

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS 2T22

HBR[®]
R E A L T Y



HBRE
B3 LISTED NM

AVISO LEGAL

- ✓ Esta apresentação pode conter certas afirmações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração da HBR Realty sobre eventos ou resultados futuros. Tais afirmações não são fatos históricos, estando baseadas em informações relacionadas ao mercado imobiliário, e informações econômicas e financeiras disponíveis até o momento e em projeções relacionadas ao mercado em que a HBR Realty se insere.
- ✓ Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da HBR Realty incluem, mas não estão limitados a: (i) conjuntura macroeconômica (ii) riscos associados à atividade imobiliária; (iii) falta de financiamento para suprir nossas atividades e necessidades; (iv) eventuais problemas de atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários; (v) sucesso de nossas parcerias; (vi) competitividade do setor imobiliário; (vii) mudanças na legislação que regula o setor.
- ✓ Esta apresentação foi baseada em informações e dados disponíveis na data em que foi feita e a HBR Realty não se obriga a atualizá-las com base em novas informações e/ou acontecimentos futuros.
- ✓ 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, foram ajustadas para refletir os efeitos de empreendimentos não consolidados pela Companhia, ajustados à participação em cada empreendimento. Tais informações não foram objeto de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, organizada em 4 principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento:

DESTAQUES



Ocupação e Vendas ComVem

- ✓ Vendas Totais: +105% no 2T22 vs 2T21
+24% no 2T22 vs 1T22;
- ✓ Crescimento na receita líquida de 97% no 2T22 vs 2T21 e de 6% no 2T22 vs 1T22;
- ✓ Aumento da Ocupação no 2T22 de mais 1 p.p. atingindo 87%.



Retomada do varejo

- ✓ Com foco na contratação de novos lojistas para os ativos que se encontram em desenvolvimento e intensa agenda de comercialização dos empreendimentos em operação através das inaugurações de marcas como: Croasonho, Armonye, Cream Berry, Outback, dentre outras;
- ✓ Continuamos crescendo de forma consistente a ocupação nos empreendimentos em operação e com esforço da diminuição de distratos, como consequência, boa parte de nossos empreendimentos encontram-se com 100% de ocupação dentro do portfólio.



Ocupação e Vendas HBR Malls

- ✓ Vendas Totais: +62% no 2T22 vs 2T21
+25% no 2T22 vs 1T22;
- ✓ Estabilidade da ocupação no 2T22 com 93%;
- ✓ 14 novos contratos e 13 novas lojas inauguradas.



HBR Opportunities

- ✓ Os hotéis mais uma vez apresentaram crescimento acima do previsto nas suas diárias médias, forte melhora na ocupação dos quartos;
- ✓ No Self-Storage +Box constatamos um crescimento 23% no faturamento no 2T22 vs 2T21.



Novos Desenvolvimentos

- ✓ O cronograma das obras do Hotel W SP encerrou o trimestre com 49% de obras executadas;
- ✓ As obras do 3A Pinheiros encerraram o trimestre com 21% executado, cuja entrega estimada permanece prevista para o primeiro semestre de 2024.

DADOS OPERACIONAIS

2T22

HBR[®]
REALTY

HBRE
B3 LISTED NM

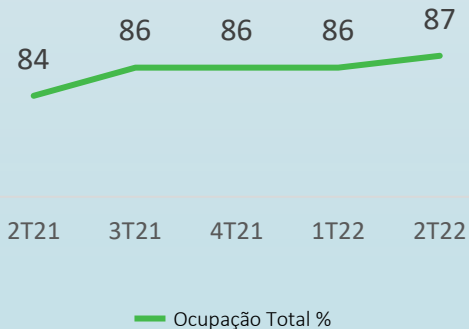
HBR 3A Faria Lima

- ✓ Total de 25 Ativos em operação com mais de 27 mil de ABL e 33 ativos em desenvolvimento com mais de 86 mil de ABL;
- ✓ Novas comercializações, tais como Outback, Croasonho, Armony, entre outras;
- ✓ Foco na agenda comercial com a manutenção da ocupação através da comercialização ativa dos empreendimentos;
- ✓ A taxa de ocupação atingiu 87% no 2T22.

