

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Relatório de Resultados 4T24

Videoconferência

12/03/2025

15h00 (Brasília) e

14h00 (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

Índice

Destaques 4T24	3
Carta da Administração	4
Portfólio	5
Principais Indicadores Operacionais	6
Considerações Operacionais por Plataforma	7
ComVem	7
HBR Malls	8
HBR 3A	10
HBR Opportunities	11
Informações Gerenciais	12
Desempenho Financeiro (IFRS)	22
Próximas Entregas	31
Capex e Venda Estratégica de Ativos	32
Mercado de Capitais	33
Sustentabilidade (ESG)	34
Governança	35
Anexos	37
Glossário	43
Contatos	44

Destaques 4T24

R\$ **45,3 mi**

Receita Bruta

R\$ **40,7 mi**

Receita Líquida

R\$ **31,9 mi**

NOI gerencial

R\$ **19,5 mi**

EBITDA Ajustado

HBR Realty alcança receita líquida de R\$ 40,7 milhões, avanço de 11,4% YoY, e NOI cresce 3,1% no 4T24. Em 2024, a receita líquida supera o marco de R\$ 150 milhões (+4,2% vs. 2023).

HBR Opportunities

Plataforma consolida taxa de ocupação de **84%**;

Hotel W é inaugurado em dezembro de 2024 e acrescenta **9.642 m²** de ABL em operação na plataforma;

Receita de hospedagem cresce **25%** vs. 4T23;

Receita de locação **+box** atinge **R\$ 1,2 milhão** (+41% vs. 4T23) e recorde na taxa de ocupação em **89%**.

COMVEM

Entrega do ComVem W, adição de **323 m²** de ABL em operação na plataforma;

Receita líquida cresce **47%** e NOI expande **60%** no comparativo com o 4T23;

Vendas avançam **37%** e SSS **10%** versus 4T23;

13 novas lojas inauguradas e **17** novos contratos assinados, somando **1.127,58 m²** de ABL no 4T24;

Taxa de ocupação da plataforma em **85%**.

HBR 3A

Receita líquida totaliza **R\$ 5,6 milhões**, um crescimento de **7%** vs 4T23;

Taxa de ocupação em **100%**;

3A Pinheiros, empreendimento que já possui contrato de locação monousuária para o Hospital Israelita Albert Einstein, avança suas obras para **96%** de conclusão, com entrega prevista para o 1T25;

3A Paulista, com obras iniciadas no 3T24, completa **12%** de conclusão.

HBR Malls

Receita líquida alcança **R\$ 19,0 milhões** com expansão de **7%** em relação a base do 4T23;

Vendas crescem **10%** e SSS expande **6%** em relação ao 4T23;

SSR expande **4%** em relação ao 4T23;

Taxa de ocupação da plataforma em **91%**.

Carta da Administração

Em 2024 celebramos 13 anos de história da HBR Realty e 4 anos da sua listagem no Novo Mercado, momento que marcou o início de um importante ciclo de expansão e desenvolvimento de portfólio. Este ano, chegamos à marca de 48 empreendimentos em operação que consolidam uma ABL total de 240.674 m². Nossas propriedades contornam os espaços da dinâmica urbana ao oferecer soluções em plataformas dedicadas ao varejo, aos empreendimentos corporativos e de forma oportunística, às demandas imobiliárias no setor de hospedagens e armazenamento.

Nos termos operacionais, construímos nossa estratégia visando a sinergia entre as plataformas, seja através das negociações comerciais, da composição do time ou da escolha de nossos fornecedores, e o ano 2024 apresentou o início robusto da captura destes ganhos. A receita líquida ultrapassou o montante de R\$ 150 milhões, e o resultado é explicado não só pelo aumento da receita bruta, mas também pela redução significativa de 8% na linha de descontos em comparação à 2023. Esta combinação representa o avanço na curva de maturidade de nossos ativos e o reconhecimento da HBR Realty como uma parceira estratégia na expansão de negócios, especialmente para o varejo.

A plataforma ComVem, dedicada ao varejo de proximidade, apresentou no 4T24 a expansão de 60% em seu NOI, enquanto os lojistas prosperaram significativamente com as vendas crescendo 37% e *same-store sales* de +10% vs o 4T23.

Nossos shoppings pertencem a plataforma HBR Malls, e neste trimestre consolidaram crescimento de 10% em vendas totais e *same-store sales* de +6% YoY. A receita líquida avançou 7% no período, e 9% em 2024.

A plataforma HBR 3A seguiu seu percurso consistente, com 100% de taxa de ocupação e crescimento da receita líquida em 6,9% na comparação com o 4T23. Neste trimestre, avançamos nas obras do empreendimento Paulista em 12%, enquanto alcançávamos a última fase de obra do empreendimento 3A Pinheiros, que será entregue ao longo do 1T25.

A plataforma Opportunities, que abriga nossos hotéis e soluções de self-storage, obteve mais um trimestre sólido. Em 17 de dezembro inauguramos em soft opening o Hotel W São Paulo. O ativo consolida 179 quartos, 2 restaurantes, bares, espaço *wellness*, além de centro *fitness*. Com localização extremamente central para a dinâmica de negócios de São Paulo, o Hotel W está sediado na Vila Olímpia, o que permite ser também referência em estadias a lazer, por sua proximidade com destinos e atrações da cidade.

A respeito da qualidade e assertividade do nosso portfólio, neste trimestre realizamos a avaliação anual do valor justo de nossas propriedades, o que determinou apreciação de mais de R\$ 110 milhões YoY. Atualmente, nossas propriedades para investimento somam R\$ 3,6 bilhões.

Em indicadores financeiros, a HBR Realty totalizou EBITDA de R\$ 19,5 milhões no 4T24 e consolidou R\$ 74,9 milhões na visão acumulada de 2024. Já nosso lucro, que reflete a apreciação de nossos ativos (PPI), somou R\$ 47,7 milhões neste ano.

Além da evolução operacional, é importante ressaltar que o ano de 2024 se estabeleceu como cenário de importantes mudanças estruturais da Companhia, em especial em nosso corpo diretivo, composto agora por executivos com as competências necessárias para liderar este importante momento da Companhia. Alinhados ao propósito e alicerce estratégico da HBR Realty, assumimos o compromisso de fortalecer o portfólio, gerando valor de forma consistente e contínua.

Agradecemos a confiança depositada em nossa Companhia e em nosso time, seguiremos em frente e motivados para a execução do ciclo de 2025!

Time HBR Realty

Portfólio

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVÉM	36	43.531	35.363	81%
HBR _{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR _{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR _{Opportunities}	6	60.222	47.483	79%
Total	48	240.674	161.435	67%

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVÉM	26	66.680	60.332	90%
HBR _{3A}	8	90.673	48.895	54%
HBR _{Malls}	2 ¹	10.446	5.202	50%
HBR _{Opportunities}	2	4.317	2.437	56%
Total	38	172.116	116.866	68%

Ativos Totais (em operação + em desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVÉM	62	110.211	95.695	87%
HBR _{3A}	10	108.206	61.932	57%
HBR _{Malls}	4	129.834	70.754	54%
HBR _{Opportunities}	8	64.539	49.920	77%
Total	84	412.790	278.301	67%

¹ Expansão dos Shoppings Mogi de 6.239 m² e Suzano de 4.207 m².

Principais Indicadores Operacionais

Ocupação Física	4T24	4T23	VAR. % 4T24 x 4T23	2024	2023	VAR. % 2024 x 2023
COMVEM	85%	84%	+ 1 p.p.	84%	83%	+1 p.p.
HBR_{3A}	100%	100%	-	100%	100%	-
HBR_{Malls}	91%	93%	- 2 p.p.	92%	92%	-
HBR_{Opportunities}	84%	82%	+ 2 p.p.	83%	83%	-

Receita Líquida Gerencial - R\$ mil	4T24	4T23	VAR. % 4T24 x 4T23	2024	2023	VAR. % 2024 x 2023
COMVEM	5.070	3.460	46,5%	18.704	18.371	1,8%
HBR_{3A}	5.574	5.216	6,9%	21.313	21.361	-0,2%
HBR_{Malls}	19.043	17.848	6,7%	68.476	63.018	8,7%
HBR_{Opportunities}	9.875	8.974	10,0%	38.124	37.895	0,6%
Outras Receitas Holding	1.099	997	10,2%	4.096	4.009	2,2%
Total	40.661	36.495	11,4%	150.713	144.654	4,2%

NOI Gerencial - R\$ mil	4T24	4T23	VAR. % 4T24 x 4T23	2024	2023	VAR. % 2024 x 2023
COMVEM	4.369	2.736	59,7%	14.473	13.609	6,3%
HBR_{3A}	5.085	5.597	-9,1%	20.528	20.631	-0,5%
HBR_{Malls}	15.073	15.848	-4,9%	56.346	55.176	2,1%
HBR_{Opportunities}	6.810	6.218	9,5%	26.317	26.894	-2,1%
Outras Receitas Holding	580	550	5,5%	2.122	2.353	-9,8%
Total	31.917	30.949	3,1%	119.786	118.663	0,9%
Margem Líquida (NOI Gerencial / Receita Líquida Gerencial)	78,5%	84,8%	-6,3 p.p.	79,5%	82,0%	-2,6 p.p.

Considerações Operacionais Por Plataforma

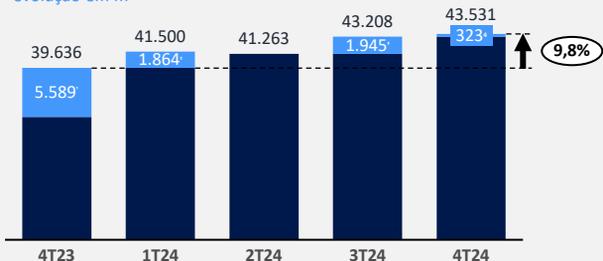


No 4T24, a plataforma ComVem apresentou o importante avanço de 59,7% em seu NOI. A melhora na performance é resultado da maturação e entrega recente de ativos relevantes, que por sua vez promoveram o crescimento da receita líquida em 46,5% YoY e a redução significativa dos custos de vacância e descontos concedidos aos locatários.

A linha receita de aluguéis estabeleceu o crescimento de 20,6% na comparação com o mesmo período do ano anterior, performance também refletida do indicador *same-store rent* que consolidou expansão de 7,9%.

