

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.

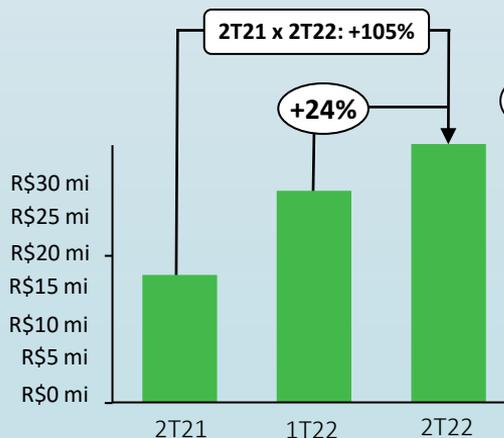


ComVem Bosque Maia

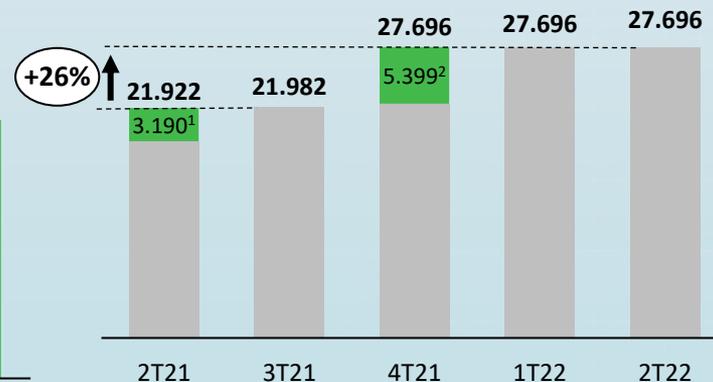
Ocupação %



Vendas Totais



ABL Total em operação - m²

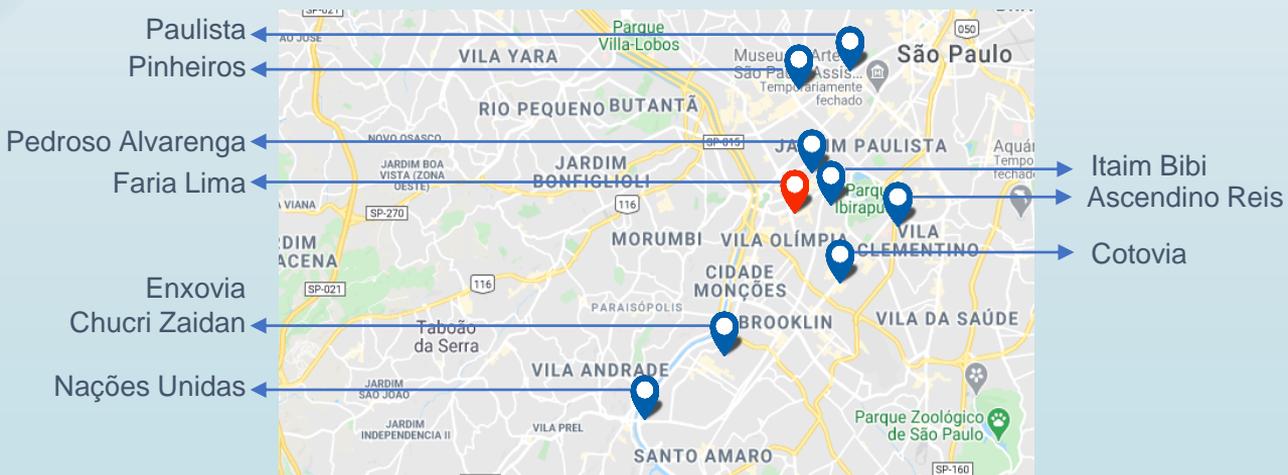


¹Inclusão do ComVem Bosque Maia;

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

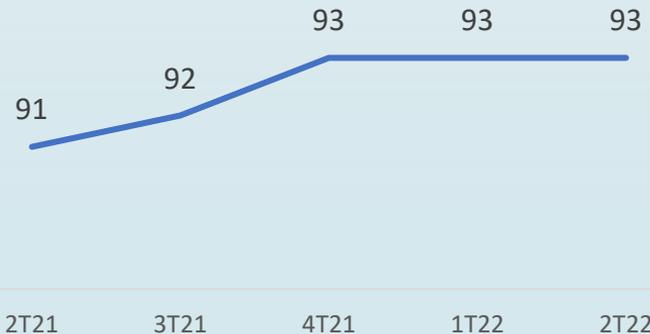
HBR 3A

- ✓ 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.

