

RELATÓRIO DE RESULTADOS

HBR[®]
R E A L T Y

**1T
22**

CEO | André Agostinho
CFO / IRO | Daniel Viterbo
COO | Alexandre Nakano
GRI | Mauricio Koakutsu

Teleconferência em Português

Data: 13/05/2022

Horário: 15:00 h (Brasília)

14:00 h (EDT)

Link para conexão: [Clique aqui](#)

telefone: +55 11 4090-1621

+55 11 3181-8565

Código de acesso: HBR Realty

Teleconferência em Inglês

Data: 13/05/2022

Horário: 14:00 h (EDT)

15:00 h (Brasília)

Link para conexão: [Clique aqui](#)

telefone: +1 412 717-9627

TF: +1 844 204-8942

Código de acesso: HBR Realty

ÍNDICE

1. DESTAQUES 1T22	3
2. PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS	5
3. PORTFÓLIO (ABL)	6
4. CONSIDERAÇÕES OPERACIONAIS POR PLATAFORMA	7
COMVEM	7
HBR Malls	8
HBR 3A	10
HBR Opportunities	11
5. INFORMAÇÕES GERENCIAIS	12
6. CRESCIMENTO	16
7. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)	17
ANEXOS	21
GLOSSÁRIO	25
CONTATOS	26



1. DESTAQUES 1T22

Neste primeiro trimestre de 2022 a Companhia teve um grande foco na retomada dos resultados nas diversas plataformas de negócios.

Na plataforma do Comvem continuamos com uma robusta agenda comercial para manter a boa ocupação nos empreendimentos em operação e no esforço da diminuição de distratos, o resultado prático é que possuímos vários empreendimentos com 100% de ocupação dentro do nosso portfólio, sempre com foco na contratação de novos lojistas dos empreendimentos que se encontram em desenvolvimento. Em relação às vendas tivemos um aumento de 76% quando comparamos o 1T22 em relação ao 1T21 e crescimento de 29% quando comparado ao 4T21.

Na plataforma de Malls, constatamos a volta robusta do consumo através de um consistente fluxo de clientes com forte reflexo no volume de vendas fazendo com que o resultado consolidado dos 3 shoppings apresentem um avanço de 17,7% ao compararmos 1T22 com 1T19. Na linha de NOI vimos uma sensível melhora de mais de 38% ao compararmos o mesmo período (1T22 x 1T19) e de 53% em relação ao 1T21.

Dentro deste cenário mais positivo, estamos tendo êxito em uma maior recuperação dos inadimplimentos incorridos nos anos de 2020 e 2021, que foram mais agudos por conta dos impactos da pandemia no varejo como um todo. Em toda base do nosso varejo tivemos um arrefecimento nos índices de inadimplência quando comparados aos níveis de 2021 e, igualmente, ao período de pré pandemia. Vale ressaltar, também, a continuidade na estratégia de diminuição na política de descontos concedidos nos contratos.



1. DESTAQUES 1T22

Com a redução gradual do trabalho “home office” constatamos na plataforma 3A uma retomada acentuada na ocupação das lajes, o que é percebido no número de transações locatícias nas principais regiões de São Paulo, inclusive com absorções líquidas positivas e arrefecimento nas taxas de vacância, o que pavimenta um cenário positivo para os nossos empreendimentos em desenvolvimento.

Os hotéis apresentaram crescimento nas suas diárias médias e uma forte melhora na ocupação dos quartos sendo o Hilton Garden Inn o grande destaque que no trimestre apresentou uma boa ocupação média, atingindo 81% em março, com um resultado líquido 179% acima do previsto com a operadora hoteleira, mostrando vigor e aceleração na retomada da ocupação hoteleira. Vale destacar que em alguns períodos a ocupação do hotel chegou a 100% dos quartos.

Neste trimestre, o Ibis Styles Anhembi, devido à grande demanda de eventos pela proximidade ao Expo Center Norte e Pavilhão de Exposições do Anhembi, apresentou em março um desempenho 53% acima do previsto nos níveis de ocupação, demonstrando o retorno do cliente corporativo. Como destaque no mês de março, assim como no Hilton Garden Inn, houveram picos de ocupação de 100% no Ibis Styles Anhembi com a realização de eventos e shows como: Revestir, Feicon, Hair Brasil, festival Lollapalooza, entre outros, o que gera impacto direto nos hotéis.

