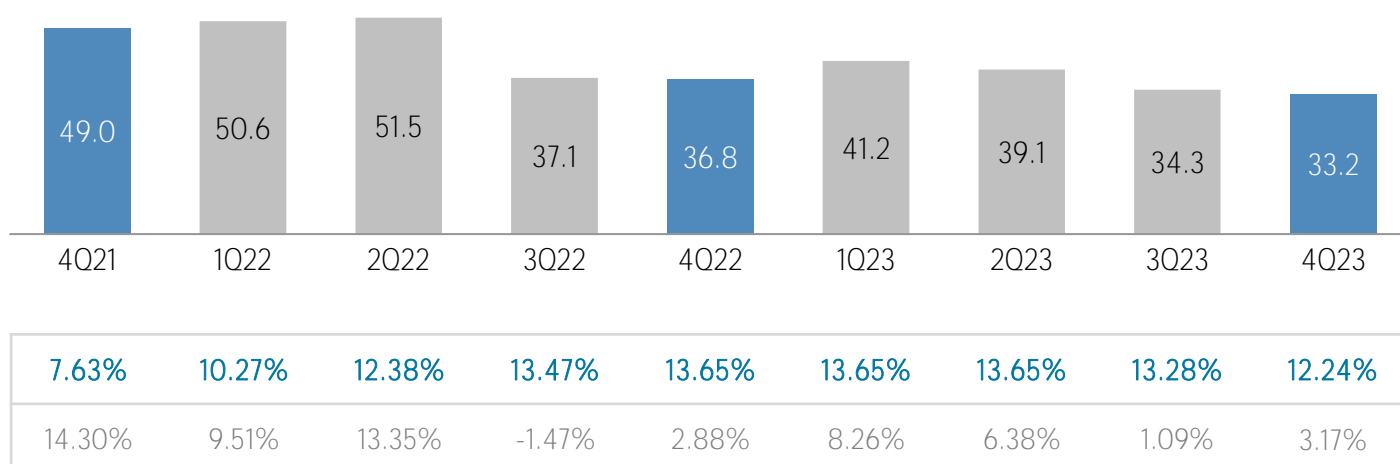
The Company remains attentive to the market for new related movements that provide efficiency gains in its capital structure.

FINANCIAL RESULT

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Financial Expenses	-33,220	-36,766	-9.6%	-147,884	-175,967	-16.0%
Financial Revenue	15,410	17,186	-10.3%	59,171	66,623	-11.2%
Financial Result	-17,811	-19,580	-9.0%	-88,714	-109,343	-18.9%
(-) Adjustments	1,230	0	0	6,899	4,960	39.1%
Adjusted Financial Result	-19,041	-19,580	-2.8%	-95,613	-114,303	-16.4%

¹ Accounting effect of monetary update of installments receivable from previously conducted sales.

FINANCIAL EXPENSES (R\$ MM)



CDI LTM ¹
IPCA LTM ¹

¹ Average annualized rate for the quarter.

3.5 NET INCOME

SYN's operations recorded a profit of R\$5.4 million in the fourth quarter of 2023. A positive impact on the financial result and the continued good operational performance of the assets contributed to the generation of profit this quarter. Adjusted net profit for the quarter (excluding non-recurring effects, as shown in the table below) was R\$12.2 million, corresponding to R\$0.080 per Company share.

PROFIT FOR THE PERIOD

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Profit before minority interest	5,423	-23,767	-122.8%	-10,007	-56,972	-82.4%
(+) Minority interest	-9	-8	11.3%	-34	-28	20.6%
Profit/Loss for the Period	5,414	-23,775	-122.8%	-10,042	-57,000	-82.4%
(-) Other net operating income (expenses)	547	7,485	-92.7%	-26	2,765	-100.9%
(-) Sales Result and Tax	35	19	85.2%	3,675	7,429	-50.5%
(-) Capitalized Interest	983	983	0.0%	3,931	3,931	0.0%
(-) Discounts Linearization	2,917	5,833	-50.0%	15,481	19,361	-20.0%
(-) Others ¹	2,328	12,867	-81.9%	-1,478	7,907	-118.7%
Adjusted Net Income	12,224	3,412	258.3%	11,540	-15,608	-173.9%
Adjusted Net Revenue	91,670	85,473	7.2%	336,241	318,473	5.6%
Adjusted Net Margin	13.3%	4.0%	9.3 pp.	3.4%	-4.9%	8.3 pp.
Adjusted Net Income per Share (R\$)	0.080	0.022	258.3%	0.076	-0.102	-173.9%

¹ Non-recurring costs of properties and the monetary update of previously made sales installments.