ABL total em operação

evolução em m²



Destaques 4T24



R\$ 5,1 milhões em receita líquida



37,3% crescimento de vendas totais



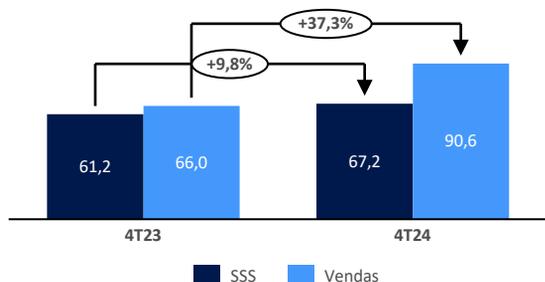
+ 9,8% *same-store sales*

A expansão da plataforma seguiu em ritmo acelerado, com um crescimento de 9,8% na ABL em relação ao 4T23. O volume de negociações manteve a taxa de ocupação em 85%, com a assinatura de 17 novos contratos no 4T24, que totalizam 1.128 m² de ABL ao portfólio.

As vendas da plataforma totalizaram R\$ 90,6 milhões no 4T24, representando um crescimento expressivo de 37,3%. O indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS) avançou 9,8%, refletindo o fortalecimento das operações já consolidadas na plataforma.

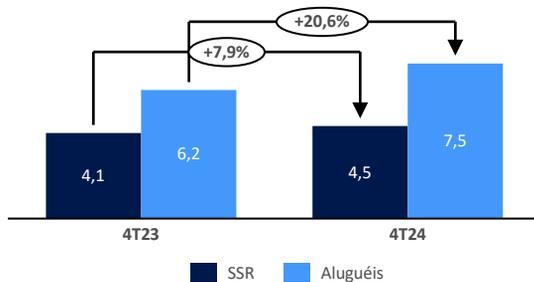
Vendas

R\$ milhões



Aluguéis

R\$ milhões



¹Inclusão do ComVem Vila Madalena, ComVem Patteo São Paulo e ComVem Limão; ²Inclusão do ComVem Caminhos da Lapa e ComVem Joaquim Antunes; ³Inclusão do ComVem Moema; e ⁴Inclusão do ComVem W Residence.

Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR Malls

R\$ 536 mi **+10%**
vendas totais de crescimento

As vendas totais da plataforma HBR Malls alcançaram **R\$ 536,4 milhões** no 4T24, refletindo um crescimento de 9,9% em relação ao 4T23. O trimestre foi impulsionado pela forte movimentação de consumidores nas compras de final de ano, além do incremento do fluxo de pessoas para experiências de entretenimento e gastronomia.

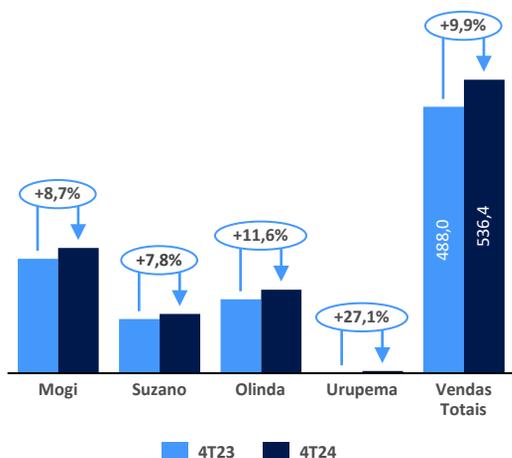
O Shopping Patteo Urupema obteve alta de 27,1% nas vendas, evidenciando a evolução na sua curva de maturação, e o Patteo Olinda apresentou sólido desempenho com avanço de 11,6%. Os ativos maduros do portfólio também cresceram suas vendas: Mogi Shopping (+8,7%) e Suzano Shopping (7,8%).

No indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma registrou expansão de 5,9% no trimestre. O Patteo Urupema apresentou alta de 12,7%, seguido por: Patteo Olinda (+7,5%), Mogi Shopping (+5,3%) e Suzano Shopping (+3,9%).

Mogi Shopping

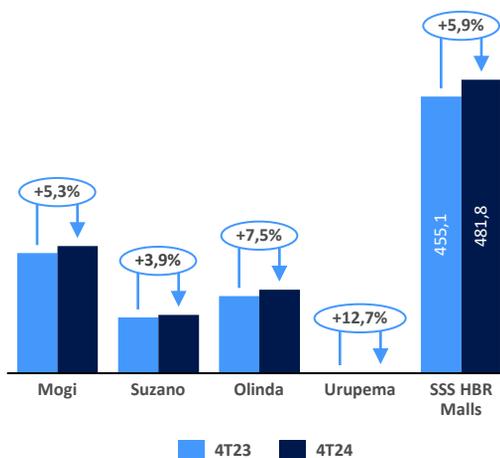
Vendas Totais por Ativo

R\$ milhões



SSS por Ativo

R\$ milhões



Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR Malls

R\$ 28,3

milhões em aluguéis

4,0%

SSR

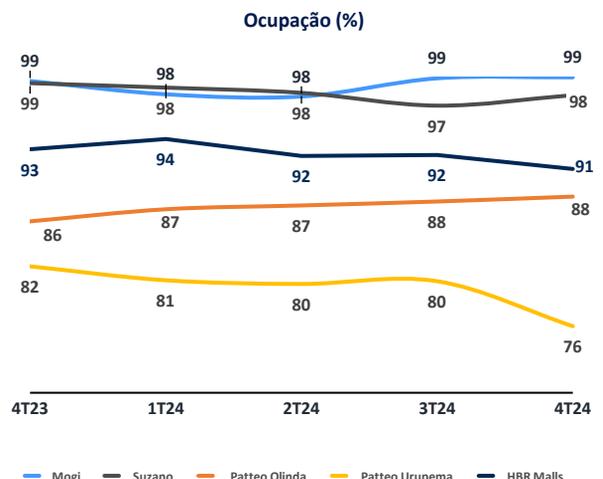
Os ativos da HBR Malls consolidaram **R\$ 28,3 milhões** em aluguéis totais 4T24, uma variação de 8,7% em relação ao 4T23. O desempenho foi impulsionado pelos shoppings Olinda (+13,8%) e Mogi (+13,5%), enquanto o Suzano Shopping e Urupema mantiveram patamares estáveis.

Na visão consolidada, o aluguel das mesmas lojas (SSR) cresceu 4,0%, com destaques para Mogi e Suzano (+4,2%) e Olinda (+4,0%).



Taxa de Ocupação

A plataforma HBR Malls encerrou o 4T24 com taxa de ocupação de 91%, uma redução de 2 p.p. em relação ao 4T23. O Patteo Urupema responde pela variação no indicador, com queda de 6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. A queda é explicada pelo movimento de readequação de área e mix, incluindo uma grande movimentação de 661 m² de um espaço até então projetado para food hall.



¹ O Suzano Shopping realizou a transição da grande área que sediava o antigo Poupa Tempo para vacância técnica no 3T24. A área já está em comercialização para operação de varejo.

Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR 3A

100%

de ocupação

95,5%

obra concluída
3A Pinheiros

A plataforma HBR 3A totalizou **R\$ 5,6 milhões** em receita líquida no 4T24 e consolidou margem NOI de 91,2% no período. A performance sólida reflete a taxa de ocupação de 100% nos ativos já em operação. Importante ressaltar que, na base do mesmo período do ano anterior (4T23) houve o efeito pontual de recuperação e reclassificação de despesas que impactou positivamente as métricas de NOI, modificando assim o patamar normalizado para comparação.

Entre os destaques dos ativos em desenvolvimento, as obras do 3A Paulista, iniciadas no 3T24, seguiram em ritmo acelerado ao longo do último trimestre de 2024, e atingiram o patamar de 11,7% de conclusão. Já o empreendimento HBR Corporate Pinheiros, alcançou a evolução de 95,5% de suas obras, e terá sua entrega efetiva ao locatário ainda no primeiro trimestre de 2025.

Adicionalmente, a Companhia possui mais seis projetos em andamento para a plataforma HBR 3A em linha com a estratégia de originação e expansão de ativos corporativos.



Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR Opportunities

R\$ 5,0 mi

receita bruta
com hospedagens

100%

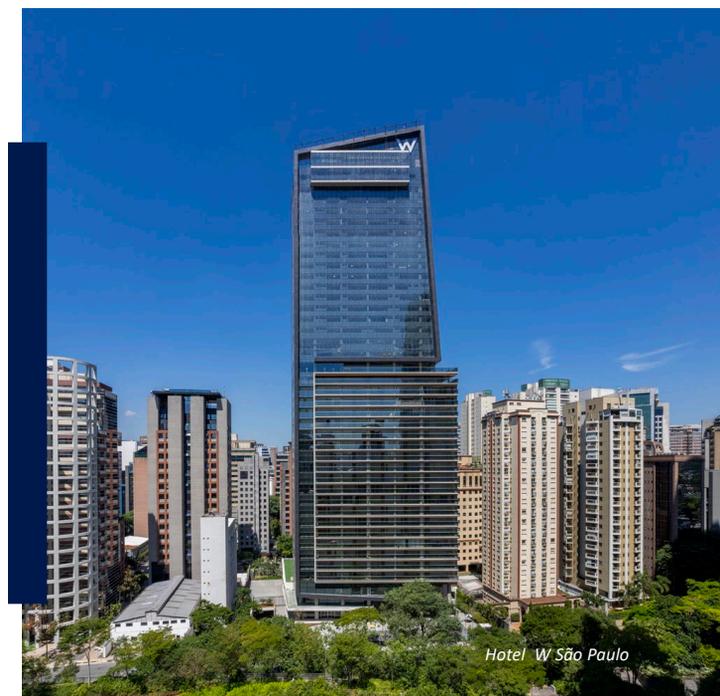
obra concluída
Hotel W SP

HOTÉIS

A plataforma HBR Opportunities consolidou importantes movimentos estratégicos ao longo do 4T24. O primeiro deles reflete a execução do desinvestimento do Hotel Ibis Styles Anhembi, que estava elencado no pipeline de vendas da Companhia. Importante ressaltar que o ativo ainda permaneceu nos indicadores financeiros e operacionais no 4T24, uma vez que o *closing* da operação se deu em janeiro de 2025.

O segundo movimento, e um marco importante para a Companhia, foi a inauguração do Hotel W. O ativo composto por 179 quartos, dois restaurantes, e uma unidade do ComVem acoplada teve seu *soft opening* realizado em 17 de dezembro de 2024.

Quanto aos resultados operacionais, o Hotel Hilton Garden Inn consolidou taxa de ocupação de 74% (+5 p.p. vs 4T23) e RevPar médio de R\$ 522 (+15,9% vs 4T23). Já o Ibis Styles cresceu sua ocupação em 3.6 p.p. ao consolidar 56%, e apresentou RevPar de R\$ 225 no período, o que representa o crescimento de 16,6% na comparação YoY.