O nosso self storage +Box, manteve-se com baixa vacância, com uma sensível melhora nos valores de locação e uma tendência positiva para um aumento nos níveis de ocupação ao longo de 2022, o que nos incentiva a estudar novas oportunidades de expansão da plataforma. A ocupação média do 1T22 foi 4% acima quando comparado ao 1T21, contudo o faturamento cresceu 21% no mesmo período.



2. PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

Ocupação Física (100% Ativos)	1T22	4T21	VAR. % 1T22 x 4T21	1T21	VAR. % 1T22 x 1T21
 ComVem	86%	86%	-	80%	6%
 HBR _{3A}	100%	100%	-	100%	-
 HBR Malls	93%	93%	-	91%	2%
 HBR Opportunities	93%	88%*	5%	91%	2%

*Considera a ocupação média a partir de sua inauguração na 2ª quinzena de dezembro/21 e de 85 quartos disponíveis do Hotel Hilton Garden Inn.

Receita Líquida Gerencial (% HBR) - R\$ mil	1T22	4T21	VAR. % 1T22 x 4T21	1T21	VAR. % 1T22 x 1T21
 ComVem	3.542	3.106	14%	2.830	25%
 HBR _{3A}	5.240	4.675	12%	4.103	28%
 HBR Malls	15.146	15.313	-1%	10.409	46%
 HBR Opportunities	8.070	6.986	16%	6.127	32%
Outras Receitas Holding	1.130	907	25%	486	133%
	33.128	30.987	7%	23.955	38%

NOI Gerencial (% HBR) - R\$ mil	1T22	4T21	VAR. % 1T22 x 4T21	1T21	VAR. % 1T22 x 1T21
 ComVem	2.583	2.531	2%	1.952	32%
 HBR _{3A}	4.212	3.760	12%	3.631	16%
 HBR Malls	11.913	12.329	-3%	7.793	53%
 HBR Opportunities	6.057	5.543	9%	5.324	14%
Outras Receitas Holding	791	362	119%	201	294%
	25.556	24.525	4%	18.901	35%

Margem Líquida (NOI Gerencial X Receita Líquida Gerencial)	77,1%	79,1%	-2,0%	78,9%	-1,8%
--	-------	-------	-------	-------	-------

3. PORTFÓLIO

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria %
 ComVem	25	27.696	23.143	84%
HBR _{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR Malls	3	114.356	59.598	52%
HBR Opportunities	6	65.658	51.398	78%
	36	225.243	147.176	65%

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria %
 ComVem	30	90.029	88.411	98%
HBR _{3A}	8	146.419	75.588 ¹	52%
HBR Malls	2 ²	19.000	9.455	50%
HBR Opportunities	2	26.629	14.294	54%
	42	282.077	187.748	67%

Ativos Totais (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria %
 ComVem	55	117.725	111.554	95%
HBR _{3A}	10	163.952	88.625	54%
HBR Malls	3	133.356	69.053	52%
HBR Opportunities	8	92.287	65.692	71%
	76	507.320	334.924	66%

¹Venda participação para sócio; e

²Projetos de expansão dos Shoppings Mogi 10.000 m² e Suzano 9.000 m².



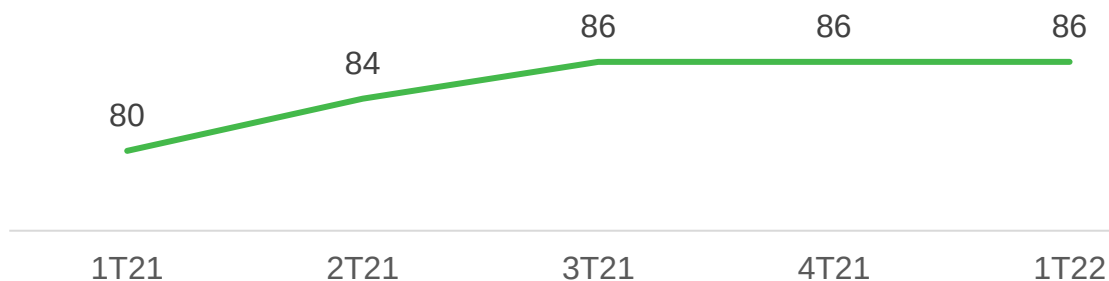
4. CONSIDERAÇÕES OPERACIONAIS POR PLATAFORMA