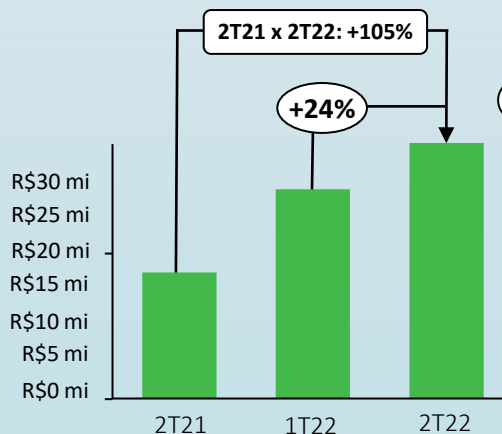


ComVem Bosque Maia

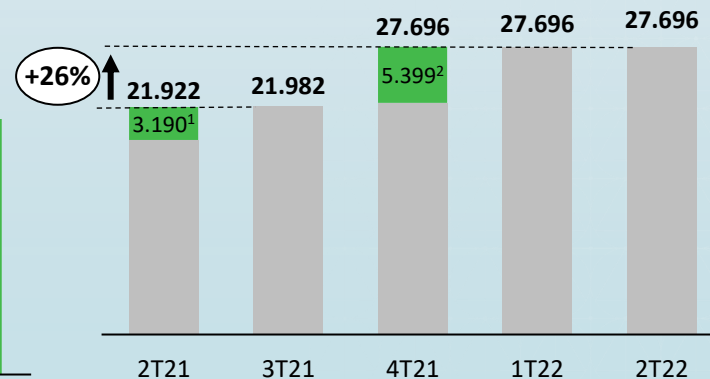
Ocupação %



Vendas Totais



ABL Total em operação - m²

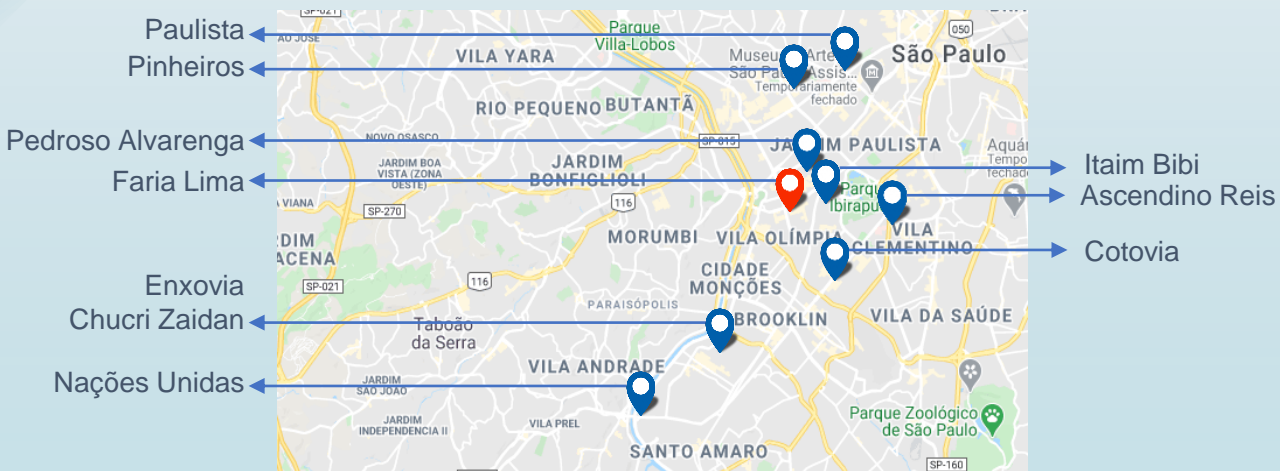


¹Inclusão do ComVem Bosque Maia;

²Inclusão dos ComVems Santo Amaro, Barra Funda, Santana e Wide.

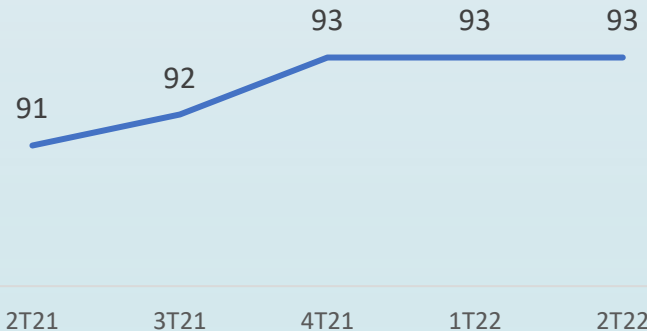
HBR 3A

- ✓ Portfólio se manteve com 100% de ocupação no 2T22;
- ✓ Crescimento de +42% na receita líquida no 2T22 x 2T21 e de +1% no 2T22 x 1T22;
- ✓ Agenda dinâmica em desenvolvimento, destaque para as obras do 3A Pinheiros (21% obra executada) no 2T22, do 3A Itaim Bibi prevista para iniciar no 1S23, do 3A Enxovia Chucri Zaidan prevista para iniciar no 1S23 e do 3A Paulista prevista para iniciar no 2S23;
- ✓ Com o cenário positivo para o mercado de escritórios corporativos e aquecido mercado de aquisições de Lajes Corporativas.