3.6 ADJUSTED FFO

The Company's FFO in 2023 was R\$26.9 million, while the adjusted indicator was R\$48.5 million. The main adjustment is the effect of the linearization of discounts granted throughout the COVID-19 pandemic.

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Profit / Loss for the Period (Controlling Shareholders)	5,423	-23,767	-122.8%	-10,007	-56,972	-82.4%
(+) Depreciation and Amortization	9,329	10,648	-12.4%	36,917	36,306	1.7%
FFO	14,752	-13,119	-212.4%	26,909	-20,666	-230.2%
(-) Other net operating income (expenses)	547	7,485	-92.7%	-26	2,765	-100.9%
(-) Sales Result and Tax	35	19	85.2%	3,675	7,429	-50.5%
(-) Capitalized Interest	983	983	0.0%	3,931	3,931	0.0%
(-) Discounts Linearization	2,917	5,833	-50.0%	15,481	19,361	-20.0%
(-) Others ¹	2,328	12,867	-81.9%	-1,478	7,907	-118.7%
AFFO	21,561	14,068	53.3%	48,491	20,726	134.0%
Adjusted Net Revenue	91,670	85,473	7.2%	336,241	318,473	5.6%
Adjusted FFO Margin	23.5%	16.5%	7.1 pp.	14.4%	6.5%	7.9 pp.

¹ Non-recurring costs of properties and the monetary update of previously made sales installments.

3.7 ADJUSTED EBITDA

In 2023, EBITDA was R\$146.7 million, 34.1% higher than the previous year. Adjusted EBITDA was R\$173.8 million, a performance 11.6% higher than in 2022.

EBITDA excluding the results of Park Place, the company that manages parking lots for buildings and shopping malls, recorded a margin of 64.2%, representing an increase of 12.5 pp. when compared to the Adjusted EBITDA margin. This effect is due to the transfer of parking revenue to developments.

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Profit/Loss for the Period (Controlling Shareholders)	5,423	-23,767	-122.8%	-10,007	-56,972	-82.4%
(+) IRPJ and CSSL	9,180	3,895	135.7%	31,125	20,759	49.9%
(+) Financial Result	17,811	19,580	-9.0%	88,714	109,343	-18.9%
(+) Depreciation and Amortization	9,329	10,648	-12.4%	36,917	36,306	1.7%
EBITDA	41,743	10,355	303.1%	146,748	109,436	34.1%
(-) Other net operating income (expenses)	547	7,485	-92.7%	-26	2,765	-100.9%
(-) Sales Result and Tax	34	19	78.9%	2,253	7,429	-69.7%
(-) Capitalized Interest	983	983	0.0%	3,931	3,931	0.0%
(-) Discounts Linearization	2,917	5,833	-50.0%	15,481	19,361	-20.0%
(-) Others ¹	3,558	12,867	-72.3%	5,421	12,867	-57.9%
Adjusted EBITDA	49,781	37,543	32.6%	173,806	155,788	11.6%
Adjusted Net Revenue	91,670	85,473	7.2%	336,241	318,473	5.6%
Adjusted EBITDA Margin	54.3%	43.9%	10.4 pp.	51.7%	48.9%	2.8 pp.
EBITDA Margin Ex Park Place	67.5%	57.8%	9.7 pp.	64.2%	63.8%	0.4 pp.

¹ Non-recurring costs, mostly related to shopping mall expansion projects.



LIQUIDITY AND INDEBTEDNESS (PROFORMA)

04

4.1 CASH AND CASH EQUIVALENTS AND FINANCIAL INVESTMENTS

SYN ended 4Q23 with gross debt of R\$ 1.1 billion and cash (cashes and financial investments) of R\$ 282.8 million, representing 10.7% of total assets.