COMVEM

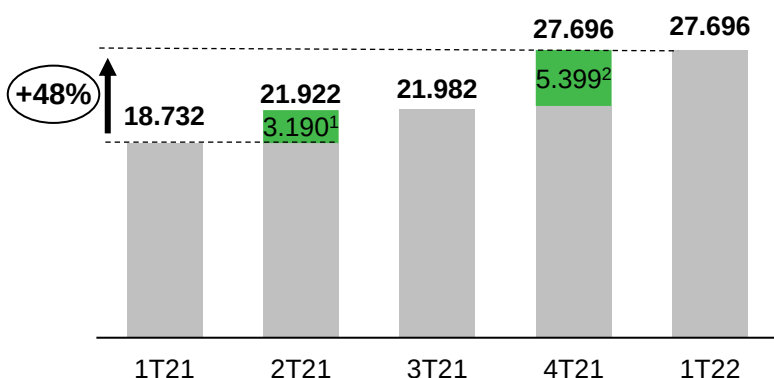
Na plataforma ComVem, o primeiro trimestre deste ano foi marcado pela forte agenda de contratação de novos lojistas nos empreendimentos com foco no atingimento de maiores níveis de ocupação. As receitas apresentaram crescimento em função da manutenção de ocupação dos empreendimentos, menor concessão de desconto e pela correção dos contratos de aluguel pelos indicadores de inflação.

- ✓ Mesmo dentro de um período do ano conhecidamente como a “entressafra” na comercialização do varejo a taxa de ocupação manteve-se estável em 86% ao final do 1T22 em uma ABL total de 27.696 m², 48% superior ao 1T21. No período tivemos a celebração de 15 novos contratos, todos dentro da estratégia principal do ComVem – serviços, conveniência e gastronomia;
- ✓ As Vendas Totais atingiram um crescimento de 76% no 1T22 quando comparado com o 1T21, e representando um aumento de 29% em relação ao 4T21. No critério same-store-sales, as vendas cresceram 43% no 1T22 em relação ao 1T21;
- ✓ A Receita Líquida (Gerencial) apresentou no 1T22 um crescimento de 25% em relação ao 1T21 e 14% quando comparado ao 4T21, demonstrando os efeitos da absorção das áreas disponíveis por novos lojistas e um maior desempenho em vendas dos nossos lojistas.

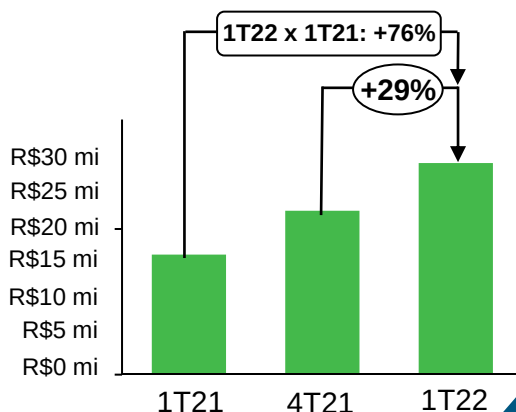
Ocupação Física (%)



ABL Total m²



Vendas Totais



¹Inclusão do ComVem Bosque Maia;

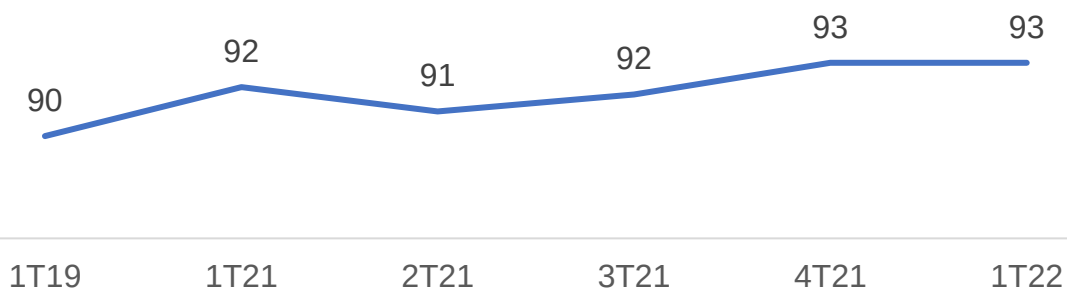
² Inclusão dos ComVems Santo Amaro, Barra Funda, Santana e Wide.