Hotel W São Paulo



A receita bruta da operação de *self storage* totalizou R\$ 1,2 milhão no 4T24, um aumento de 41,2% YoY. A taxa de ocupação avançou 20,3 p.p. no comparativo anual, atingindo 88,6% no trimestre, reiterando o avanço na maturidade nesta linha de negócio.

Como evento subsequente, em janeiro de 2025, a HBR Realty realizou a inauguração do +Box Self Storage Patteo São Paulo, com 3.227 m² de ABL. Adicionalmente, no 1T25 será inaugurado o +Box Log, o empreendimento possui 4.093 m² de ABL e atenderá a demanda corporativa de espaços de armazenamento.

Informações Gerenciais

Os dados gerenciais apresentados a seguir, se diferenciam do formato IFRS ao ajustar todas as linhas pela proporcionalidade da HBR em cada ativo individualmente. As informações desta seção não seguem os padrões contábeis do critério IFRS.

Abertura da Receita Bruta - Plataformas

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
ComVem	5.703	4.952	15,2%	22.334	23.109	-3,4%
HBR 3A	5.846	5.466	7,0%	22.309	22.346	-0,2%
HBR Malls	22.005	21.226	3,7%	79.124	74.089	6,8%
HBR Opportunities	10.510	9.623	9,2%	40.799	40.712	0,2%
Outras Receitas Holding	1.256	1.171	7,3%	4.697	4.654	0,9%
Receita Bruta Total	45.320	42.438	6,8%	169.263	164.910	2,6%
Linearização da Receita	(907)	(1.333)	-32,0%	(1.458)	(2.330)	-37,4%
Receita Bruta Ex-Linearização	46.227	43.771	5,6%	170.721	167.240	2,1%

Abertura da Receita Líquida - Plataformas

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
ComVem	5.070	3.460	46,5%	18.704	18.371	1,8%
HBR 3A	5.574	5.216	6,9%	21.313	21.361	-0,2%
HBR Malls	19.043	17.848	6,7%	68.476	63.018	8,7%
HBR Opportunities	9.875	8.974	10,0%	38.124	37.895	0,6%
Outras Receitas Holding	1.099	997	10,2%	4.096	4.009	2,2%
Receita Líquida Total	40.661	36.495	11,4%	150.713	144.654	4,2%
Linearização da Receita	(907)	(1.333)	-32,0%	(1.458)	(2.330)	-37,4%
Receita Líquida Ex-Linearização	41.568	37.828	9,9%	152.171	146.984	3,5%

Informações Gerenciais

Receita Líquida

No 4T24, a receita líquida totalizou **R\$ 40,6 milhões** e o montante representa um avanço de 11,4% em comparação ao mesmo período do ano anterior. A variação positiva deriva do crescimento da receita bruta em 6,8% e da redução das deduções sobre a receita em um volume expressivo de 21,6%.

A melhora da performance na receita líquida sinaliza o amadurecimento dos ativos da Companhia, que além de ampliarem a composição da linha de receita bruta, também reduziram significativamente o patamar de descontos e carências concedidos aos locatários. Consolidam-se como destaques de crescimento de receita líquida os ativos das plataformas Opportunities (+10,0%), HBR 3A (+6,9%) e ComVem com a importante expansão de 46,5% na comparação com o 4T23.

Ao final do exercício de 2024, a receita líquida totalizou **R\$ 150,7 milhões** com crescimento de 4,2% versus 2023. O crescimento é influenciado, principalmente, pelo consistente crescimento da receita líquida na plataforma HBR Malls (+8,7% versus 2023).

Já na visão ex-linearização, a receita líquida totalizou **R\$ 152,2 milhões** no exercício de 2024, o que expressa crescimento de 3,5%, ainda que haja a redução de 37,4% na linha de linearização no comparativo com 2023.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Bruta	45.320	42.438	6,8%	169.263	164.910	2,6%
Deduções da Receita	(4.659)	(5.943)	-21,6%	(18.550)	(20.256)	-8,4%
Receita Líquida	40.661	36.495	11,4%	150.713	144.654	4,2%
Linearização da Receita	(907)	(1.333)	-32,0%	(1.458)	(2.330)	-37,4%
Receita Líquida Ex-Linearização	41.568	37.828	9,9%	152.171	146.984	3,5%

Informações Gerenciais

Abertura NOI

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Líquida	40.661	36.495	11,4%	150.713	144.654	4,2%
ComVem	5.070	3.460	46,5%	18.704	18.371	1,8%
HBR 3A	5.574	5.216	6,9%	21.313	21.361	-0,2%
HBR Malls	19.043	17.848	6,7%	68.476	63.018	8,7%
HBR Opportunities	9.875	8.974	10,0%	38.124	37.895	0,6%
Outras Receitas Holding	1.099	997	10,2%	4.096	4.009	2,2%
(-) CPV	(8.744)	(5.546)	57,7%	(30.927)	(25.991)	19,0%
ComVem	(701)	(724)	-3,2%	(4.231)	(4.762)	-11,2%
HBR 3A	(489)	381	-	(785)	(730)	7,5%
HBR Malls	(3.970)	(2.000)	98,5%	(12.130)	(7.842)	54,7%
HBR Opportunities	(3.065)	(2.756)	11,2%	(11.807)	(11.001)	7,3%
Outras Receitas Holding	(519)	(447)	16,1%	(1.974)	(1.656)	19,2%
NOI	31.917	30.949	3,1%	119.786	118.663	0,9%
ComVem	4.369	2.736	59,7%	14.473	13.609	6,3%
HBR 3A	5.085	5.597	-9,1%	20.528	20.631	-0,5%
HBR Malls	15.073	15.848	-4,9%	56.346	55.176	2,1%
HBR Opportunities	6.810	6.218	9,5%	26.317	26.894	-2,1%
Outras Receitas Holding	580	550	5,5%	2.122	2.353	-9,8%
Margem NOI (%)	78,5%	84,8%	-6,3 p.p.	79,5%	82,0%	-2,6 p.p.
ComVem	86,2%	79,1%	7,1 p.p.	77,4%	74,1%	3,3 p.p.
HBR 3A	91,2%	107,3%	-16,1 p.p.	96,3%	96,6%	-0,3 p.p.
HBR Malls	79,2%	88,8%	-9,6 p.p.	82,3%	87,6%	-5,3 p.p.
HBR Opportunities	69,0%	69,3%	-0,3 p.p.	69,0%	71,0%	-1,9 p.p.
Outras Receitas Holding	-	-	-	-	-	-

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Informações Gerenciais

NOI

O 4T24 totalizou NOI de **R\$ 31,9 milhões**, o que determina crescimento de 3,1% versus o 4T23. A variação positiva do indicador é reflexo do crescimento de 11,4% na receita líquida que atua em contraste com o aumento do custos das operações.

Como destaque positivo, as operações da plataforma ComVem consolidaram crescimento de 59,7% no indicador NOI, o que determinou uma melhora de 7,1 p.p. na margem no período. Este movimento é reflexo do menor custo de vacância financeira, além do importante crescimento da receita líquida na plataforma.

A plataforma HBR 3A teve um efeito pontual de reclassificação e recuperação de despesas no 4T23, desta forma é possível observar uma variação negativa na comparação YoY. Ao trazer os custos para a mesma base, o NOI da plataforma HBR 3A avança 6,4% YoY. Na divisão HBR Malls, o indicador ainda retrata os custos da vacância do ativo Patteo Urupema que está ainda em curva de maturação.

Na consolidação do ano de 2024, o NOI da Companhia totalizou **R\$ 119,8 milhões**, com margem de 79,7%. A seguir o detalhamento ao expurgar os efeitos da linearização da receita:

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
NOI	31.917	30.949	3,1%	119.786	118.663	0,9%
(-) Linearização da Receita	(907)	(1.333)	-32,0%	(1.458)	(2.330)	-37,4%
ComVem	(29)	(59)	-50,8%	(242)	(231)	4,8%
HBR 3A	(127)	(127)	-	(508)	(508)	-
HBR Malls	(751)	(1.145)	-34,4%	(703)	(1.563)	-55,0%
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas Holding	-	(2)	-	(5)	(28)	-82,1%
NOI Ex-Linearização	32.824	32.282	1,7%	121.244	120.993	0,2%
ComVem	4.398	2.795	57,4%	14.715	13.840	6,3%
HBR 3A	5.212	5.724	-8,9%	21.036	21.139	-0,5%
HBR Malls	15.824	16.993	-6,9%	57.049	56.739	0,5%
HBR Opportunities	6.810	6.218	9,5%	26.317	26.894	-2,1%
Outras Receitas Holding	580	552	5,1%	2.127	2.381	-10,7%
Margem NOI Ex-Linearização (%)	79,0%	85,3%	-6,4 p.p.	79,7%	82,3%	-2,6 p.p.
ComVem	86,3%	79,4%	6,8 p.p.	77,7%	74,4%	3,3 p.p.
HBR 3A	91,4%	107,1%	-15,7 p.p.	96,4%	96,7%	-0,3 p.p.
HBR Malls	79,9%	89,5%	-9,5 p.p.	82,5%	87,9%	-5,4 p.p.
HBR Opportunities	69,0%	69,3%	-0,3 p.p.	69,0%	71,0%	-1,9 p.p.
Outras Receitas Holding	-	-	-	-	-	-

Informações Gerenciais

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$ 13,5 milhões** no 4T24, o que determina crescimento de 20,7% na comparação com o 4T23.

Na composição da linha, as despesas gerais e administrativas somaram **R\$ 11,7 milhões**, um avanço controlado de 2,8% em comparação com o mesmo período do ano anterior, o que determina variação abaixo das correções inflacionárias IPCA. Já a linha de despesas comerciais explica majoritariamente a variação da linha, com um crescimento de 104,2% explicado pelo efeito pontual do encerramento antecipado de um contrato comercial.