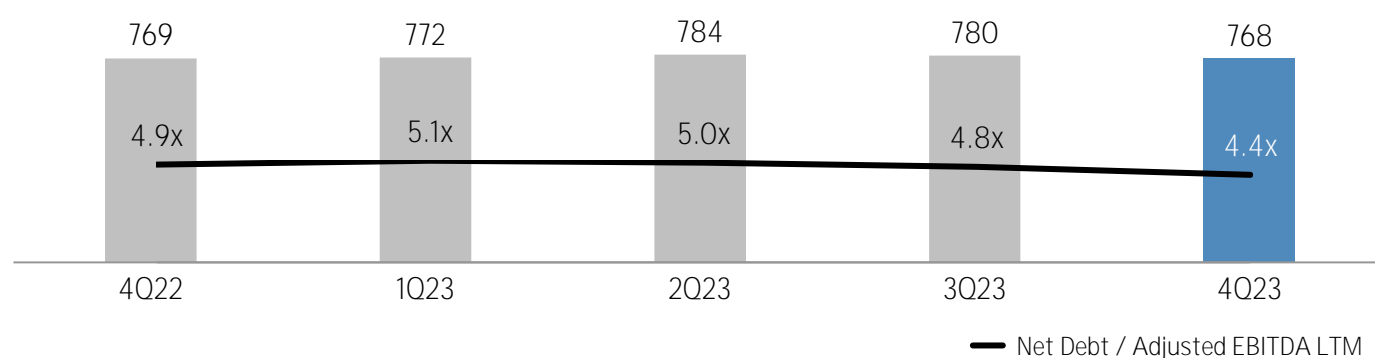
4.2 INDEBTEDNESS

In the Proforma view (as shown in the table below), SYN's net debt totaled R\$768.4 million at the end of 4Q23. In the IFRS view, considered for the verification of financial covenants, the Company has a total net debt of R\$ 1,055.6 million and EBITDA in the last twelve months of R\$ 235.8 million, resulting in a Net Debt / LTM EBITDA ratio of 4.48x.

NET DEBT

PROFORMA R\$ '000	4Q23	3Q23	4Q22
Loans and Financing	118,907	118,982	118,999
Debentures and Promissory Notes	932,269	965,163	967,203
Indebtedness	1,051,176	1,084,145	1,086,202
Cash, Investment and Securities	282,781	304,102	316,919
Total Net Debt	768,395	780,043	769,283
Adjusted EBITDA LTM	173,806	148,701	155,788
Total Net Debt / Adjusted EBITDA LTM	4.42x	5.25x	4.94x

NET DEBT EVOLUTION (PROFORMA)



FINANCIAL COVENANTS (IFRS)

IFRS	4Q23	3Q23	4Q22
Total Net Debt	1,055,583	1,073,303	1,085,110
EBITDA LTM	235,759	202,230	207,157
Total Net Debt / EBITDA LTM <= 7x	4.48x	5.31x	5.24x
Unencumbered Assets / Net Corporate Debt >= 1.4x	3.06x	3.45x	2.99x



At the end of 4Q23, SYN had five corporate debts and two contracted acquisition obligations, totaling a balance of R\$1,051 thousand. The Company has no dollar-denominated debt.

The operations are detailed below.

CORPORATE DEBT

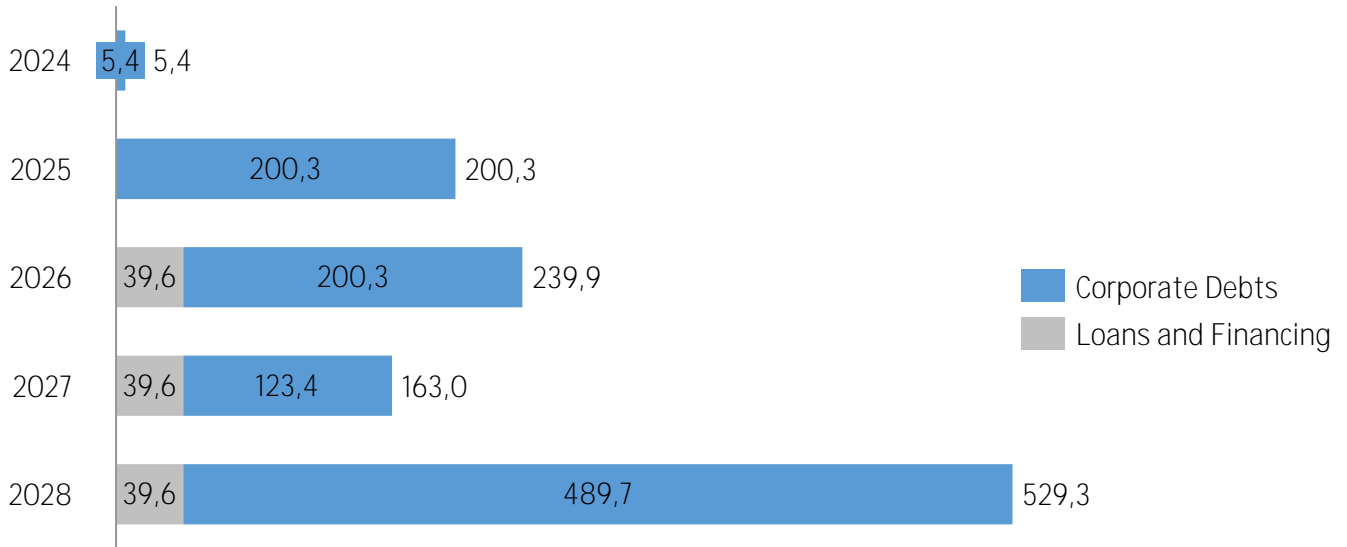
Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
SYN S.A.	10ª Debênture	300.000	397,995	IPCA + 6.51% p.y.	Monthly	oct/28
SYN S.A.	12ª Debênture	360.000	359,630	CDI + 1.29% p.y.	Annual	dec/27
SYN S.A.	13ª Debênture (1st series)	100.000	2,005	CDI + 1.75% p.y.	Semiannual	mar-24
SYN S.A.	13ª Debênture (2nd series)	200.000	158,972	CDI + 2.05% p.y.	Semiannual	mar-26
Marfim	1ª Debênture	27.500	13,668	CDI + 1.13% p.y.	Monthly	dec/27
TOTAL		987.500	932,269			