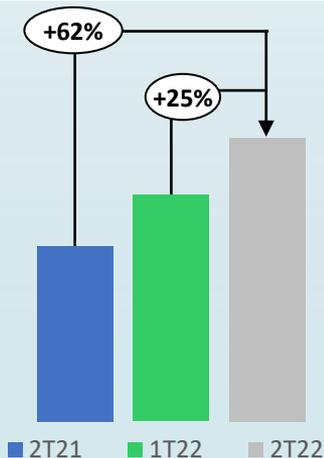


- ✓ Evolução das vendas totais de 25% 2T22 x 1T22;
- ✓ Realização de 14 novos contratos e 13 novas lojas inauguradas;
- ✓ Forte recuperação dos saldos devedores em aberto dos lojistas;
- ✓ A taxa de ocupação com estabilidade em 93% no 2T22.

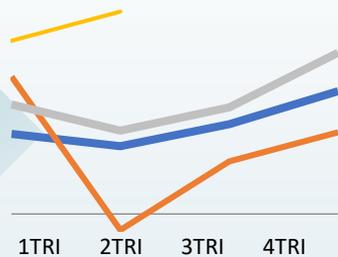
Ocupação Malls %



Vendas Totais Consolidado

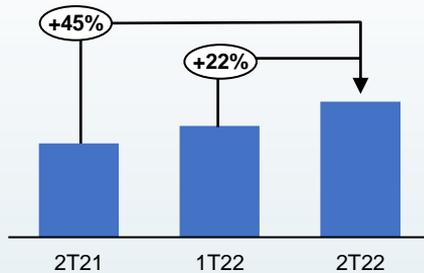


Repasses Malls



1TRI 2TRI 3TRI 4TRI

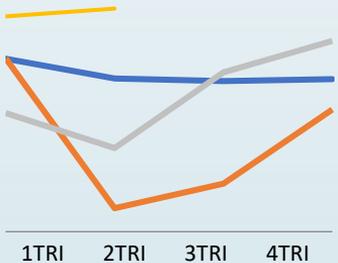
Vendas Totais



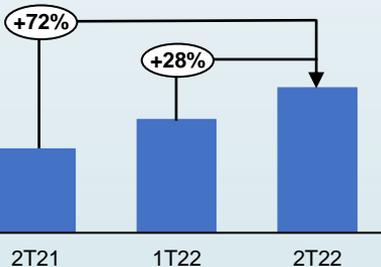
2T21 1T22 2T22



Shopping Patteo Olinda



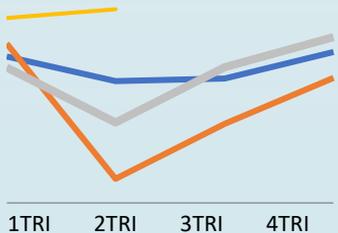
1TRI 2TRI 3TRI 4TRI



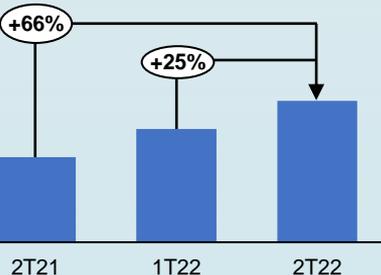
2T21 1T22 2T22



Mogi Shopping



1TRI 2TRI 3TRI 4TRI



2T21 1T22 2T22

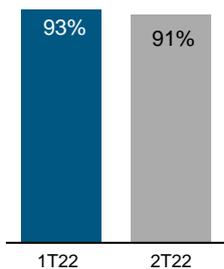
— 2019 — 2020 — 2021 — 2022



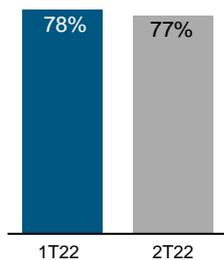
Suzano Shopping

- ✓ 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.