Na visão acumulada de 2024, as despesas com vendas, gerais e administrativas somaram **R\$ 49,3 milhões**, crescimento de 11,7% versus 2023, com variação atrelada principalmente à maior base de ativos para composição da linha de depreciação. Além disso, o maior provisionamento na linha de PECLD e a recomposição do quadro da diretoria executiva também influenciaram a variação ano contra ano.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(13.467)	(11.156)	20,7%	(49.370)	(44.201)	11,7%
Despesas gerais e administrativas	(11.748)	(11.425)	2,8%	(45.575)	(40.975)	11,2%
Despesas comerciais	(1.617)	(792)	104,2%	(3.224)	(2.877)	12,1%
Despesas tributárias	(102)	1.061	-	(571)	(349)	63,6%

Outras receitas e despesas não recorrentes

A linha de outras receitas e despesas apresentou saldo positivo de **R\$ 13,5 milhões** no quarto trimestre de 2024. O impacto principal se dá pela receita contábil e não caixa relacionada à variação a valor justo de projetos não controlados, nos quais a Companhia atua como permutante.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Outras receitas e despesas não recorrentes	13.499	(27.011)	-	12.154	(15.927)	-
Outras receitas e despesas não recorrentes	13.499	(27.011)	-	12.154	(15.927)	-

Informações Gerenciais

EBITDA e EBITDA Ajustado

A partir da expansão do NOI em 3,1%, o EBITDA ajustado totalizou **R\$ 19,5 milhões** no 4T24. O montante representa uma ligeira queda de 3,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, que deriva, principalmente, da linha de despesas com depreciação e amortização, cujo efeito é a reclassificação realizada ao longo de 2024 que ativou os investimentos em *allowance*. Na visão ex-linearização o EBITDA ajustado soma **R\$ 20,4 milhões** no 4T24, com margem de 49,2%.

Em 2024, o EBITDA Ajustado consolidou **R\$ 74,9 milhões** com leve retração de 1,7% na comparação com o ano anterior, resultado também impulsionado, majoritariamente, pela linha de depreciação e amortização. Na visão ex-linearização o EBITDA ajustado alcança **R\$ 76,4 milhões** com margem de 50,2% em 2024.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Bruta	45.320	42.438	6,8%	169.263	164.910	2,6%
Deduções da Receita	(4.659)	(5.943)	-21,6%	(18.550)	(20.256)	-8,4%
Receita Líquida	40.661	36.495	11,4%	150.713	144.654	4,2%
Custos	(8.744)	(5.546)	57,7%	(30.927)	(25.991)	19,0%
NOI	31.917	30.949	3,1%	119.786	118.663	0,9%
S,G&A	(13.467)	(11.156)	20,7%	(49.370)	(44.201)	11,7%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	13.499	(27.011)	-	12.154	(15.927)	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	111.424	231.972	-52,0%	107.096	231.972	-53,8%
EBIT	143.373	224.754	-36,2%	189.666	290.507	-34,7%
(+) Depreciação e amortização	1.091	408	167,4%	4.497	1.764	154,9%
EBITDA	144.464	225.162	-35,8%	194.163	292.271	-33,6%
Margem EBITDA	355,3%	617,0%	-261,7 p.p.	128,8%	202,0%	-73,2 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	(13.499)	27.011	-	(12.154)	15.927	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(111.424)	(231.972)	-52,0%	(107.096)	(231.972)	-53,8%
EBITDA Ajustado	19.541	20.201	-3,3%	74.913	76.226	-1,7%
Margem EBITDA Ajustado	48,1%	55,4%	-7,3 p.p.	49,7%	52,7%	-3,0 p.p.
EBITDA Ajustado Ex-Linearização	20.448	21.534	-5,0%	76.371	78.556	-2,8%
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	49,2%	56,9%	-7,7 p.p.	50,2%	53,4%	-3,3 p.p.

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Informações Gerenciais

Resultado Financeiro

Ao final do 4T24, o resultado financeiro consolidou despesa de **R\$ 36,9 milhões**. A linha de despesas financeiras, especialmente a abertura de juros de empréstimos e financiamentos, continua apresentado a maior variação do período, de 37,5% YoY. Este número já contempla as despesas relacionadas as captações realizadas ao longo deste ano.

A menor posição de caixa sensibilizou a linha de receitas financeiras em 13,5%. Na visão consolidada do ano, o resultado financeiro acumula despesa em **R\$ 132,6 milhões**, aumento de 27,3% ano contra ano, e explicado pelo aumento de 15,3% das despesas financeiras e pela redução de 29,8% das receitas financeiras.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Despesas financeiras	(41.362)	(30.088)	37,5%	(152.047)	(131.853)	15,3%
Receitas financeiras	4.478	5.175	-13,5%	19.414	27.639	-29,8%
Resultado Financeiro	(36.884)	(24.913)	48,1%	(132.633)	(104.214)	27,3%

Lucro (Prejuízo) do Período

Ao final do 4T24, a Companhia somou **R\$ 31,9 milhões** em lucro bruto. Este resultado representa um crescimento de 3,1% em comparação ao 4T23, que decorre do avanço da receita (+11,4%).

Com o saldo positivo de **R\$ 13,4 milhões** na linha de outras receitas e despesas não recorrentes, o resultado antes das receitas e despesas financeiras totalizou **R\$ 143,3 milhões**. O lucro líquido, ao ser sensibilizado pelo resultado financeiro e impostos, consolidou **R\$ 100,4 milhões**, o que determina uma redução de 33,5% em relação ao 4T23, atrelada à linha de variação do valor justo das propriedades de investimento.

Assim como o trimestre, impactado pelo efeito contábil e não caixa da linha de variação do valor justo das propriedades de investimento, o ano de 2024 somou lucro líquido de **R\$ 47,7 milhões** ante aos R\$ 131,8 milhões em 2023.

Informações Gerenciais

DRE

A composição do resultado do 4T24 e de 2024 é demonstrada a seguir:

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Bruta	45.320	42.438	6,8%	169.263	164.910	2,6%
Deduções da receita	(4.659)	(5.943)	-21,6%	(18.550)	(20.256)	-8,4%
Receita líquida	40.661	36.495	11,4%	150.713	144.654	4,2%
Custos	(8.744)	(5.546)	57,7%	(30.927)	(25.991)	19,0%
Lucro bruto (NOI)	31.917	30.949	3,1%	119.786	118.663	0,9%
Despesas e receitas						
Despesas administrativas	(11.748)	(11.425)	2,8%	(45.575)	(40.975)	11,2%
Despesas comerciais	(1.617)	(792)	104,2%	(3.224)	(2.877)	12,1%
Despesas tributárias	(102)	1.061	-	(571)	(349)	63,6%
Outras despesas e receitas	13.499	(27.011)	-	12.154	(15.927)	-
Varição do valor justo de propriedades para investimento	111.424	231.972	-52,0%	107.096	231.972	-53,8%
Resultado antes do resultado financeiro	143.373	224.754	-36,2%	189.666	290.507	-34,7%
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(41.362)	(30.088)	37,5%	(152.047)	(131.853)	15,3%
Receitas financeiras	4.478	5.175	-13,5%	19.414	27.639	-29,8%
Resultado antes do IR e CSLL	106.489	199.841	-46,7%	57.033	186.293	-69,4%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.093)	(1.816)	15,3%	(7.323)	(7.380)	-0,8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.991)	(47.072)	-91,5%	(2.029)	(47.072)	-95,7%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	100.405	150.953	-33,5%	47.681	131.841	-63,8%

Informações Gerenciais

FFO Ajustado

O FFO consolidou resultado negativo de **R\$ 5,1 milhões** no 4T24, o que representa uma melhora substancial de 84,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Ao expurgar as receitas não recorrentes com efeito não caixa, o AFFO totaliza - **R\$ 18,0 milhões** no período.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Lucro / Prejuízo líquido	100.405	150.953	-33,5%	47.681	131.841	-63,8%
Linearização da Receita	907	1.333	-32,0%	1.458	2.330	-37,4%
Depreciações e amortizações	1.091	408	167,4%	4.497	1.764	154,9%
Resultado avaliação patrimonial	(111.424)	(231.972)	-52,0%	(107.096)	(231.972)	-53,8%
Provisão impostos diferidos	3.991	47.072	-91,5%	2.029	47.072	-95,7%
FFO ¹	(5.030)	(32.206)	-84,4%	(51.431)	(48.965)	5,0%
Outras despesas e receitas	(12.947)	27.011	-	(12.499)	15.927	-
FFO Ajustado ²	(17.977)	(5.195)	246,0%	(63.930)	(33.038)	93,5%

Patteo Urupema

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

¹O indicador FFO apresentou uma reclassificação em relação ao 4T23, que consiste na exclusão do efeito de linearização da receita.

²O indicador FFO Ajustado apresentou uma reclassificação em relação ao 4T23, que consiste na exclusão do efeito de outras despesas e receitas não recorrentes com efeito não caixa.

Informações Gerenciais

Endividamento

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPEs/Projetos não consolidados pela Companhia na proporção da participação detida. Na composição da dívida da Companhia, 96,5% das captações estão atreladas aos projetos, com perfil de longo prazo e custo competitivo, tanto em taxas pré como pós-fixadas.

A dívida líquida, ao final do quarto trimestre de 2024 consolidou o montante de **R\$ 1.318.829**, e expressa aumento de 2,4% em relação ao 3T24. O incremento no volume da dívida líquida faz referência as captações para financiamento dos projetos imobiliários em curso. Ao final do 4T24, a relação entre dívida líquida e PPI se estabeleceu em 36,9%, redução de 0,9 p.p. em comparação ao trimestre imediatamente anterior.

Importante ressaltar que o patamar de alavancagem apresentado está em linha com o ciclo de desenvolvimento da HBR, com ativos em diferentes fases de maturação e um robusto cronograma de entrega de novas áreas. A consolidação após o ciclo de crescimento prevê mais de 270 mil m² de área própria sob gestão.

R\$ (mil)	4T24	3T24	Var. % 4T24/3T24	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.323.466	1.256.675	5,3%			
Financiamento Imobiliário	636.979	642.623	-0,9%	11,7 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% ~ 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	686.487	614.052	11,8%	8,8 anos	Mar/31 a Jun/36	IPCA + 5% ~ 6,25% e CDI + 1,5% ~ 3,5%
Capital de Giro	-	-	-			
Em Construção	109.930	108.095	1,7%			
Financiamento Imobiliário	109.930	108.095	1,7%	13,4 anos	Set/33 a Ago/41	TR + 9,8% ~ 10,7% e Poupança + 4,65%
Corporativo	52.647	50.956	3,3%			
Capital de Giro	52.647	50.956	3,3%	4,3 anos	mar/29	CDI + 2,5%
Dívida Bruta	1.486.043	1.415.726	5,0%			
(-) Caixa e equivalentes	(167.214)	(127.744)	30,9%			
Dívida Líquida	1.318.829	1.287.982	2,4%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.575.092	3.406.513	4,9%			
Dívida Líquida/PPI	36,9%	37,8%	-0,9 p.p.			

Desempenho Financeiro

A seguir, serão apresentadas as principais aberturas financeiras com referência aos dados exclusivamente contábeis, com a consolidação de acordo com os critérios IFRS.