LOANS AND FINANCING

Issuer	Type	Amount	Balance	Compensation	Interest	Maturity
JK TORRE D	Obligation due to Acquisition	30.677	33,647	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
JK TORRE E	Obligation due to Acquisition	78.496	85,260	CDI + 1.30% p.y.	Monthly	jan-28
TOTAL		109.172	118,907			

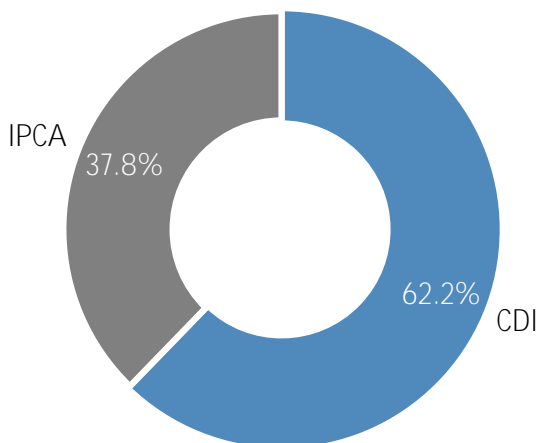
AMORTIZATION SCHEDULE (R\$ MM)

SYN's debt profile is long-term, with no projection of cash needs in the short term. Considering the original flows of operations, the next significant amortization is only in 2025, in the last quarter of the year. But the Company continues to analyze the market for potential payment advances or debt renegotiations, given the current interest and inflation scenario in Brazil.

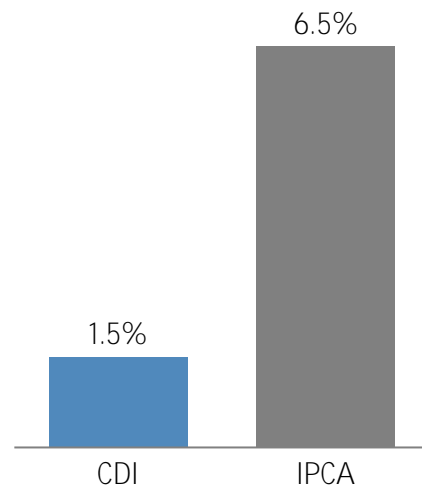


INDEXERS

Approximately 62% of SYN's debt instruments are indexed to CDI, while the remaining 38% are indexed to IPCA. The calculation of the average spread takes into account the financial balance of the operations.



AVERAGE SPREAD





05

FINANCIAL STATEMENTS (PROFORMA)