HBR Malls

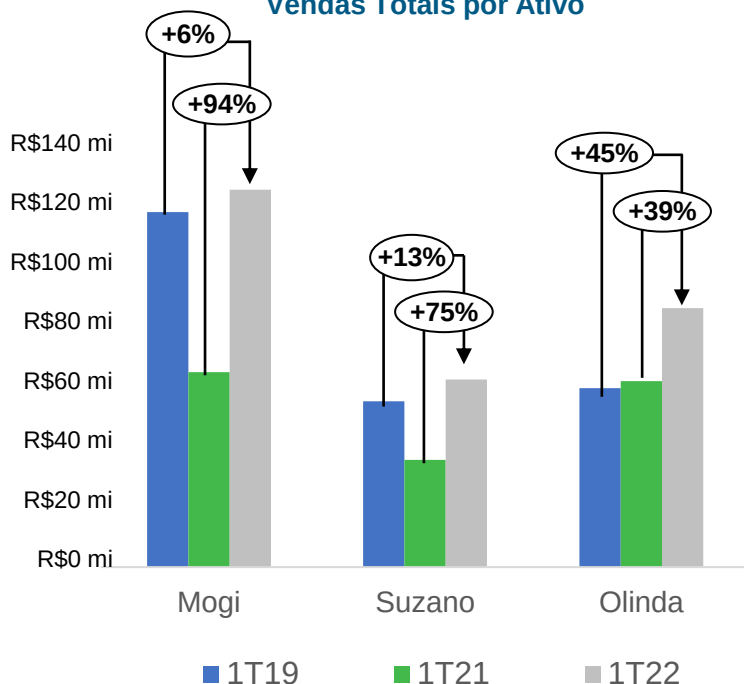
No primeiro trimestre continuamos com o crescente aumento do fluxo de pessoas da plataforma HBR Malls. As vendas, por sua vez, apresentaram uma recuperação ainda maior, mostrando um importante e consistente retomada do varejo, refletido no aumento dos repasses de cada shopping para seus empreendedores. A companhia vem trabalhando, também, com êxito na recuperação dos saldos devedores em aberto dos lojistas em virtude da política de suporte implementada durante a pandemia e praticando descontos menores para manutenção de alguns lojistas.

- ✓ A taxa de ocupação manteve-se estável em 93% no 1T22 em comparação ao 4T21;
- ✓ Vendas Totais do 1T22 cresceram 69% frente ao 1T21, respectivamente, reafirmando a força e posicionamento estratégico dos empreendimentos. No critério same-store-sales, as vendas cresceram 67% no 1T22 quando comparado ao 1T21;
- ✓ Na linha do NOI conseguimos atingir resultados consistentes. No Mogi Shopping atingimos 26% acima quando comparado ao 1T19 e 20% acima do orçamento. No Patteo Olinda, alcançamos 30% no Suzano 32% acima se comparado ao mesmo período de 2019.

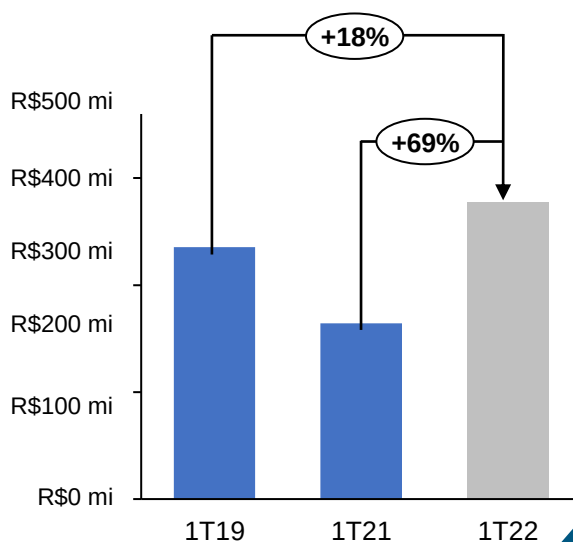
Ocupação Total (%)