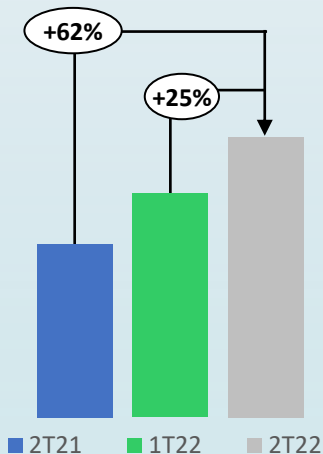


- ✓ Evolução das vendas totais de 25% 2T22 x 1T22;
- ✓ Realização de 14 novos contratos e 13 novas lojas inauguradas;
- ✓ Forte recuperação dos saldos devedores em aberto dos lojistas;
- ✓ A taxa de ocupação com estabilidade em 93% no 2T22.

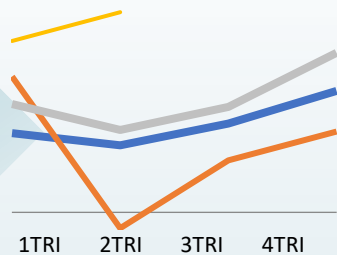
Ocupação Malls %



Vendas Totais Consolidado

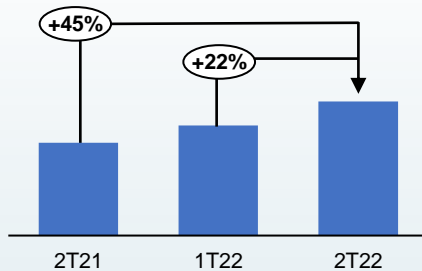


Repasses Malls



1TRI 2TRI 3TRI 4TRI

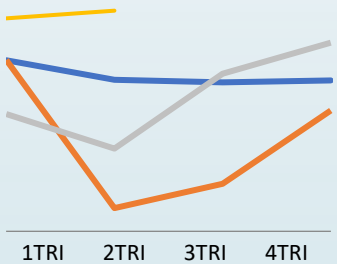
Vendas Totais



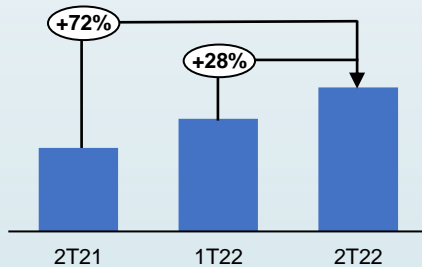
2T21 1T22 2T22



Shopping Patteo Olinda



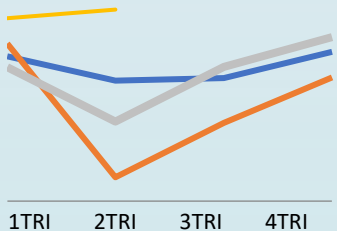
1TRI 2TRI 3TRI 4TRI



2T21 1T22 2T22

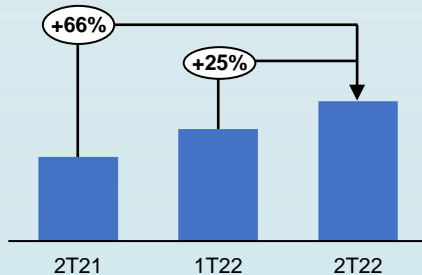


Mogi Shopping



1TRI 2TRI 3TRI 4TRI

— 2019 — 2020 — 2021 — 2022

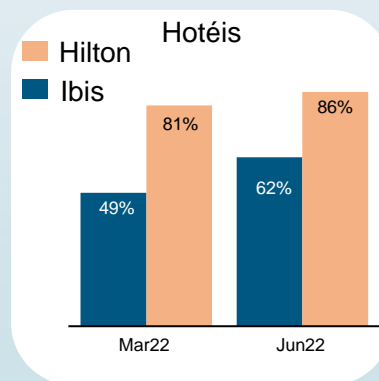
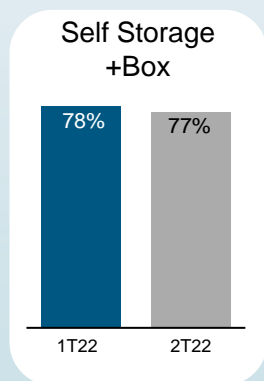
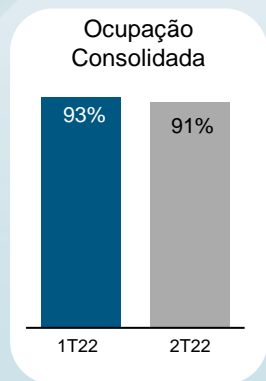