5.1 INCOME STATEMENT

PROFORMA R\$ '000	4Q23	4Q22	4Q23 x 4Q22	2023	2022	2023 x 2022
Leases from Corporate Buildings	10,767	10,998	-2.1%	42,606	42,329	0.7%
Leases from Shopping Centers	52,119	55,197	-5.6%	195,909	201,112	-2.6%
Services Revenues	37,588	34,904	7.7%	134,894	125,361	7.6%
Revenues from the Sale of Real Estate Properties	-8	80	-109.9%	-147	53,647	-100.3%
Gross Revenues	100,466	101,178	-0.7%	373,261	422,450	-11.6%
Deductions	-11,723	-21,462	-45.4%	-52,044	-77,141	-32.5%
Net Operating Revenues	88,744	79,717	11.3%	321,217	345,308	-7.0%
Cost of Sold units	-25	-94	73.5%	-1,992	-53,617	96.3%
Cost of Leased Units	-15,064	-17,493	-13.9%	-63,940	-64,596	-1.0%
Cost of Services	-23,112	-28,070	-17.7%	-87,221	-91,839	-5.0%
Costs of Leases, Sales and Services	-38,202	-45,657	-16.3%	-153,153	-210,053	-27.1%
Gross Profit	50,542	34,060	48.4%	168,064	135,255	24.3%
Gross Margin	57.0%	42.7%	14.2 pp.	52.3%	39.2%	13.2 pp.
Commercial Expenses	-1,633	-3,839	-57.5%	-5,862	-9,693	-39.5%
General and Administrative Expenses	-10,510	-17,773	-40.9%	-32,806	-39,347	-16.6%
Management Compensation Expenses	-1,113	-1,084	2.7%	-5,254	-6,504	-19.2%
Participation of employees and administrators Expenses	-3,353	-2,345	43.0%	-9,677	-2,239	332.2%
Equity Expenses	-973	-1,828	-46.8%	-1,782	-1,577	12.9%
Other net operating revenues (expenses)	-547	-7,485	-92.7%	-2,853	-2,765	3.2%
Operating Expenses/Revenues	-18,129	-34,352	-47.2%	-58,233	-62,125	-6.3%
Profit Before Financial Results	32,413	-292	-11189.9%	109,831	73,131	50.2%
Financial Expenses	-33,220	-36,766	-9.6%	-147,884	-175,967	-16.0%
Financial Revenues	15,410	17,186	-10.3%	59,171	66,623	-11.2%
Financial Results	-17,811	-19,580	-9.0%	-88,714	-109,343	-18.9%
Pre Tax Profit	14,603	-19,872	-173.5%	21,118	-36,213	-158.3%
Deferred	-5	-37	-86.6%	-108	-74	45.2%
Current	-9,175	-3,858	137.8%	-31,017	-20,685	50.0%
Income Tax and Social Contribution	-9,180	-3,895	135.7%	-31,125	-20,759	49.9%
Profit before minority interest	5,423	-23,767	-122.8%	-10,007	-56,972	-82.4%
(+) Minority interest	-9	-8	11.3%	-34	-28	20.6%
Profit/Loss for the Period	5,414	-23,775	-122.8%	-10,042	-57,000	-82.4%
Net Margin	6.1%	-29.8%	-120.5%	-3.1%	-16.5%	-81.1%
Profit per share	0.035	-0.156	-122.8%	-0.066	-0.373	-82.4%

5.2 BALANCE SHEET

ASSETS

PROFORMA R\$ '000	12/31/2023	12/31/2022	Vertical Analysis (%)	2023 x 2022
Cash and Cash Equivalents	133,248	37,408	5.0%	256.2%
Securities	158,094	279,511	6.0%	-43.4%
Accounts Receivable	35,860	44,501	1.4%	-19.4%
Inventories	24,440	26,054	0.9%	-6.2%
Taxes to Offset	8,876	16,933	0.3%	-47.6%
Prepayment to Suppliers	321	2,938	0.0%	-89.1%
Dividends Receivable	0	2	0.0%	N/A
Asset available for sale	0	0	0.0%	N/A
Other accounts receivable	21,765	29,366	0.8%	-25.9%
Current Assets	382,604	436,713	14.5%	-12.4%
Accounts Receivable	36,113	35,597	1.4%	1.4%
Inventories	46,228	45,962	1.7%	0.6%
Advance for future capital increase	479	1,040	0.0%	-53.9%
Credits with Related Parties in Developments	4,042	5,895	0.2%	-31.4%
Taxes to Offset	70,867	59,745	2.7%	18.6%
Court Deposits	3,313	3,313	0.1%	0.0%
Other Accounts Receivable	64,637	76,441	2.4%	-15.4%
Investments	92,469	92,949	3.5%	-0.5%
Properties for Investment	1,931,650	1,934,260	73.1%	-0.1%
Property and Equipment	920	233	0.0%	294.8%
Intangible Assets	10,536	13,595	0.4%	-22.5%
Non-Current Assets	2,261,254	2,269,030	85.5%	-0.3%
Total Assets	2,643,858	2,705,743	100.0%	-2.3%