Vendas Totais por Ativo



Vendas Totais Consolidado

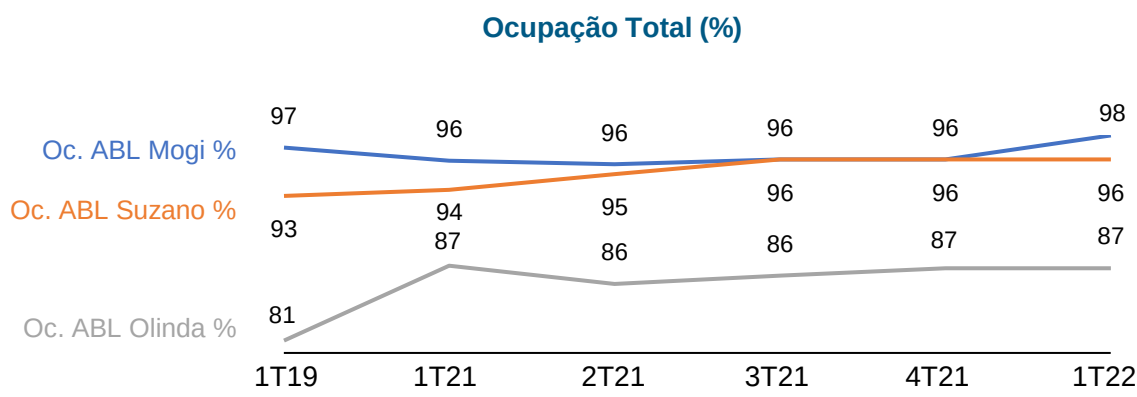


HBR Malls

Para o Mogi Shopping ressaltamos a assinatura de 07 novos contratos e 03 inaugurações, já o Patteo Olinda Shopping com 12 novos contratos e inauguração de 07 novas lojas sendo 02 restaurantes. No Suzano Shopping tivemos 07 importantes inaugurações, entre elas 02 importantes marcas para o mix – Petz e Pizza Hut.

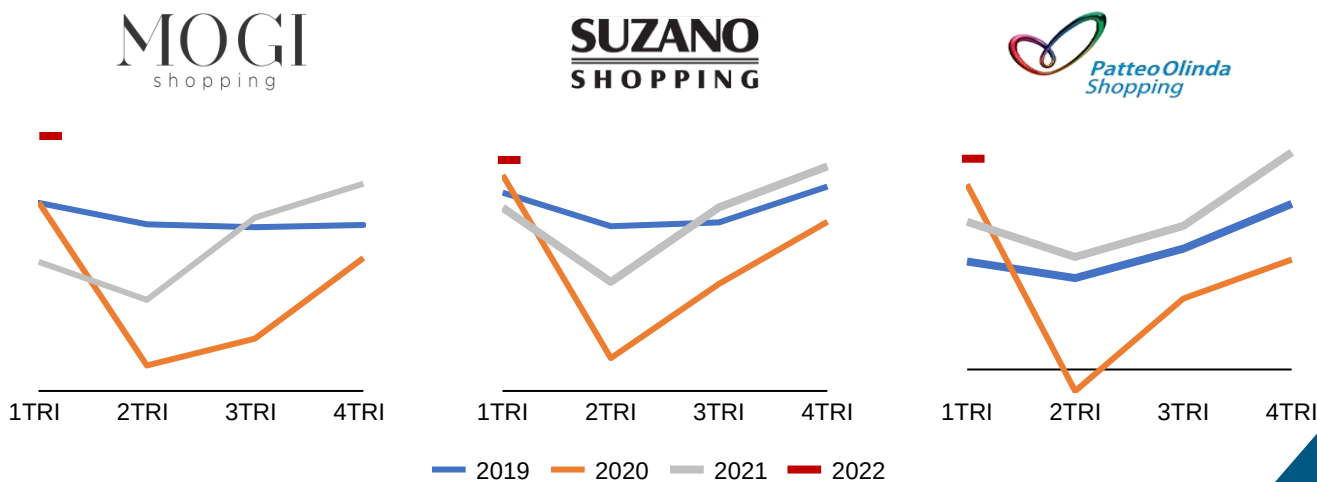
A estratégia da Companhia continua na manutenção da comercialização ativa dos malls através da qualificação de mix inserindo importantes marcas do varejo nacional tais como Starbucks, Oticas Carol, Petz, Pizza Hut, Vivara Life, Hope, Colombo, Lindt, entre outras.

Abaixo a ocupação total por empreendimento:



Repasses Malls R\$

Os repasses, que são os resultados líquidos distribuídos dos shoppings, demonstraram forte crescimento no 1T22 frente aos repasses no mesmo período de 2019, 2020 e 2021, justificado pela retomada da atividade econômica, em especial no varejo, dos empreendimentos bem como a recuperação de saldos devedores em aberto junto aos lojistas.