Receita Líquida (IFRS)

No 4T24, a receita líquida totalizou **R\$ 43.978**, uma evolução de 12,7% em relação ao 4T23. O forte avanço da receita líquida é determinado pelo aumento de 8,6% da receita bruta e a redução expressiva de 19,7% no volume de deduções, efeito do corte significativo de descontos concedidos aos locatários, especialmente nos empreendimentos das plataformas de varejo HBR Malls e ComVem.

Em 2024, a receita líquida totalizou **R\$ 162.982** e o montante representa 6,3% de crescimento no comparativo com 2023, o avanço assim como a variação trimestral é determinado pelo aumento da receita bruta e pela redução das deduções da receita. Este patamar de evolução supera o índice de inflação IPCA apurado no acumulado de 2024, resultando em crescimento real de 1,5% em receita líquida.

R\$ mil	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Aluguel de imóveis próprios	38.157	35.844	6,5%	142.284	137.329	3,6%
Taxa de administração	1.029	1.444	-28,7%	4.442	5.868	-24,3%
Hospedagem	8.257	6.674	23,7%	29.942	25.849	15,8%
Outras Receitas	1.030	674	52,8%	3.693	2.621	40,9%
Receita Bruta	48.473	44.636	8,6%	180.361	171.667	5,1%
(-) Deduções da receita	(4.495)	(5.600)	-19,7%	(17.379)	(18.285)	-5,0%
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%

R\$ mil	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
ComVem	7.398	6.942	6,6%	27.782	27.099	2,5%
HBR 3A	8.466	7.804	8,5%	32.055	31.114	3,0%
HBR Malls	17.113	15.805	8,3%	61.114	55.706	9,7%
HBR Opportunities	14.240	12.915	10,3%	54.713	53.095	3,0%
Outras Receitas Holding	1.256	1.171	7,3%	4.697	4.654	0,9%
Receita Bruta	48.473	44.636	8,6%	180.361	171.667	5,1%
Deduções da Receita	(4.495)	(5.600)	-19,7%	(17.379)	(18.285)	-5,0%
ComVem	6.552	5.228	25,3%	23.596	21.903	7,7%
HBR 3A	8.084	7.467	8,3%	30.689	29.785	3,0%
HBR Malls	14.880	13.249	12,3%	53.286	48.072	10,8%
HBR Opportunities	13.363	12.095	10,5%	51.315	49.613	3,4%
Outras Receitas Holding	1.099	997	10,2%	4.096	4.009	2,2%
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%

Desempenho Financeiro

Custos (IFRS)

Os custos das operações somaram **R\$ 9,5 milhões** no 4T24, e o montante expressa um aumento de 18,6% em relação a base do 4T23. A variação é explicada por: (i) base de recuperação de despesas no 4T23 na plataforma HBR 3A; (ii) aumento da vacância do Shopping Patteo Urupema devido a readequação do mix, e (iii) maior volume de hospedagens na plataforma HBR Opportunities.

Na visão acumulada do ano, os custos totalizam **R\$ 33,0 milhões** versus **R\$ 29,1 milhões** em 2023. Este número também reflete a expansão do portfólio e das operações ao longo de 2024.

R\$ mil	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Vacância	(8.404)	(6.851)	22,7%	(29.653)	(24.744)	19,8%
Outros Custos	(1.096)	(1.162)	-5,6%	(3.350)	(4.359)	-23,1%
Custos	(9.500)	(8.013)	18,6%	(33.003)	(29.103)	13,4%
Custos / Receita Líquida	21,6%	20,5%	107,5%	20,2%	19,0%	127,5%
Abertura por Plataforma						
ComVem	(1.275)	(2.328)	-45,2%	(6.218)	(7.063)	-12,0%
HBR 3A	(795)	(12)	6525,0%	(1.239)	(2.019)	-38,6%
HBR Malls	(2.757)	(1.656)	66,5%	(7.921)	(4.407)	79,7%
HBR Opportunities	(4.154)	(3.570)	16,4%	(15.651)	(13.958)	12,1%
Outras Receitas Holding	(519)	(447)	16,1%	(1.974)	(1.656)	19,2%
Custos	(9.500)	(8.013)	18,6%	(33.003)	(29.103)	13,4%

Desempenho Financeiro

NOI (IFRS)

O NOI do 4T24 consolidou **R\$ 34,5 milhões**, com crescimento de 11,1% na comparação com o mesmo período do ano anterior. O efeito positivo é reflexo do aumento da receita líquida em 12,7%, e como destaque a plataforma ComVem expandiu seu NOI em 82%, a partir da ampliação da receita e redução da vacância. As demais plataformas também apresentaram crescimento, sendo HBR Malls +4,6% e Opportunities +8%. Como exceção, a plataforma HBR 3A teve efeito pontual de recuperação de despesas no 4T23 que influenciaram negativamente o comparativo. Ao expurgar este efeito, a plataforma HBR 3A cresce seu NOI em 8,3% no período.

Ao final de 2024, o NOI da HBR Realty totalizou R\$ 130 milhões, com expansão de 4,6% em relação a 2023, conforme abertura abaixo:

R\$ mil	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%
Custos	(9.500)	(8.013)	18,6%	(33.003)	(29.103)	13,4%
NOI	34.478	31.023	11,1%	129.979	124.279	4,6%
Abertura por Plataforma						
ComVem	5.277	2.900	82,0%	17.378	14.840	17,1%
HBR 3A	7.289	7.455	-2,2%	29.450	27.766	6,1%
HBR Malls	12.123	11.593	4,6%	45.365	43.665	3,9%
HBR Opportunities	9.209	8.525	8,0%	35.664	35.655	-
Outras Receitas Holding	580	550	5,5%	2.123	2.353	-9,8%
NOI	34.478	31.023	11,1%	129.979	124.279	4,6%

Desempenho Financeiro

Despesas Administrativas (IFRS)

O quarto trimestre totalizou **R\$ 12.878** em despesas administrativas, comerciais e tributárias. O valor apresentado estabelece um crescimento controlado de 5,7% em comparação ao 4T23. Na abertura, a linha de despesas com pessoal entregou a economia de 12,7% no período, e este efeito é dado pela menor composição de membros na diretoria executiva. As despesas com serviços de consultoria cresceram 24,7%, e esta variação é explicada principalmente pela contratação dos laudos de avaliação de propriedades realizados ao longo do quarto trimestre.

A PECLD manteve seu nível estável, com despesa de **R\$ 948** ao final do período. Já a linha de outras despesas apresentou singela variação de 2,7% e totalizou **R\$ 1.123**. Em relação às despesas com depreciação e amortização houve ampliação da base de cálculo, assim como refletido nos trimestres anteriores, proveniente da reclassificação dos investimentos em *allowance* considerados como custos na base do ano anterior.

As variações das despesas tributárias e comerciais expressam movimentos de reclassificações ao longo de 2024. As despesas tributárias totalizaram **R\$ 115**, enquanto no 4T23 houve melhora de **R\$ 857** devido à reclassificação de impostos de operações financeiras. Já a economia de 46,6% nas despesas comerciais é efeito da reclassificação das comissões.

Na visão consolidada do exercício de 2024, as despesas administrativas, comerciais e tributárias totalizaram **R\$ 50.000**, um crescimento de 7,2% em relação ao ano de 2023, que incorpora o crescimento da base de depreciação e amortização.

R\$ mil	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Despesas com pessoal	(6.072)	(6.952)	-12,7%	(27.279)	(25.910)	5,3%
Serviços profissionais	(2.605)	(2.089)	24,7%	(8.540)	(7.956)	7,3%
Depreciação e Amortização	(1.181)	(459)	157,2%	(4.544)	(1.977)	129,8%
Outras Despesas	(1.123)	(1.094)	2,7%	(4.114)	(4.767)	-13,7%
PECLD ¹	(948)	(879)	7,9%	(1.977)	(1.270)	55,7%
Despesas Administrativas	(11.929)	(11.473)	4,0%	(46.454)	(41.880)	10,9%
Despesas Comerciais	(834)	(1.563)	-46,6%	(3.095)	(4.112)	-24,7%
Despesas Tributárias	(115)	857	-	(451)	(669)	-32,6%
Despesas com Vendas Gerais e Administrativas	(12.878)	(12.179)	5,7%	(50.000)	(46.661)	7,2%

¹ Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

Desempenho Financeiro

Outras receitas e despesas não recorrentes (IFRS)

No 4T24, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R\$ 15.051, composto por venda de participações, distratos e alterações de participações societárias de controladas, controladas em conjunto e coligadas. Na visão consolidada do ano de 2024, o saldo é positivo em R\$ 13.943.

R\$ mil	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Outras receitas e despesas não recorrentes	15.051	(29.554)	-150,9%	13.943	(13.629)	-202,3%
Outras receitas e despesas não recorrentes	15.051	(29.554)	-150,9%	13.943	(13.629)	-202,3%



Desempenho Financeiro

EBITDA (IFRS)

No 4T24, o EBITDA somou **R\$ 227.362**, o que representa uma redução de 36,9% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. A variação é reflexo do menor volume adição de valor justo à PPI neste período. A variação da composição do exercício de 2024 também deriva deste mesmo efeito, totalizando um EBITDA de **R\$ 286.471** ante aos **R\$ 435.634** em 2023.

Ao final do 4T24, o EBITDA ajustado somou **R\$ 22.781**, o que representa um crescimento de 18,0% em relação ao 4T23. O avanço do indicador refletiu a melhora significativa na performance do lucro bruto, e consolidou o ganho de margem de 2,2 p.p. na comparação com o 4T23. Na visão do exercício de 2024, o EBITDA Ajustado totalizou **R\$ 84.523**, com avanço de 6,2% ano contra ano e margem estável de 51,9%.