5.2 BALANCE SHEET

LIABILITIES

PROFORMA R\$ '000	12/31/2023	12/31/2022	Vertical Analysis (%)	2023 x 2022
Loans and Financing	0	0	0.0%	N/A
Debentures	13,745	13,502	0.5%	1.8%
Suppliers	11,468	28,811	0.4%	-60.2%
Taxes and Contributions Payable	15,239	11,599	0.6%	31.4%
Debts with related parties in projects	1,491	3,464	0.1%	-57.0%
Deferred Taxes and Contributions	33	44	0.0%	-25.0%
Advances from Clients	202	0	0.0%	N/A
Advances from customers - barter	0	557	0.0%	N/A
Related parts	90	239	0.0%	-62.3%
Expected Revenue to be Recognized	2,772	1,818	0.1%	52.5%
Dividends Payable	42	46	0.0%	-8.7%
Other Accounts Payable	29,853	25,586	1.1%	16.7%
Lease Liability	938	1,950	0.0%	-51.9%
Current Liabilities	75,873	87,616	2.9%	-13.4%
Loans and Financing	0	0	0.0%	N/A
Debentures	918,524	953,701	34.7%	-3.7%
Obligations from Property Acquisition	118,907	118,999	4.5%	-0.1%
Deferred Taxes and Contributions	1,150	1,125	0.0%	2.2%
Expected Revenue to be Recognized	5,002	5,712	0.2%	-12.4%
Other Accounts Payable	18	3,217	0.0%	-99.4%
Provisions for Labor, Tax, and Civil Risks	5,342	4,427	0.2%	20.7%
Lease Liability	2,277	2,259	0.1%	0.8%
Non-Current Liabilities	1,051,220	1,089,440	39.8%	-3.5%
Shareholders' Equity	1,516,277	1,526,454	57.4%	-0.7%
Non-Controlling Shareholders	488	2233	0.0%	-78.1%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	2,643,858	2,705,743	100.0%	-2.3%

SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

06

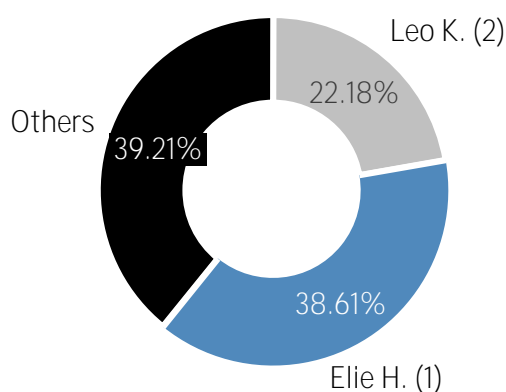


SHARE CAPITAL AND SHAREHOLDERS' EQUITY

On December 31, 2023, the capital stock was R\$ 1,463.3 million, created by 152,644,445 registered common shares and investors distributed among a group of controllers and investors on the stock exchange (free float).

The Company's Shareholders' Equity ended the third quarter at R\$ 1,520.3 million.

SYNE3	4Q23		4Q23	4Q22	Var. %
Share Price (R\$)*	4.79	SYNE3*	4.79	4.15	15.4%
Number of Shares (million)	152.6	IBOVESPA	134,185	109,735	22.3%
Market Cap (R\$)	731.2	IMOB	1,010.65	659.41	53.3%
Free Float	38.9%	SMLL	2,353	2,009	17.1%
		IFIX	3,311	2,867	15.5%



(1) Elie Horn and companies linked to the controller
(2) Leo Krakowiak



*The values shown in the chart and tables above referring to SYNE3 quotations take into account the values adjusted by the dividend correction factors distributed in the analysis period.

JOINT VENTURE SPX SYN

07



JOINT VENTURE SPX





FIP SPX SYN DESENVOLVIMENTO I – MULTISTRATÉGIA

SYN share: 23.9%

Real estate development fund set up in 2021 with a focus on the logistics and residential segments in the Greater São Paulo region. The Fund is 100% committed to 4 assets totaling more than 62,000 m² of GLA, 3 high-income residential properties and 1 logistics warehouse.

The fund's objective is to provide long-term returns through capital gains to its investors.

Background overview	
Type	Development
Start date	10/20/2021
Status	in investment
GP Commitment	R\$ 178.6 MM
Paid-in capital	R\$ 227.3 MM
Term	7+3 years

Fund portfolio			
SKR - Latitude 50% FIP	SKR – Leaf 35% FIP	SKR – Ayya 50% FIP	Sanca – CLD 45% FIP 20% SYN
			
Marketable area 4,558 sqm	Marketable area 4,775 sqm	Marketable area 4,288 sqm	Marketable area 49,244 sqm

¹ Information on leasable area for each development only considers the fund's share in the assets.