HBR 3A

Neste trimestre constatamos um aumento ainda mais significativo no movimento de retorno das empresas para os escritórios através da redução gradual do “home office” nas torres corporativas, incluindo as da HBR. Como resultado, foi apresentado um aumento médio nos aluguéis de 23% no 1T22 em comparação ao 1T21, já considerando o reajuste integral do IGPM no ativo 3A Faria Lima.

Com um cenário mais favorável para o retorno dos colaboradores das empresas aos escritórios e a escassez de novos estoques na cidade de São Paulo, percebemos um crescente interesse de investidores para aquisições de ativos AAA nas principais regiões que o mercado denomina como CBD (Central Business District), bem como a criação de um ambiente mais favorável para aumento nos valores de aluguéis das lajes.



Vale ressaltar que todos os projetos em desenvolvimento de Torres AAA da companhia estão inseridos nas principais regiões da cidade de São Paulo. Em contrapartida, ainda observamos uma dinâmica macroeconômica e fatores internos, como as eleições e debates políticos, e externos, como a guerra da Ucrânia, preços das commodities, entre outros, que criam uma cautela por parte de alguns investidores nos preços ofertados para aquisição de ativos, mas seguimos atentos para oportunidades de reciclagem de ativos maduros. O cronograma de execução das obras do 3A Pinheiros encerrou o trimestre com 14% executado, cuja entrega estimada permanece prevista para o ano de 2023.



HBR Opportunities

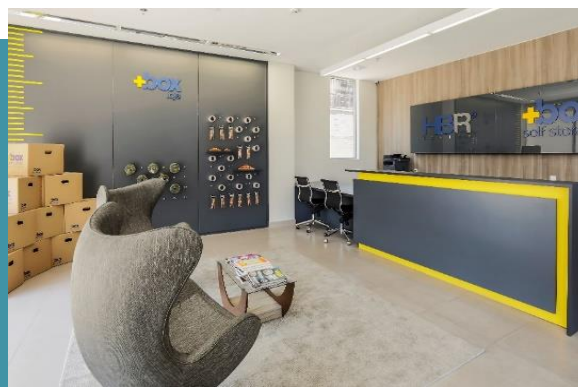
O Hotel Hilton Garden Inn já se encontra em operação após sua entrega no trimestre passado com excelentes níveis de ocupação, chegando a ter 100% dos quartos disponíveis vendidos em alguns períodos, níveis do RevPar 29% acima do orçado pela operadora e um resultado líquido de 179% igualmente acima do orçado, superando as expectativas de maturação do empreendimento. Esses excelentes resultados são resultantes da qualidade de instalações entregues, exitosa operação, localização estratégica e por estar inserido dentro de um empreendimento que possui um ComVem 100% comercializado, criando uma boa sinergia de usos distintos, mas que se complementam entre si.

O Ibis Styles Anhembi, igualmente ao Hilton, obteve números expressivos de ocupação mostrando a força do ativo dentro do mercado do turismo corporativo.

Já as obras do Hotel W SP, localizado na Rua Funchal na Vila Olímpia, um dos principais ativos em desenvolvimento nesta plataforma, encerrou o trimestre com 41% de obras executadas.



Na operação do self storage +Box constatamos um leve crescimento (+4%) quando comparamos 1T22 com 1T21, mas o faturamento teve um aumento de 21% no mesmo período, mostrando que foi acertada a nova política de precificação e reciclagem dos boxes alugados.



5. INFORMAÇÕES GERENCIAIS

A seguir, serão apresentadas as principais aberturas financeiras com referência aos dados gerenciais da Companhia. Os dados gerenciais 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 pelos critérios IFRS.