R\$ mil	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Bruta	48.473	44.636	8,6%	180.361	171.667	5,1%
Deduções da Receita	(4.495)	(5.600)	-19,7%	(17.379)	(18.285)	-5,0%
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%
Custos	(9.500)	(8.013)	18,6%	(33.003)	(29.103)	13,4%
NOI	34.478	31.023	11,1%	129.979	124.279	4,6%
S,G&A	(12.878)	(12.179)	5,7%	(50.001)	(46.661)	7,2%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	15.051	(29.554)	-150,9%	13.943	(13.629)	-202,3%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(3.465)	(17.751)	-80,5%	(1.153)	(18.507)	-93,8%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	192.995	388.175	-50,3%	189.158	388.175	-51,3%
EBIT	226.181	359.714	-37,1%	281.926	433.657	-35,0%
(+) Depreciação e amortização	1.181	459	-157,2%	4.544	1.977	-129,8%
EBITDA	227.362	360.173	-36,9%	286.471	435.634	-34,2%
Margem EBITDA	517,0%	922,7%	-405,7 p.p.	175,8%	284,0%	-108,3 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	(15.051)	29.554	-150,9%	(13.943)	13.629	-202,3%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	3.465	17.751	-80,5%	1.153	18.507	-93,8%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(192.995)	(388.175)	-50,3%	(189.158)	(388.175)	-51,3%
EBITDA Ajustado	22.781	19.303	18,0%	84.523	79.595	6,2%
Margem EBITDA Ajustado	51,8%	49,4%	2,4 p.p.	51,9%	51,9%	-

Desempenho Financeiro

Resultado Financeiro (IFRS)

No 4T24, o resultado financeiro foi negativo em **R\$ 36.162**, representando um aumento de 54,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

Como principal variação nominal, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos cresceu 39,6% versus o 4T23, como reflexo direto das captações para os projetos em andamento da Companhia. Já a linha de outras despesas financeiras consolida os custos das recentes emissões que compõem a base de endividamento, e totalizou **R\$ 1.063** no período.

As receitas financeiras totalizaram **R\$ 4.480** no trimestre, resultado 21,2% inferior ao 4T23, efeito da menor posição de caixa no período comparativo.

A variação de 17,7% das despesas financeiras na visão anual está correlacionada ao ciclo de investimentos da Companhia, que é estabelecido por taxas atrativas de captação de recursos junto aos bancos de primeira linha. Na estrutura do endividamento, o volume de captação com este perfil alongado corresponde a 96,6% da dívida bruta. Ao final de 2024, o resultado financeiro totalizou despesa de **R\$ 129.618**, ante aos **R\$ 96.806** consolidados no ano de 2023.

O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia:

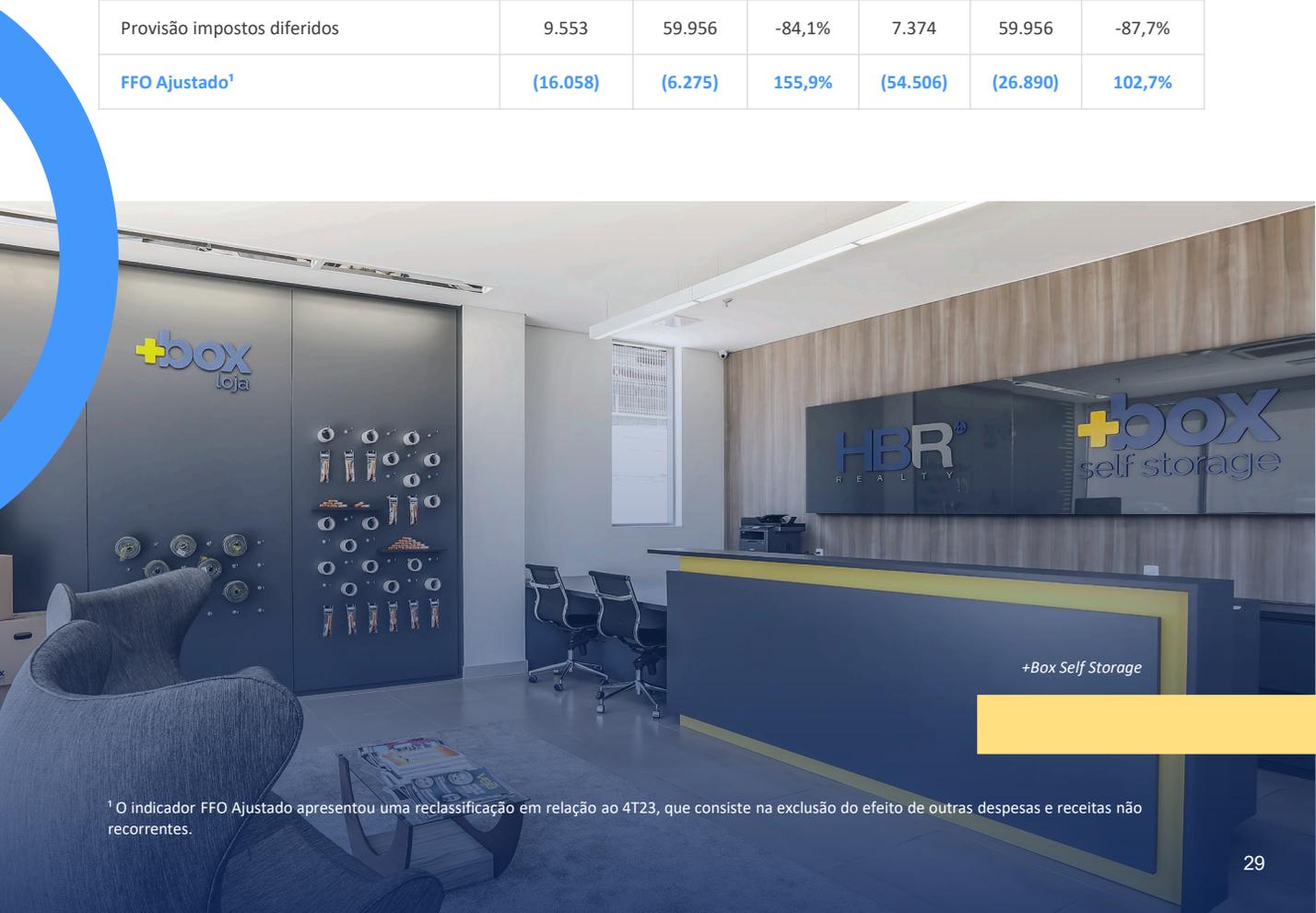
R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Juros sobre aplicações financeiras	3.571	4.539	-21,3%	16.165	26.713	-39,5%
Variação monetária ativa	543	738	-26,4%	1.925	1.506	27,8%
Outras receitas financeiras	366	408	-10,2%	1.940	2.167	-10,5%
Receitas financeiras	4.480	5.685	-21,2%	20.030	30.386	-34,1%
Variação monetária passiva	(588)	(228)	157,8%	(1.342)	(780)	72,1%
Despesas bancárias	(77)	(46)	67,4%	(234)	(202)	16,1%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(38.914)	(27.880)	39,6%	(143.798)	(122.683)	17,2%
Outras despesas financeiras	(1.063)	(887)	19,8%	(4.274)	(3.527)	21,2%
Despesas Financeiras	(40.642)	(29.041)	39,9%	(149.648)	(127.192)	17,7%
Resultado Financeiro	(36.162)	(23.356)	54,8%	(129.618)	(96.806)	33,9%

Desempenho Financeiro

FFO (IFRS)

O FFO ajustado apresentou o resultado de **R\$ 16,1 milhões** negativos no 4T24 versus **R\$ 6,3 milhões** no mesmo período do ano anterior. A variação entre os períodos é explicada majoritariamente pelo resultado financeiro, com um volume superior de despesas e uma menor posição de caixa que impactou diretamente a captura de receitas no trimestre.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Lucro / Prejuízo Líquido	177.789	274.180	-35,2%	135.524	267.216	-49,3%
(+/-) Outras despesas e receitas	(15.051)	29.554	-150,9%	(13.943)	13.629	-202,3%
Depreciações e amortizações	1.181	459	157,2%	4.544	1.977	129,8%
Resultado de equivalência patrimonial	3.465	17.751	-80,5%	1.153	18.507	-93,8%
Resultado avaliação patrimonial	(192.995)	(388.175)	-50,3%	(189.158)	(388.175)	-51,3%
Provisão impostos diferidos	9.553	59.956	-84,1%	7.374	59.956	-87,7%
FFO Ajustado¹	(16.058)	(6.275)	155,9%	(54.506)	(26.890)	102,7%



¹ O indicador FFO Ajustado apresentou uma reclassificação em relação ao 4T23, que consiste na exclusão do efeito de outras despesas e receitas não recorrentes.

Desempenho Financeiro

Endividamento

Ao final de 2024, dívida líquida consolidou R\$ 1.373.893, crescimento de 4,6% quando comparada ao trimestre imediatamente anterior. A pequena variação provém das correções monetárias da dívida bruta. Ao final do exercício de 2024, a relação dívida líquida/PPI apresentou o patamar de 34,0%.

R\$ (mil)	4T24	3T24	Var. % 4T24/3T24	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.284.648	1.217.209	5,5%			
Financiamento Imobiliário	590.313	594.802	-0,8%	11,7 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% ~ 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	694.335	622.407	11,6%	8,8 anos	Mar/31 a Jun/36	IPCA + 5% ~ 6,25% e CDI + 1,5% ~ 3,5%
Capital de Giro	-	-	-			
Em Construção	189.163	183.234	3,2%			
Financiamento Imobiliário	189.163	183.234	3,2%	13,4 anos	Set/33 a Ago/41	TR + 9,8% ~ 10,7% e Poupança + 4,65%
Corporativo	52.647	50.956	3,3%			
Capital de Giro	52.647	50.956	3,3%	4,3 anos	mar/29	CDI + 2,5%
Dívida Bruta	1.526.458	1.451.399	5,2%			
(-) Caixa e equivalentes	(152.565)	(137.973)	10,6%			
Dívida Líquida	1.373.893	1.313.426	4,6%			
Propriedade para investimento (PPI)	4.043.940	3.865.233	4,6%			
Dívida Líquida/PPI	34,0%	34,0%	-			

Próximas Entregas



ComVem Patteo Klabin

Entrega no 1T25

-  24 lojas
-  7.105 m² em ABL Total



ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 1T25

-  10 lajes corporativas
-  15.416 m² do 3A
-  3.224 m² do ComVem
-  18.640 m² em ABL Total
-  12 lojas no Mall
-  1 centro de convenções
-  312 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

-  16 lajes corporativas
-  8.464 m² do 3A
-  9.887 m² em ABL Total
-  1 loja no Mall
-  1.423 m² do ComVem
-  88 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

-  3 lajes corporativas
-  5.166 m² do 3A
-  7.822 m² em ABL Total
-  12 loja no Mall
-  2.656 m² do ComVem
-  285 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

-  2 lajes corporativas
-  4.752 m² do 3A
-  7.157 m² em ABL Total
-  1 loja no Mall
-  2.405 m² do ComVem
-  50 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

-  13 lajes corporativas
-  8.628 m² do 3A
-  9.320 m² em ABL Total
-  3 lojas no Mall
-  692 m² do ComVem
-  102 vagas de estacionamento