JOINT VENTURE SPX

SPX SYN REAL ESTATE INVESTMENT FUND (SPXS11)

SYN share: 3.1%

Visão geral do fundo	
Administrator	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Issue price	R\$ 100,00
Equity Quota Value	R\$ 9.65
Market Share Value	R\$ 9.50
Net Worth	R\$ 194,910,551
Administration fee	0.80% p.y.
Performance fee	20% of what exceeds IPCA + Yield IMA-B

COMPOSITION OF THE RESULT BY SHARE (R\$)



October/2023

- Distribution of R\$ 0.09/share (Dividend Yield¹: 0.96% p.m. or 12.09% p.a.);
- Increase in the number of shareholders by 22%, to 6,991;
- Earnings reserve of R\$179,318, equivalent to R\$0.009/share;

November/2023

- Distribution of R\$ 0.09/share (Dividend Yield¹: 0.98% p.m. or 12.46% p.a.);
- 486 new shareholders, totaling 7,477;
- Earnings reserve of R\$63,916, equivalent to R\$0.003/share;
- Gross profit of R\$256 thousand in Variable Income operations;
- Appreciation of 0.93% in November's equity share compared to October.

December/2023

- Distribution of R\$ 0.091/share (Dividend Yield¹: 0.96% p.m. or 12.12% p.a.);
- 476 new shareholders, totaling 7,953;
- Earnings reserve of R\$299,447, equivalent to R\$0.015/share;
- On 01/02/24, the Fund became part of the IFIX theoretical portfolio, with a participation of 0.152%.

¹ Dividend yield calculated using the closing market price of the share.

For more details, access the [fund page](#).

08

ABOUT SYN

WHO WE ARE

We are SYN, and we have a deep understanding of the Brazilian commercial real estate market.

Our business is to make our clients' lives easier so they can focus on their own businesses.

We serve various market segments, including shopping malls, commercial buildings, and warehouses. Our services encompass leasing, management, as well as buying and selling commercial properties.

Our team consists of experts in management, projects, engineering, security, technology, and business, with experience, autonomy, and a lot of talent for innovation to deliver the best solutions.

Every day, we wake up and dedicate ourselves to ensuring that companies and retailers feel at ease, achieve their goals, and thrive.

We work behind the scenes, taking care of people's experiences in SYN spaces while they work, shop, and have fun.

EXHIBITS

09

PORTFOLIO OF ASSETS

Assets	Location	SYN Private Area (sqm)
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
Class A		
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antônio	7,980
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antônio	5,582
ITM	SP - Vila Leopoldina	21,413
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	5,003
Leblon Corporate	RJ - Leblon	563
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antônio	12,162
Shopping Malls		
Shopping D	SP - São Paulo	9,482
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	42,889
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	35,228
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	9,229
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	15,553
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	14,787
Warehouses		
CLD - Phase 1	SP - São Paulo	7,736



OCCUPATION

	Location	Private Area Total (sqm)	Private Area SPE (sqm) ¹	Private Area SYN (sqm)	Vacancy Physical ²	Financial Vacancy ²
Shopping Malls						
Shopping D	SP - São Paulo	30,016	9,482	9,482	10.4%	22.3%
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69,840	42,889	42,889	2.1%	5.1%
Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44,035	44,035	35,228	3.9%	7.2%
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	36,914	36,914	9,229	3.4%	5.2%
Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16,906	15,553	15,553	0.8%	1.2%
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27,834	27,834	14,787	11.4%	35.4%
Total Shopping Malls		225,544	176,707	127,167	4.2%	5.2%
Offices						
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	3,619	8.4%	8.4%
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19,418	19,418	5,825	5.3%	5.3%
Triple A		46,450	42,368	12,166	19.0%	13.2%
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	21,413	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%
Class A		92,549	77,743	52,703	48.2%	39.5%
Class A (ex ITM)		46,740	43,386	31,290	13.5%	12.6%
Total Offices		138,998	120,111	64,869	42.7%	27.8%
Total Offices (ex ITM)		93,190	85,754	43,456	15.1%	12.9%
Warehouses						
CLD - Fase 1	SP - São Paulo	45,425	38,679	7,736	50.2%	50.2%
Total SYN Portfolio		409,967	335,496	199,772	18.5%	11.8%
Total SYN Portfolio (ex ITM)		364,158	301,140	178,359	8.9%	7.6%

1.Regarding the Consolidation Area.

2.Regarding SYN's Area

TERMS AND EXPRESSIONS USED

Own GLA: Total GLA x CCP's interest in each shopping mall and warehouse.