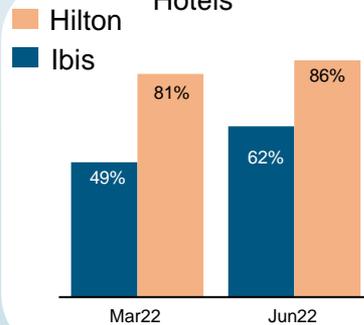
Ocupação Consolidada



Self Storage +Box

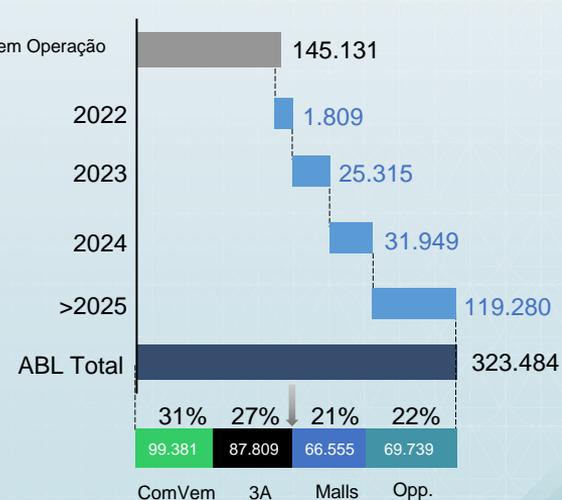
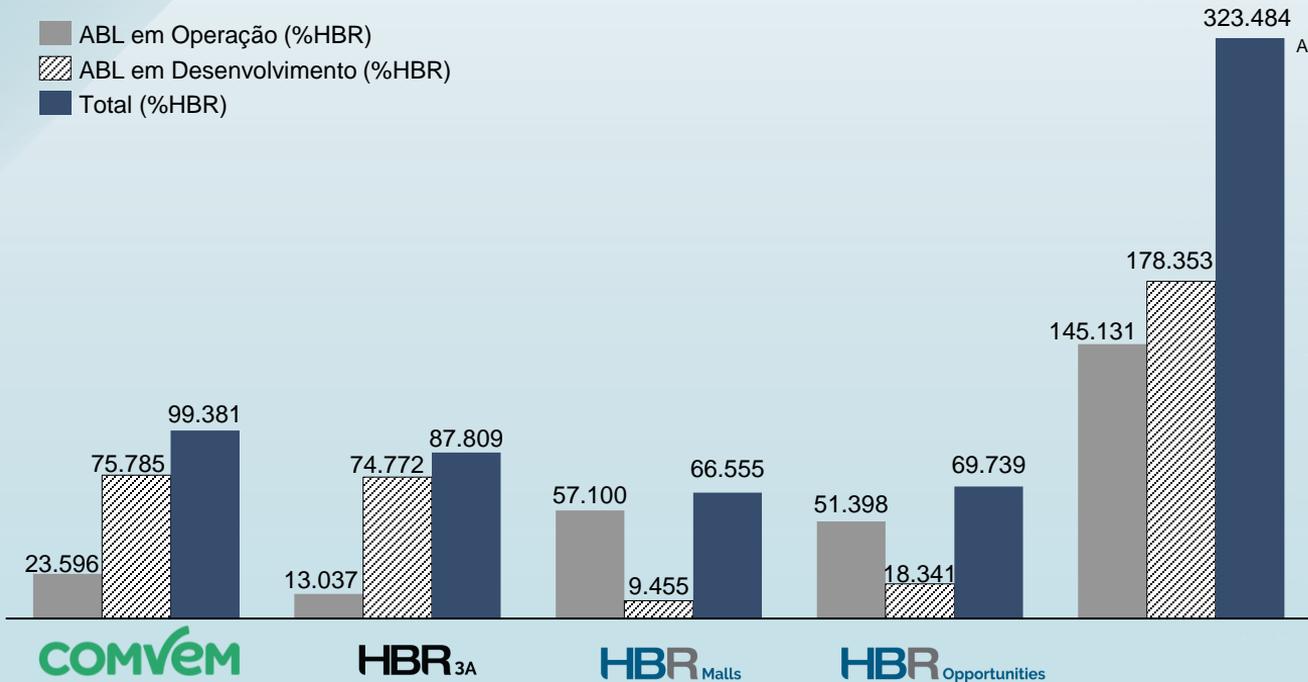