Capex e Venda Estratégica de Ativos

1,0 bi

Capex total a incorrer

824 mi

Stake HBR a incorrer

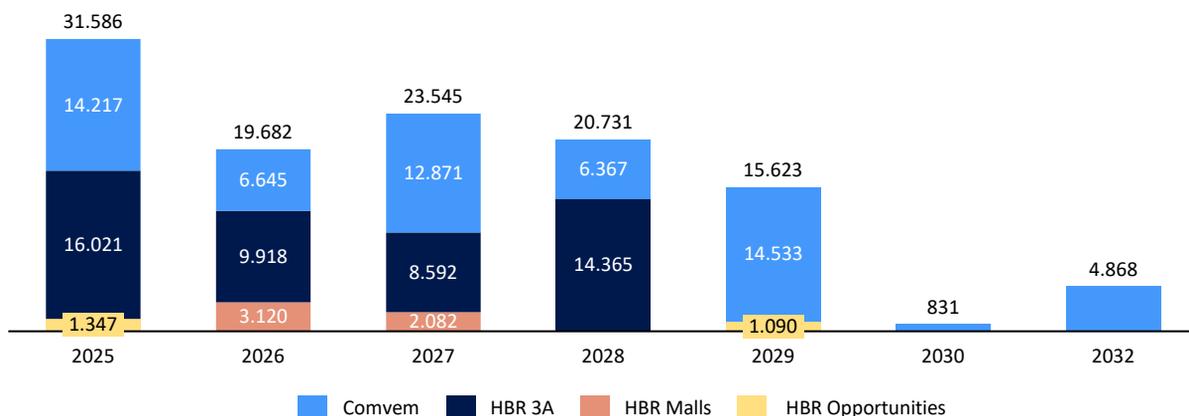
Como estratégia da Companhia, a alocação de Capex de novos empreendimentos é constantemente reavaliada respeitando o momento e atividade do mercado imobiliário. A projeção de Capex está interligada à agenda de *funding* da Companhia e à eventuais reciclagens de ativos. Abaixo, é possível observar o valor incorrido de Capex em 2024, assim como a estimativa de investimento para os próximos anos:

Total - R\$ milhões	Incorrido	A incorrer						Total a Incorrer
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
HBR ComVem	148,9	96,4	112,0	73,4	62,3	15,5	15,0	374,6
HBR 3A	88,5	236,4	197,4	63,7	2,0	0,1	0,1	499,7
HBR Malls	14,8	32,7	65,0	16,2	-	-	-	113,9
HBR Opportunities	40,1	29,2	-	-	-	-	-	29,2
Total	292,3	394,7	374,4	153,3	64,3	15,6	15,1	1.017,4

Stake HBR - R\$ milhões	Incorrido	A incorrer						Total a Incorrer
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
HBR ComVem	113,3	87,6	109,1	73,2	61,9	15,4	15,0	362,2
HBR 3A	58,2	163,8	164,4	57,4	1,6	0,1	0,1	387,4
HBR Malls	7,4	16,4	32,4	8,1	-	-	-	56,9
HBR Opportunities	23,8	17,5	-	-	-	0,1	-	17,6
Total	202,7	285,3	305,9	138,7	63,5	15,6	15,1	824,1

Expansão ABL | Curva de Entregas

(m² / visão @stake HBR)



Mercado de Capitais

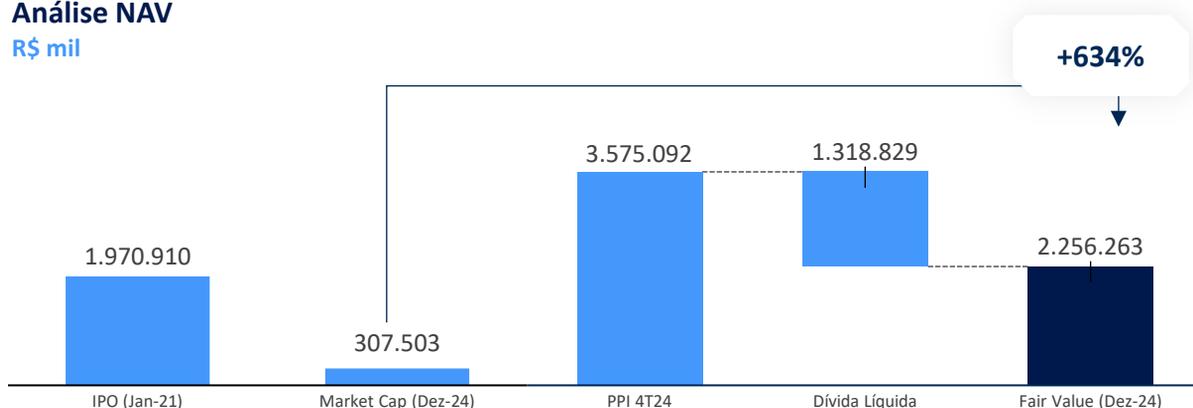
HBRE3

A HBR Realty tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código HBRE3. Ao final do quarto trimestre de 2024 a ação teve seu preço auferido em R\$ 2,98, que representa um valor de mercado de R\$ 307,5 milhões.

As variações entre o valor de mercado, a soma de suas propriedades para investimento e o valor justo estão demonstradas abaixo:

Análise NAV

R\$ mil

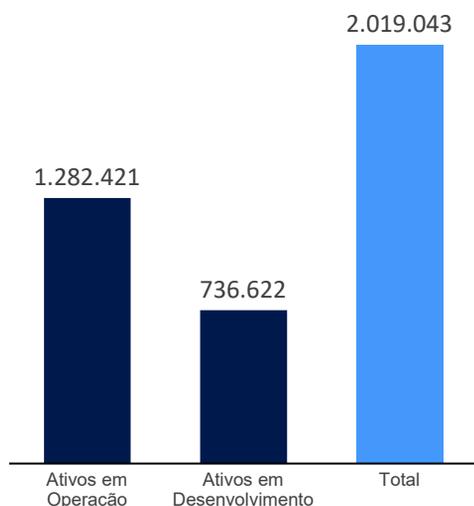


Desde 2011 e contemplando todo o portfólio, a Companhia investiu o montante aproximado de R\$ 2,0 bilhões em Capex, dos quais R\$ 1,3 bilhão incorporam a base de ativos inaugurados e que geram resultados operacionais.

O saldo de investimento incorrido, em ativos ainda em desenvolvimento, é de R\$ 736,6 milhões. Este valor de alocação de capital em futuros empreendimentos é superior ao valor de mercado da HBR Realty ao final do 4T24, o que demonstra o potencial de crescimento do valor da ação na aproximação para o valor justo.

Capex incorrido

R\$ mil



Sustentabilidade (ESG)

A HBR Realty mantém seu compromisso com as diretrizes ESG da Global Reporting Initiative (GRI) e do Pacto Global da ONU, impulsionando iniciativas de energia limpa, redução de resíduos e ações socioambientais em seus shopping centers, em parceria com instituições e projetos consolidados. Confira a seguir as principais ações realizadas no período.



Energia Limpa e Redução de Resíduos

No 4T24, concluímos a migração dos empreendimentos ComVem Ipoema, Patteo Klabin e ComVem Limão para o Mercado Livre de Energia, além de firmarmos novos contratos de Geração Distribuída para +Box Tamboré e ComVem Vila Madalena. Na gestão de resíduos, seguimos avançando nos projetos de aterro zero, estendendo a iniciativa para Faria Lima, ComVem Limão e ComVem Tietê.



Patteo Social – NACC

Em outubro, o espaço colaborativo "Patteo Social" recebeu mais um vez a ONG NACC (Núcleo de Apoio à Criança com Câncer). Com quase 40 anos de atuação, a instituição oferece suporte essencial aos serviços de oncologia pediátrica do Recife, proporcionando apoio a crianças de famílias carentes da cidade.



Bosque Solidário de Natal

Em dezembro, o Shopping Patteo Olinda promoveu a ação "Bosque Solidário" em apoio ao Abrigo Cristo Redentor. Em um espaço reservado no térreo, próximo à decoração natalina, foram disponibilizadas mudas de plantas para venda, com 100% da renda revertida para a instituição. Todas as mudas foram cultivadas na Sementeira do Abrigo Cristo Redentor, tornando essa ação ainda mais significativa.



Natal Azul – Suzano Shopping

No 4T24 realizamos mais uma edição do Natal Azul, no Suzano Shopping. Um café da manhã especial preparado com carinho para as crianças com TEA (Transtorno do Espectro Autista). Com um ambiente acolhedor e inclusivo, celebramos o espírito natalino com atividades pensadas para espalhar alegria e magia a todos.