Total GLA: Gross Leasable Area, consisting of the total areas in warehouses and shopping malls available for rent (except for kiosks).

CAPEX: Capital Expenses - an estimated amount of funds to be disbursed for the development, expansion or improvement of an asset.

SYN: SYN Prop & Tech S/A.

CDU, Key Money or Gloves: ARU (Assignment of Right of Use) is owed by tenants against the technical infrastructure offered by shopping malls. Especially when launching new developments, in expansions or when a store is returned due to non-payment or negotiation, new tenants pay for the right to use the points of sale in shopping malls. These amounts are negotiated based on the market value of these areas, with areas with higher visibility and customer traffic are the most valuable ones.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): Net result for the period plus income tax, net financial income, depreciation, amortization and depletion, in accordance with the calculation methodology established by CVM Instruction 527/12. This is a nonaccounting measure that assesses the Company's capacity to generate operating revenues, excluding its capital structure.

FFO (Funds From Operations): Non-accounting measure obtained by the sum of depreciation expenses, goodwill amortization, non-recurring gains/losses and earnings from call option to net income, so as to measure, using the income statement, the net cash generated in the period.

Adjusted FFO: Adjustments made to the FFO in the period to exclude revenues from property sales in the period.

Net Default. Ratio between rent received (in the current quarter + recovery from previous quarters) and total revenue for the period with rent.

Law 11638: Law 11638 was enacted with the purpose of including publicly held companies in the international accounting convergence process. Thus, financial and operating results were impacted by the effects of certain accounting changes established by this new law.

LTM: Last twelve months. Refers to the accumulated amounts over the last twelve months.

Loan to Value: A financial indicator that compares the loan amount with the guaranteed amount included in the transaction.

EBITDA Margin: EBITDA divided by Net Revenue.

Net Operating Income or NOI: Calculated from Net Revenue, excluding revenues from services and property sales, and direct expenses in developments.

SSS – Same-Store Sales: Variations in contracted sales of shopping malls and measured only for stores in which there was no change in operator or rented areas between the compared periods.

SSR – Same-Store Rent: Variations in billed rents of shopping malls and measured only for stores in which there was no change in operator or rented areas between the compared periods.

RR: Reference Rate (TR) is an indicator disclosed monthly by the Central Bank of Brazil, calculated based on the average monthly cost of deposits or financial investments in financial institutions.

Turnover: Ratio between signed and terminated contracts and the total number of contracts in force in the quarter (in terms of GLA).

Vacancy / Financial Occupancy: Calculated by multiplying the rent per square meter that could be charged with the respective vacant areas, and the resulting amount is then divided by the potential rent of the total property. Subsequently, the percentage of monthly revenues that was lost due to vacancy in the period is calculated.

Vacancy / Physical Occupancy: Calculated by dividing the total vacant area over the total GLA of the portfolio.

INVESTOR RELATIONS

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

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

Filipe Novi David
IR & Funding Manager
+55 (11) 5412-7612
filipe.david@syn.com.br

Bruno Silvestre
IR & Funding Coordinator
+55 (11) 5412-7624
bruno.silvestre@syn.com.br

The numbers presented here must be read together with the Financial Statements and the respective Explanatory Notes. The amounts are in R\$ - except when indicated - and were prepared in accordance with accounting practices adopted in Brazil and with the International Financial Reporting Standards (IFRS), issued by the International Accounting Standards Board (IASB). The operational data contained in this report, including the calculations of EBITDA and Adjusted EBITDA, were not audited by the independent auditors.

This Report includes/may include forward-looking statements and considerations that are based on historical facts and reflect the expectations and objectives of SYN's management. Such considerations involve risks and uncertainties and, therefore, do not constitute a guarantee of future results. SYN's future results may differ materially from the results presented due to several important factors, among others: economic, political and business conditions in Brazil (especially in the places where SYN's projects are located); success in implementing SYN's business strategy and investment plan; ability to obtain equipment/suppliers without interruption and at reasonable prices; competition; risks associated with real estate development, construction, leasing and sale of real estate; risk of not receiving the results of subsidiaries (as a holding company); regulatory risks; risk of non-development of an active and liquid market for SYN shares; and other current or imminent risks, known or unknown to SYN. SYN is not responsible for investment decisions made based on the information contained in this material. This Report should not, under any circumstances, be considered a recommendation to buy shares issued by SYN. When deciding to acquire shares issued by SYN, potential investors must carry out their own analysis and assessment of SYN's financial condition, its activities and the risks arising from said investment.