Hotéis



Portfólio Atual e Novos Negócios

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



DADOS FINANCEIROS

2T22

HELBOR WIDE SÃO PAULO

HELBOR WIDE
HOME | MALL | WIDE | CINE | HOTEL

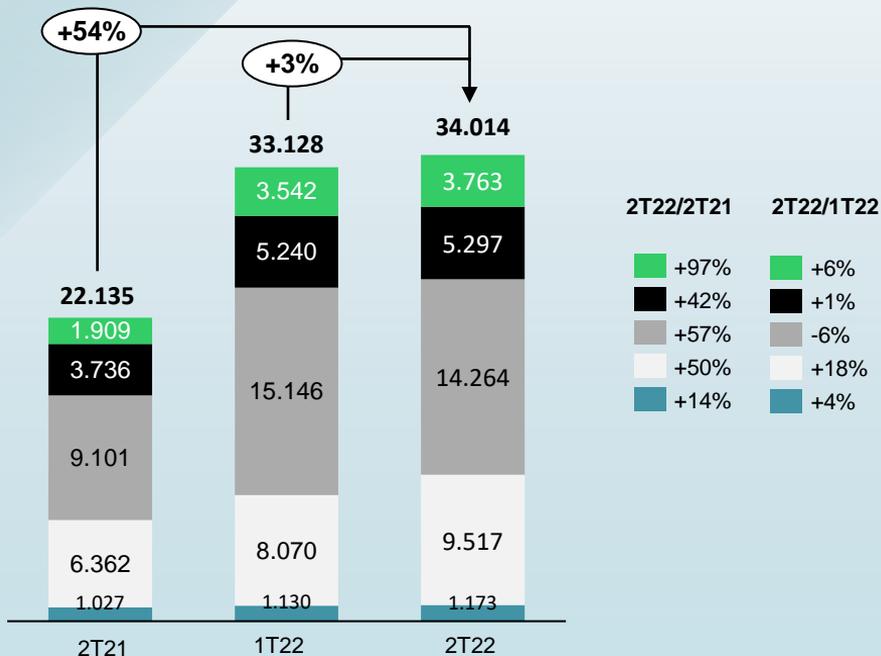
CONSTRUÇÃO: **MPD** REALIZAÇÃO: **Helbor**
#sinta.com.br

MALL: **ComVem**

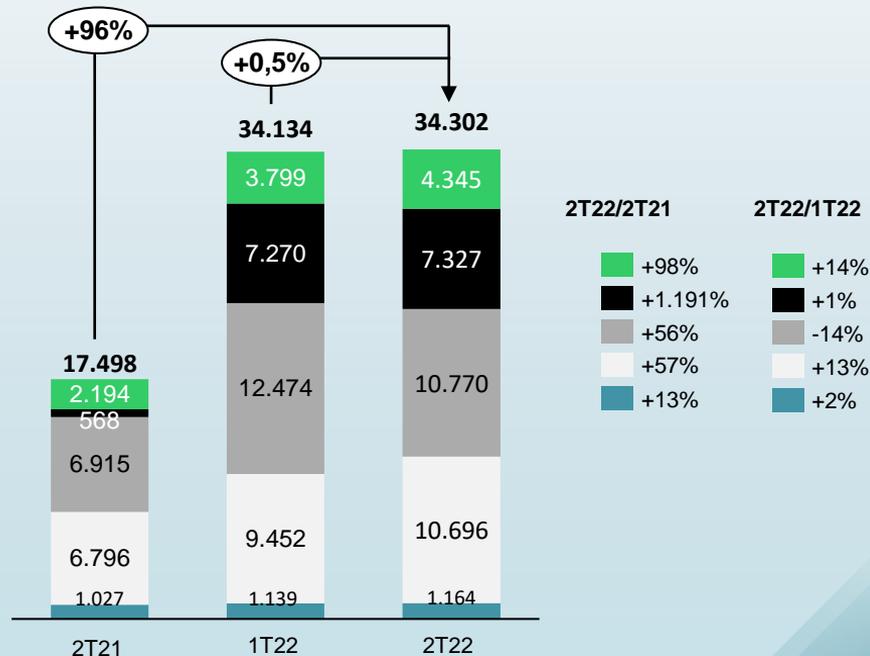
(11) 3674-5500

Dados Financeiros

Receita Líquida Gerencial (R\$mil)



Receita Líquida IFRS (R\$mil)