2T21 1T22 2T22



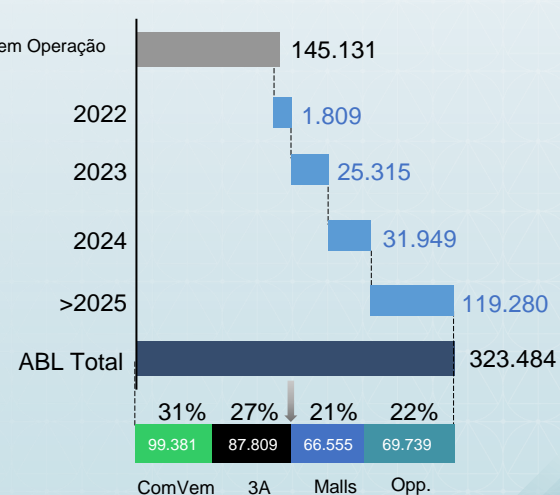
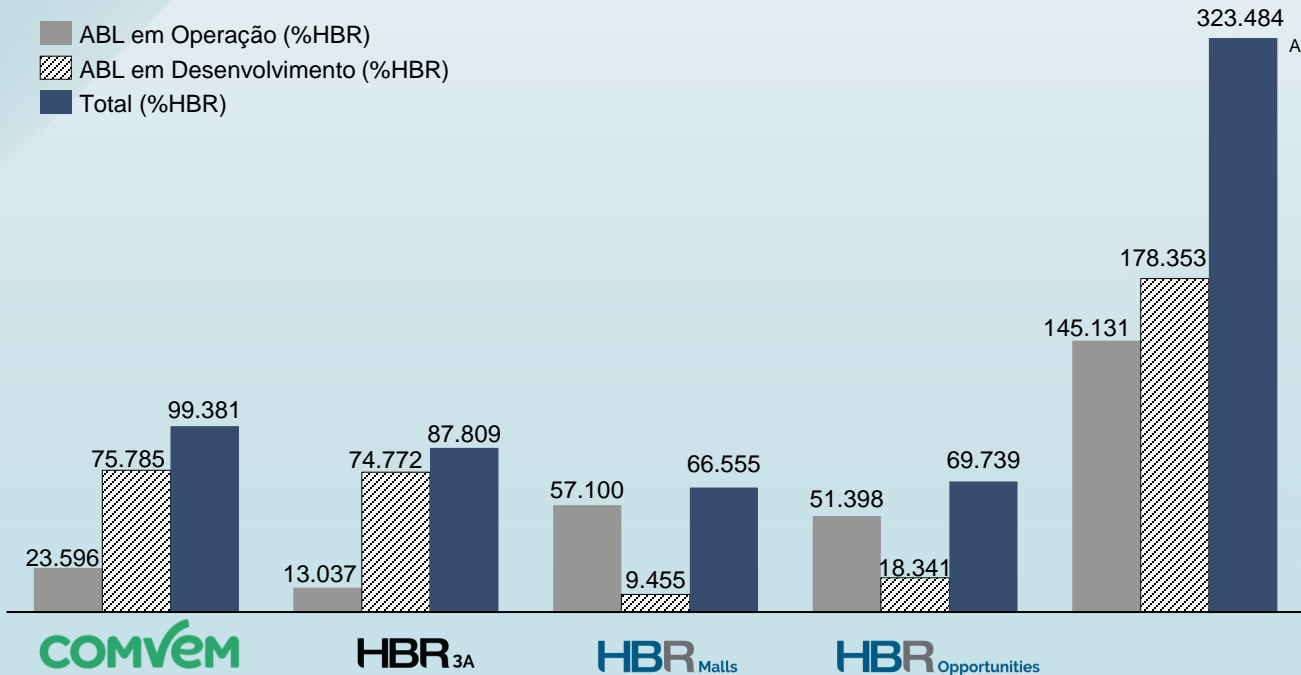
Suzano Shopping

- ✓ A ocupação atingiu 91% em 2T22, com destaque para o Hotel Hilton Garden Inn, que apresentou uma excelente performance fechando o trimestre com uma ocupação média de 86%;
- ✓ O self storage +Box, com sensíveis melhoras nos valores de locação;
- ✓ Avanço nas obras do W São Paulo, atingindo 49% de execução.