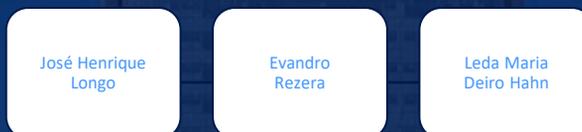


Governança

Conselho de Administração



Conselho Fiscal



Controles Internos

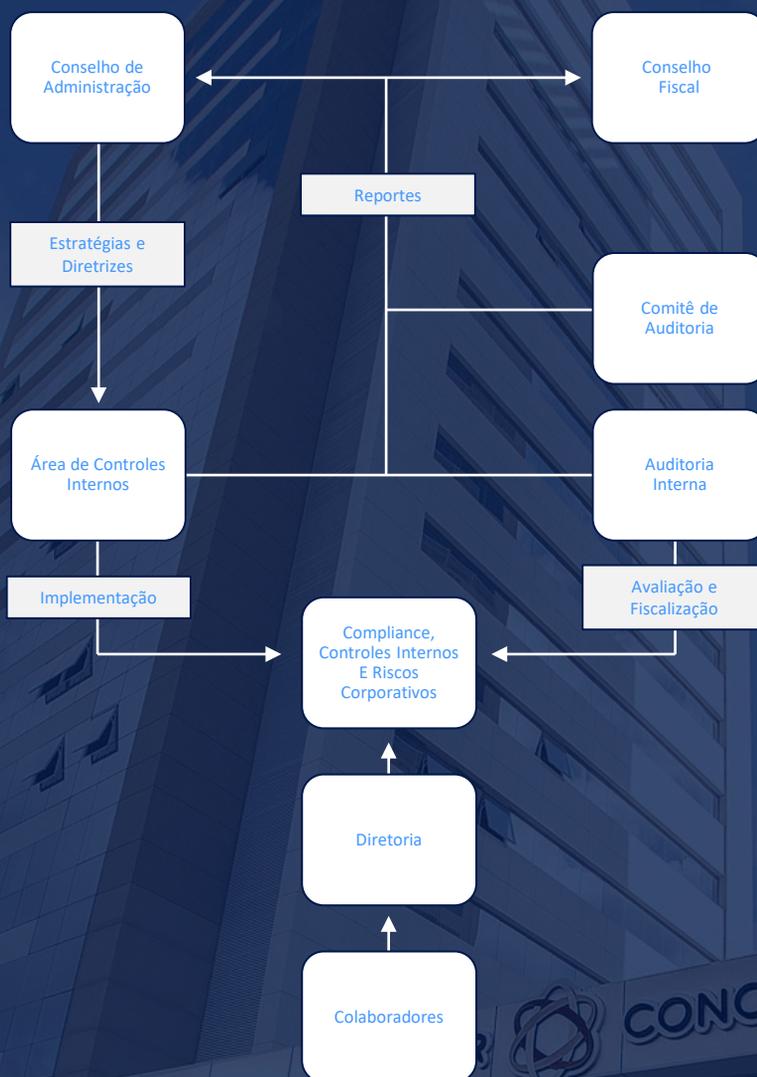
Auditoria Interna



Diretoria Executiva



Governança



Anexos

Demonstração de Resultados IFRS

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	4T24	4T23
Receita Líquida	43.978	39.036
Aluguel de imóveis próprios	38.157	35.844
Taxa de Administração	1.029	1.444
Hospedagem	8.257	6.674
Outras Receitas	1.030	674
(-)Deduções da Receita	(4.495)	(5.600)
(-)Custos	(9.500)	(8.013)
Lucro Bruto	34.478	31.023
Despesas e Receitas		
Despesas Administrativas	(11.929)	(11.473)
Despesas Comerciais	(834)	(1.563)
Despesas Tributárias	(115)	857
Outras Despesas e Receitas	15.051	(29.554)
Resultado de Equivalência Patrimonial	(3.465)	(17.751)
Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	192.995	388.175
Resultado antes do Resultado Financeiro	226.181	359.714
Resultado Financeiro		
Despesas Financeiras	(40.642)	(29.041)
Receitas Financeiras	4.480	5.685
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	190.019	336.358
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(2.677)	(2.222)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	(9.553)	(59.956)
Lucro (Prejuízo) do Período	177.789	274.180
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:		
Acionistas Controladores	100.369	151.193
Acionistas não Controladores	77.420	122.987
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período aos:	177.789	274.180

Anexos

Demonstração de Resultados IFRS

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	2024	2023
Receita Líquida	162.982	153.382
Aluguel de imóveis próprios	142.284	137.329
Taxa de Administração	4.442	5.868
Hospedagem	29.942	25.849
Outras Receitas	3.693	2.621
(-)Deduções da Receita	(17.379)	(18.285)
(-)Custos	(33.003)	(29.103)
Lucro Bruto	129.979	124.279
Despesas e Receitas		
Despesas Administrativas	(46.454)	(41.880)
Despesas Comerciais	(3.095)	(4.112)
Despesas Tributárias	(451)	(669)
Outras Despesas e Receitas	13.943	(13.629)
Resultado de Equivalência Patrimonial	(1.153)	(18.507)
Varição do Valor Justo de Propriedades para Investimento	189.158	388.175
Resultado antes do Resultado Financeiro	281.927	433.657
Resultado Financeiro		
Despesas Financeiras	(149.648)	(127.192)
Receitas Financeiras	20.030	30.386
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	152.309	336.851
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(9.411)	(9.679)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	(7.374)	(59.956)
Lucro (Prejuízo) do Período	135.524	267.216
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:		
Acionistas Controladores	47.645	131.817
Acionistas não Controladores	87.879	135.399
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período aos:	135.524	267.216

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	Dez-24	Dez-23
Das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	152.309	336.851
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	4.544	1.977
Resultado de equivalência patrimonial	1.153	18.507
Encargos sobre financiamentos	86.110	78.041
Encargos sobre debêntures	62.309	53.815
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	20.972	35.916
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	1.977	1.270
Provisão para demandas judiciais	1.211	229
Programa de opção compra de ações	(812)	728
Baixa do custo de Participação Societária	4.207	691
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(184.439)	(388.175)
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	(6.775)	7.168
Resultado do Exercício Ajustado	142.766	147.018
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos		
Contas a Receber	4.585	(37.654)
Adiantamentos	(20.829)	(4.241)
Tributos a recuperar	12.653	(5.631)
Partes relacionadas ativo	(10.500)	(152)
Outros ativos	(68.943)	(143.693)
Fornecedores	(5.231)	4.811
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.011	2.912
Partes relacionadas passivo	(63.043)	7.136
Pagamento de aquisições de imóveis	(112.969)	(59.175)
Outros passivos	14.375	(19.169)
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais	(105.125)	(107.838)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.902)	(9.205)

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	Dez-24	Dez-23
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos	(78.392)	(20.406)
Transações de capital	2.411	(5)
Dividendos recebidos	7.412	7.092
Títulos e valores mobiliários	42.380	94.992
Ativo imobilizado e intangível	(36.496)	989
Aquisições de imóveis	25.239	53.827
Propriedades para investimento	(66.748)	(9.809)
Outras movimentações	1.656	(3.230)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	(103.538)	123.450
Fluxo de caixa de financiamento		
Captação de empréstimos e financiamentos	336.722	62.850
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(37.609)	(39.757)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(80.607)	(58.865)
Captação de debêntures	-	70.000
Pagamentos de principal de debêntures	(52.535)	(58.819)
Pagamentos de juros sobre debêntures	(34.125)	(30.921)
Efeito das participações acionistas não controladores	86.082	26.674
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	217.928	(28.838)
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	6.363	(22.431)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	20.876	43.307
No final do exercício	27.239	20.876
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	6.363	(22.431)

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balanco patrimonial ativo - R\$ mil	Dez-24	Dez-23
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	27.239	20.876
Títulos e valores mobiliários	125.326	167.706
Contas a receber - CP	38.415	59.369
Adiantamentos	44.513	23.684
Tributos a recuperar	2.731	15.384
Outros ativos - CP	244.888	182.326
Total do ativo circulante	483.112	469.345
Não circulante		
Tributos diferidos	53.799	46.854
Contas a receber - LP	19.197	4.805
Partes relacionadas	13.362	2.862
Outros ativos - LP	75.312	68.931
Investimentos	360.788	294.168
Propriedades para investimento	4.043.940	3.792.753
Imobilizado e intangível líquido	41.264	9.312
Total do ativo não circulante	4.607.662	4.219.685
Total do ativo	5.090.774	4.689.030

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balço patrimonial passivo - R\$ mil	Dez-24	Dez-23
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	87.825	36.660
Debêntures	55.715	52.582
Fornecedores	9.280	14.511
Obrigações trabalhistas e tributárias	11.322	9.311
Partes relacionadas	6.096	69.139
Contas a pagar de aquisição de imóveis	100.642	87.856
Dividendos a pagar	2.100	2.739
Outros passivos	22.208	11.833
Total do passivo circulante	295.188	284.631
Não Circulante		
Empréstimos e financiamentos	914.245	660.794
Debêntures	468.673	496.157
Contas a pagar de aquisição de imóveis	237.975	317.519
Provisão para tributos diferidos	210.311	189.483
Provisão para demandas judiciais	1.536	325
Outros passivos	13.263	8.623
Total do passivo não circulante	1.846.003	1.672.901
Patrimônio Líquido		
Capital social	1.286.691	1.286.691
Programa de opção compra de ações	2.660	3.472
Ajuste de avaliação patrimonial	74.181	74.181
Transações de capital	15.145	12.734
Reserva de lucros	691.573	650.703
Ações em tesouraria	(1.574)	(3.230)
Total do patrimônio líquido controladora	2.068.676	2.024.551
Participação de acionistas não controladores	880.907	706.947
Total patrimônio líquido	2.949.583	2.731.498
Total do passivo e do patrimônio líquido	5.090.774	4.689.030

Glossário

ABL: Área Bruta Locável.

Área BOMA: espaço locável como uma somatória da área particular do inquilino (área privativa) com a divisão das áreas comuns utilizadas pelos locatários. Aplicável apenas aos empreendimentos corporativos, junto à plataforma HBR 3A.

NOI – Net Operational Income: medida de desempenho calculada a partir da receita líquida, excluindo as deduções e custos da operação.

FFO – Funds From Operation: medida não contábil que consiste na soma do lucro líquido/prejuízo, depreciação/amortização, reduzido do resultado de equivalência patrimonial, resultado de avaliação patrimonial e provisão para impostos diferidos sobre AVJ.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): 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. Medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais.

EBITDA Ajustado: Conceito do EBITDA contábil, excluindo-se os efeitos de outras receitas/despesas, resultado de avaliação patrimonial e resultado de equivalência patrimonial.

IPO - Initial Public Offering: trata-se do termo em inglês para Oferta Pública de Ações em bolsa de valores.

CAPEX – Capital Expenditure: valor correspondente aos investimentos para desenvolvimento ou aquisição de novos ativos.

YIELD ON COST: conceito de retorno sobre o custo. Medida de performance para investimentos em empreendimentos imobiliários que considera o retorno esperado pelas receitas de aluguel descontadas das despesas operacionais (NOI) em comparação ao custo de desenvolvimento do empreendimento. Esta medida não considera efeitos de alavancagem financeira.

CAP-RATE: medida usualmente aplicada em operações de compra ou venda de empreendimentos imobiliários, que representa a porcentagem de renda anual adquirida, comparada ao valor do investimento/aquisição.

Prazo Médio: conceito que indica o tempo médio de um fluxo de pagamento, ponderado pelos seus valores e datas de pagamento.

Fale com RI



3A Pinheiros

Alexandre Dalpiero de Freitas
CFO / IRO

Laís Senra Domingues
Gerente de Relações com Investidores

Débora Firmino
Analista de Relações com Investidores

Nayara Vieira
Assistente de Relações com Investidores

 ri@hbrrealty.com.br

 ri.hbrrealty.com.br

 (11) 4793-7556

 Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145 - 2º andar - Mogi das Cruzes, SP (Sede)

 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 - 11º andar - São Paulo, SP (Filial)

As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais, incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, não foram alvo de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações que constam dados do IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

Este relatório não representa nenhum tipo de recomendação futura de compra ou indicação de resultados futuros. As informações ora apresentadas são baseadas em fatos históricos, estratégias implementadas e nas expectativas e objetivos da administração da Companhia. Reforçamos que a Companhia está sujeita a diversos fatores externos que podem interferir em seus resultados e objetivos, como conjuntura macroeconômica, ambiente de negócios no país, dentre outros.

A HBR não se responsabiliza por decisões de investimentos tomadas. Os potenciais investidores devem fazer suas próprias análises sobre as condições da Companhia e de sua estratégia de negócio.