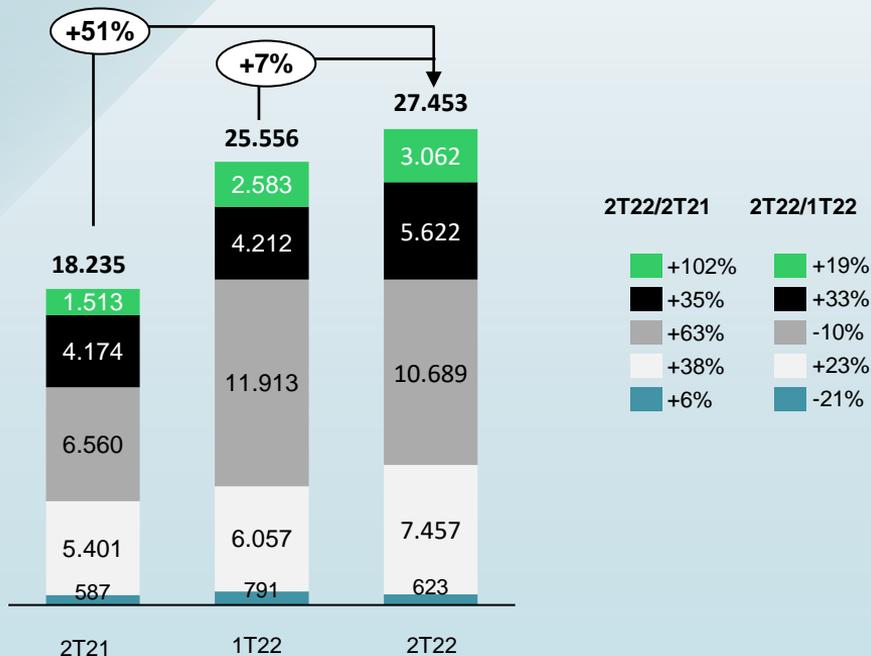


■ ComVem
 ■ HBR 3A
 ■ HBR Malls
 ■ HBR Opportunities
 ■ Outras Receitas Holding

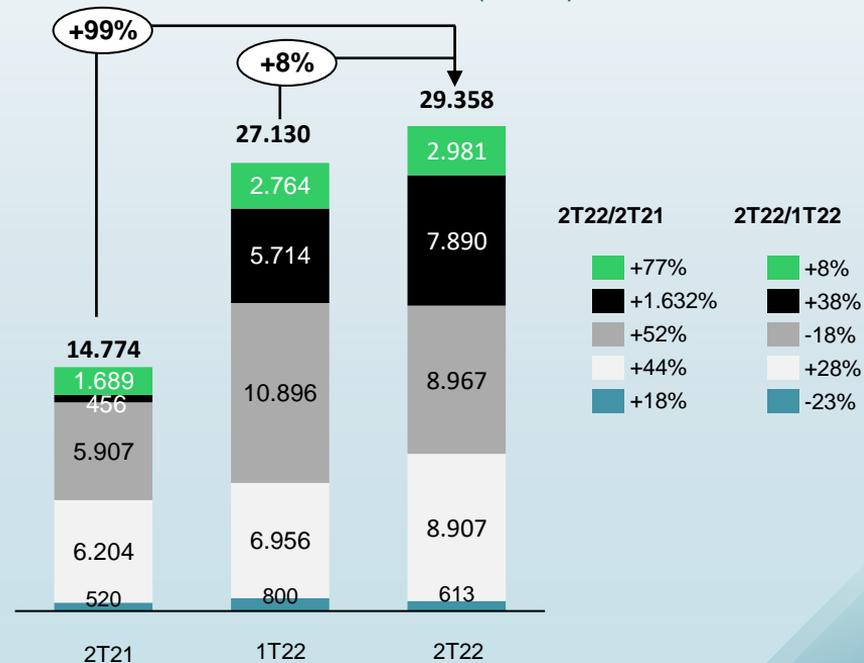
Empresas com consolidação por equivalência patrimonial: HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda. (Shopping Patteo Olinda); HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (Multipropriedade); HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda (3A Paulista); Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Chucri Zaidan);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

Dados Financeiros

NOI Gerencial (R\$mil)



NOI IFRS (R\$mil)

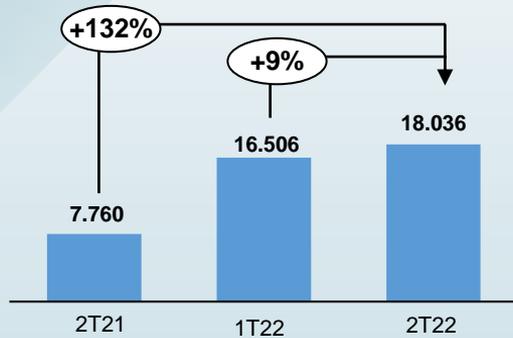


■ ComVem
 ■ HBR 3A
 ■ HBR Malls
 ■ HBR Opportunities
 ■ Outras Receitas Holding

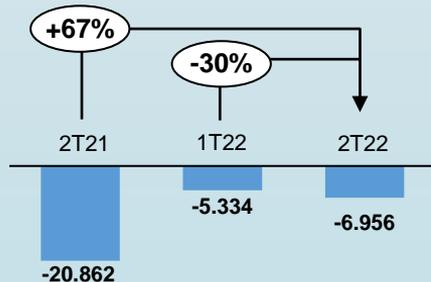
Empresas com consolidação por equivalência patrimonial: HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda. (Shopping Patteo Olinda); HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (Multipropriedade); HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda (3A Paulista); Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Chucri Zaidan);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