Portfólio Atual e Novos Negócios

ABL em Operação (%HBR)
 ABL em Desenvolvimento (%HBR)
 Total (%HBR)



COMVEM

HBR_{3A}

HBR_{Malls}

HBR_{Opportunities}

DADOS FINANCEIROS

2T22

HELBOR WIDE SÃO PAULO

HELBOR WIDE
HOME | MALL | WIDE | CINE | HOTEL

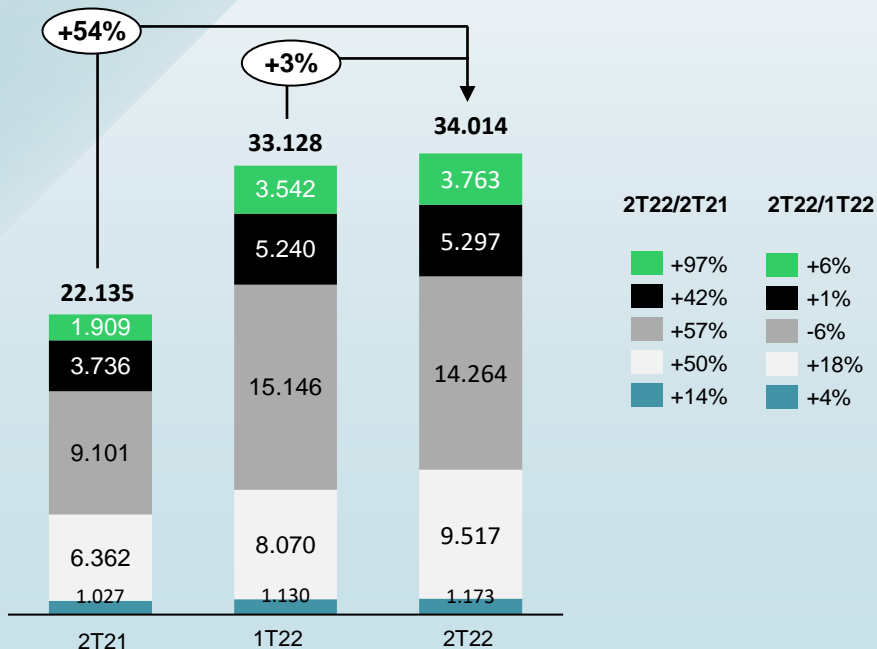
CONSTRUÇÃO: **MPD** REALIZAÇÃO: **Helbor**
#sinta.com.br

MALL: **ComVem**

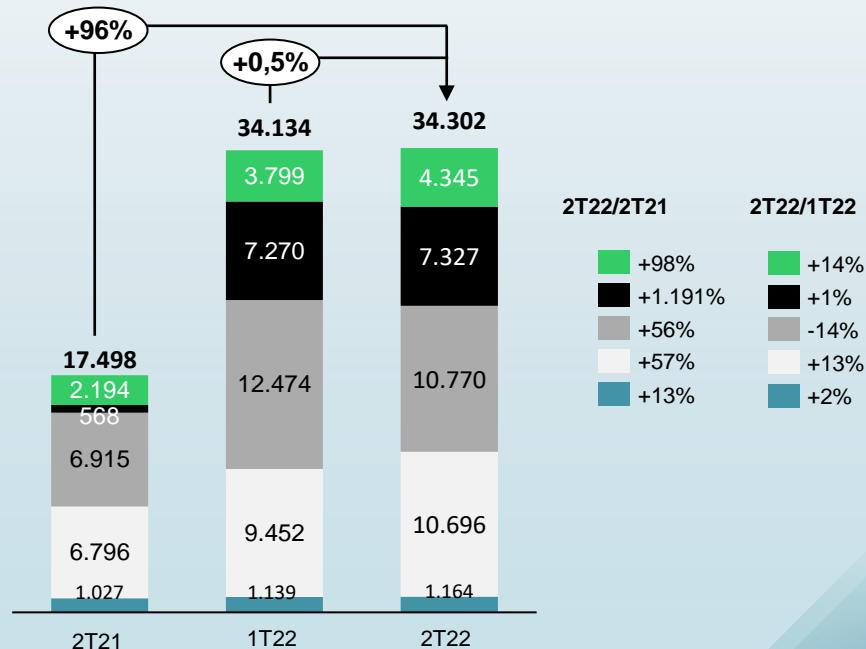
(11) 3674-5500

Dados Financeiros

Receita Líquida Gerencial (R\$mil)



Receita Líquida IFRS (R\$mil)

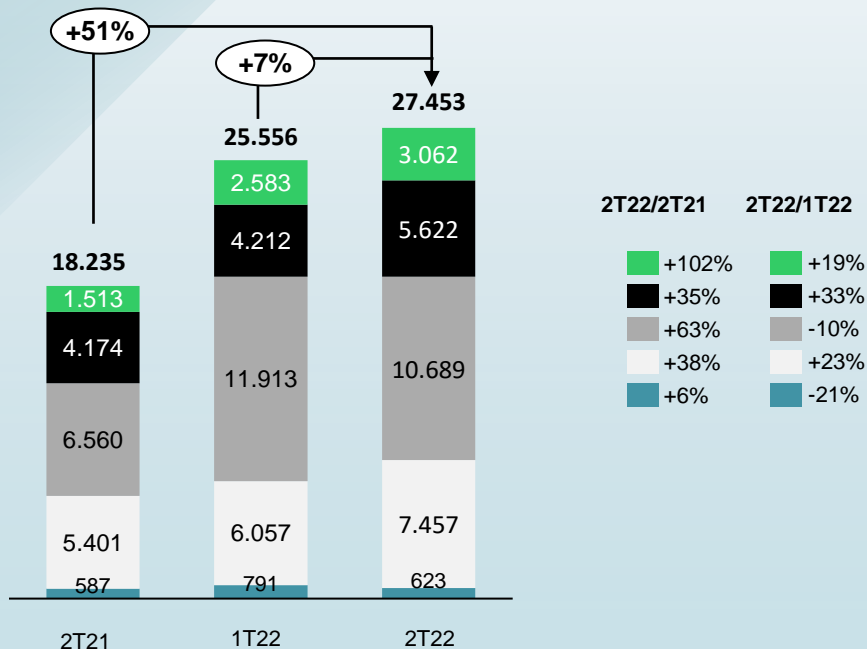


■ ComVem
 ■ HBR 3A
 ■ HBR Malls
 ■ HBR Opportunities
 ■ Outras Receitas Holding

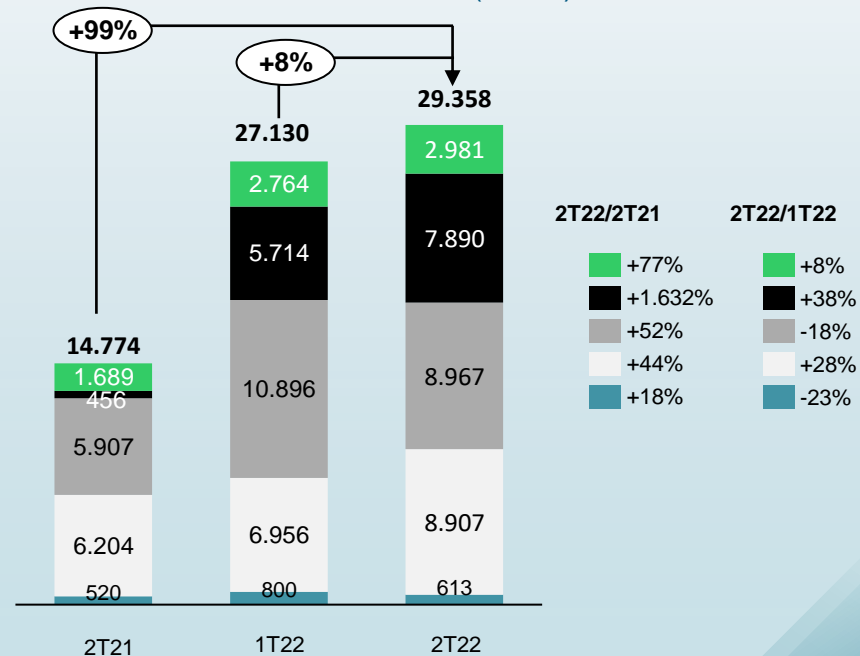
Empresas com consolidação por equivalência patrimonial: HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda. (Shopping Patteo Olinda); HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (Multipropriedade); HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda (3A Paulista); Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Chucris Zaidan); Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Semp Toshiba); Estacionamento do Mogi Shopping.

Dados Financeiros

NOI Gerencial (R\$mil)



NOI IFRS (R\$mil)

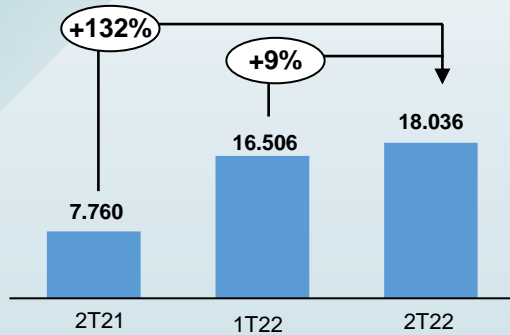


■ ComVem
 ■ HBR 3A
 ■ HBR Malls
 ■ HBR Opportunities
 ■ Outras Receitas Holding

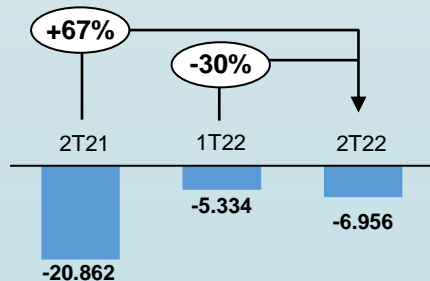
Empresas com consolidação por equivalência patrimonial: HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda. (Shopping Patteo Olinda); HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (Multipropriedade); HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda (3A Paulista); Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Chucri Zaidan); Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Semp Toshiba); Estacionamento do Mogi Shopping.