Dados Financeiros

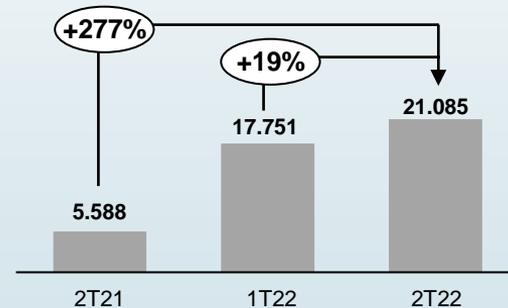
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$mil)



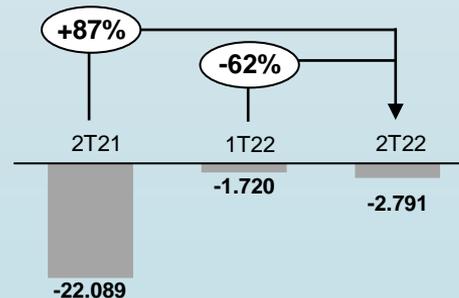
FFO Ajustado Gerencial (R\$mil)



EBITDA Ajustado IFRS (R\$mil)

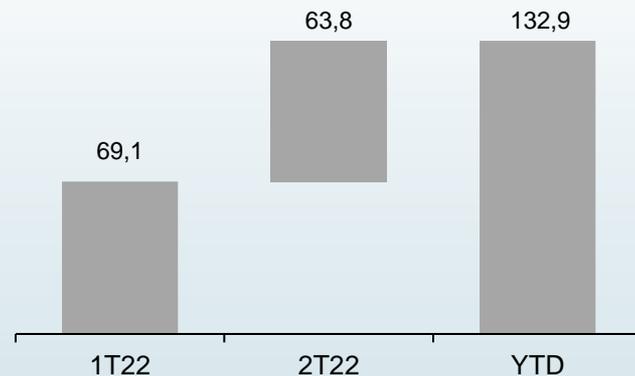


FFO Ajustado IFRS (R\$mil)



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.



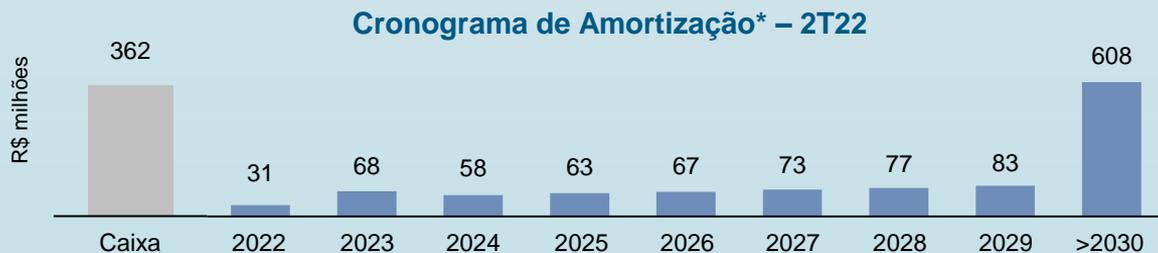
ABL em desenvolvimento* Stake HBR (m²)



*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.			

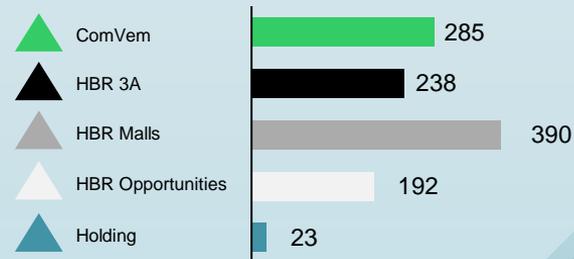


Alavancagem

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 do Relatório Financeiro (IFRS).

Com Vem Patteo Urupema