Dados Financeiros

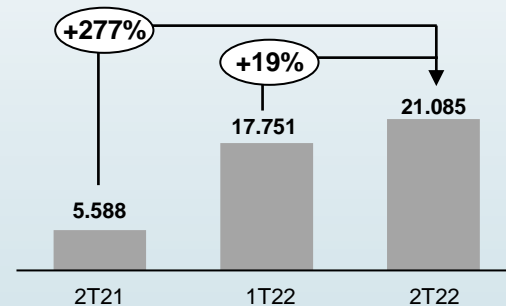
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$mil)



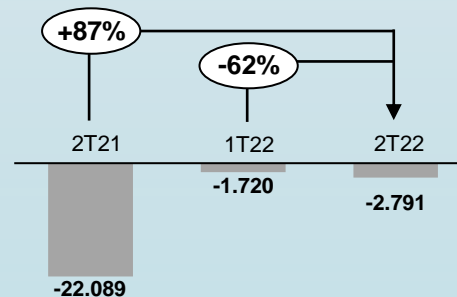
FFO Ajustado Gerencial (R\$mil)



EBITDA Ajustado IFRS (R\$mil)

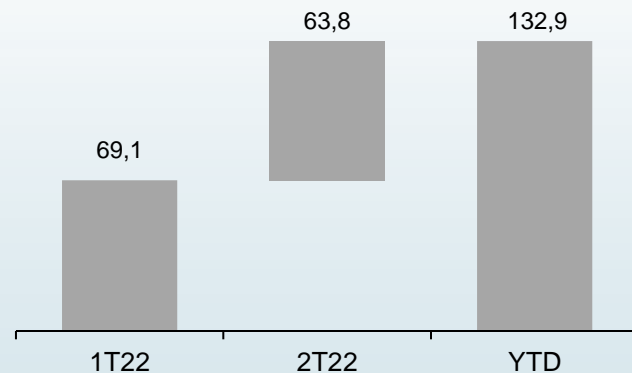


FFO Ajustado IFRS (R\$mil)

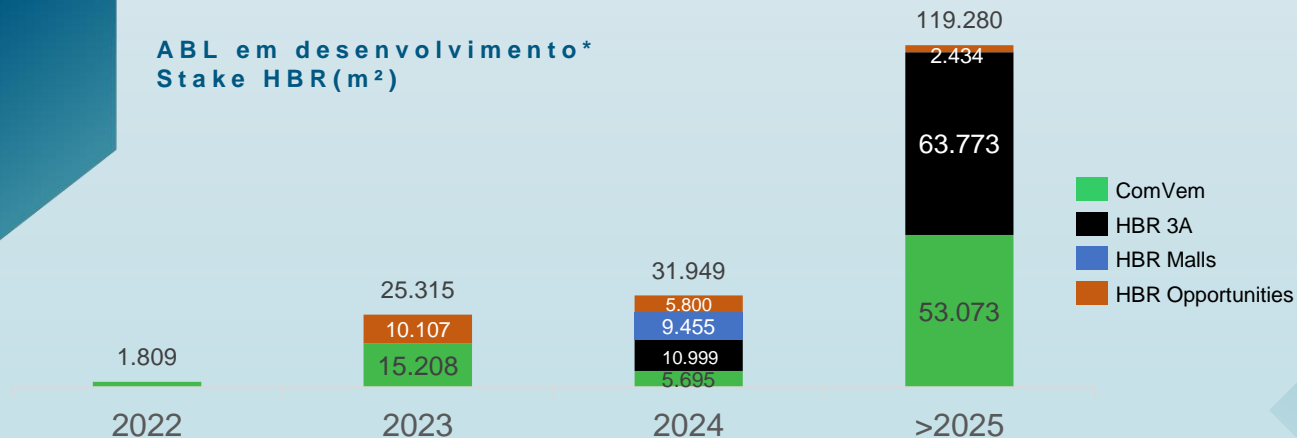


CAPEX

Os investimentos realizados durante o 2T22 chegaram a R\$63,8 milhões, sendo R\$56,3 milhões em melhorias e obras para o desenvolvimento de propriedades e R\$7,5 milhões em aquisições e/ou integralização de capital de SPEs e propriedades.



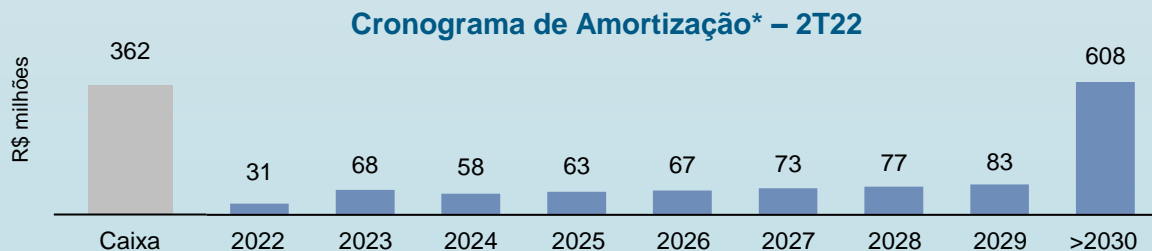
ABL em desenvolvimento* Stake HBR (m²)



*Previsão de entrega

Endividamento Gerencial

R\$ mil	2T22	1T22	VAR %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.012.706	1.006.747	1%			
Financiamento imobiliário	510.441	511.071	0%	12,8 anos	Jun/33 à Set/38	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 4,5%
Debêntures/CRI	499.551	492.574	1%	12,4 anos	Jul/34 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6%
Capital de giro	2.714	3.102	-13%	1,9 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
Em Construção	80.961	73.289	10%			
Financiamento imobiliário	80.961	73.289	10%	13,4 anos	Jan/36	Poup+ 4,65% a 4,9
Corporativo	34.117	44.047	-23%			
Capital de giro	34.117	44.047	-23%	1 ano	Nov/22 à Jun/23	CDI+ 2,98% - 3,95%
Dívida bruta	1.127.784	1.124.083	0%	8,3 anos		
(+) Caixa e equivalentes	362.190	403.556	-10%			
(=) Dívida líquida	765.594	720.527	6%			
Propriedade para investimento (PPI)	2.642.709	2.619.677	1%			
Dívida líquida / PPI	29,0%	27,5%	1,5 p.p.			

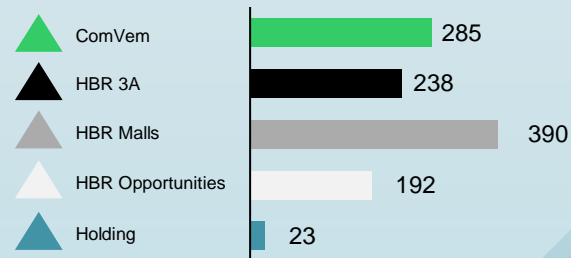


Alavancagem

Condição sólida de caixa e endividamento para a execução do plano de crescimento dos próximos anos.

- ✓ A HBR tem acessado condições competitivas de financiamento para suportar os novos desenvolvimentos, com linhas de crédito entre 12 e 15 anos, e majoritariamente indexados à poupança + taxa pré, modalidade mais eficiente para o ciclo de investimento;

Dívida Bruta R\$ milhões (Stake HBR)



*O cronograma de amortização considera os vencimentos de empréstimos, financiamento e debentures do stake da HBR em cada uma das sociedades..

INFORMAÇÕES E CONTATOS

André Agostinho

CEO

Daniel Viterbo

CFO / IRO

Alexandre Nakano

COO

Mauricio Koakutsu

Gerente de Relações com Investidores



ri@hbrrealty.com.br | (11) 4793-7555



Endereços HBR Realty

Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145 – 2º andar – Mogi das Cruzes, SP (Sede)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 – 11º andar – São Paulo, SP (Filial SP)

Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da HBR Realty incluem, mas não estão limitados a: (i) conjuntura macroeconômica (ii) riscos associados à atividade imobiliária; (iii) falta de financiamento para suprir nossas atividades e necessidades; (iv) eventuais problemas de atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários; (v) sucesso de nossas parcerias; (vi) competitividade do setor imobiliário; (vii) mudanças na legislação que regula o setor.

Esta apresentação pode conter certas afirmações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração da HBR Realty sobre eventos ou resultados futuros. Tais afirmações não são fatos históricos, estando baseadas em informações relacionadas ao mercado imobiliário, e informações econômicas e financeiras disponíveis até o momento e em projeções relacionadas ao mercado em que a HBR Realty se insere.

Esta apresentação foi baseada em informações e dados disponíveis na data em que foi feita e a HBR Realty não se obriga a atualizá-las com base em novas informações e/ou acontecimentos futuros.

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, foram ajustadas para refletir os efeitos de empreendimentos não consolidados pela Companhia, ajustados à participação em cada empreendimento. Tais informações não foram objeto de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

Com Vem Patteo Urupema