5.1 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (GERENCIAL)

Abaixo, a abertura gerencial do desempenho da Companhia considerando os ativos não consolidados pelos critérios IFRS, bem como ajustados à participação da HBR em cada empreendimento.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Receita líquida	33.128	30.987	7%	23.955	38%
Receita Bruta	38.735	35.619	9%	29.432	32%
Deduções da receita	(5.607)	(4.632)	21%	(5.477)	2%
Custos	(7.572)	(6.462)	17%	(5.054)	50%
Lucro bruto	25.556	24.525	4%	18.901	35%
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	(8.030)	(7.351)	9%	(4.678)	72%
Despesas comerciais	(440)	(447)	-2%	(240)	83%
Despesas tributárias	(762)	(748)	2%	(325)	134%
Outras despesas e receitas	(316)	19.712	-	(390)	-19%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	232.894	-	6.833	-
Resultado antes do resultado financeiro	16.008	268.585	-94%	20.101	-20%
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	(31.990)	(41.294)	-23%	(29.409)	9%
Receitas financeiras	11.446	10.548	9%	2.718	321%
Resultado antes do IR e CSLL	(4.536)	237.839	-	(6.590)	-31%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(980)	(932)	5%	(593)	65%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4	(48.239)	-	4.708	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(5.512)	188.668	-	(2.475)	123%

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

A Receita Líquida da companhia apresentou crescimento significativo de 38% no 1T22 em relação ao 1T21, ainda com o desafio de incremento de receita dado o aumento dos custos no mesmo período. Comentários adicionais acerca das:

- a) Despesas gerais e administrativas:** As despesas gerais e administrativas apresentaram aumento em 1T22 ante 1T21 em decorrência da implementação de ações de reforço mais robustos nas estruturas administrativa e de negócios; e **b) Receitas financeiras:** aumento por consequência de maiores retornos nas aplicações financeiras devido a maior taxa de juros no 1T22, bem como o caixa médio no 1T21 era menor devido a entrada do recurso do IPO no final de janeiro de 2021.

5.2 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO POR PLATAFORMA (GERENCIAL)

A abertura abaixo traz a visão por plataforma de negócio, permitindo melhor avaliação entre as estratégias da Companhia.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Rec. Bruta total	38.735	35.619	9%	29.432	32%
ComVem	4.448	3.455	29%	3.553	25%
HBR 3A	5.631	5.373	5%	4.575	23%
HBR Malls	18.499	17.930	3%	13.779	34%
HBR Opportunities	8.856	7.712	15%	6.881	29%
Outras Receitas Holding	1.301	1.149	13%	644	102%
Deduções da receita	(5.607)	(4.632)	21%	(5.477)	2%
Rec. Líquida total	33.128	30.987	7%	23.955	38%
ComVem	3.542	3.106	14%	2.830	25%
HBR 3A	5.240	4.675	12%	4.103	28%
HBR Malls	15.146	15.313	-1%	10.409	46%
HBR Opportunities	8.070	6.986	16%	6.127	32%
Outras Receitas Holding	1.130	907	25%	486	133%
(-) CPV	(7.572)	(6.462)	17%	(5.054)	50%
NOI	25.556	24.525	4%	18.901	35%
ComVem	2.583	2.531	2%	1.952	32%
HBR 3A	4.212	3.760	12%	3.631	16%
HBR Malls	11.913	12.329	-3%	7.793	53%
HBR Opportunities	6.057	5.543	9%	5.324	14%
Outras Receitas Holding	791	362	119%	201	294%

O **ComVem** apresentou crescimento esperado no 1T22, com aumento nas receitas explicado pela manutenção da ocupação dos empreendimentos, maiores vendas como consequência do aumento do fluxo de pessoas e a maturação de projetos em desenvolvimento também contribuíram para o aumento das receitas de locação.

A **HBR 3A** atingiu um aumento significativo no 1T22 na comparação 1T21, devido principalmente ao retorno das empresas e seus colaboradores aos escritórios bem como a captura do IGPM aplicado integralmente em nossos contratos dos empreendimentos.

A **HBR Malls** deu sequência ao processo de recuperação neste 1T22, com crescimento da receita líquida em 46% quando comparado ao 1T21. Com maiores níveis de vendas e fluxo de pessoas, bem como a recuperação na PDD, torna-se mais real a expectativa de continuidade na melhoria de resultados nos próximos trimestres.

Na **HBR Opportunities**, o resultado vem crescendo conforme o esperado e destaque para o Hotel Hilton Garden Inn recém inaugurado, projeto que já mostra ótima taxa de ocupação.

5.3 EBITDA E EBITDA AJUSTADO (GERENCIAL)

Os ativos operacionais da companhia vem performando com ótimas margens EBITDA em torno de 50%. O EBITDA Gerencial ajustado 1T22 apresentou crescimento de 19% em comparação ao 1T21, onde a principal alavanca de crescimento veio do aumento das receitas das plataformas devido a retomada da economia, em especial no varejo com o aumento das vendas, assim como maior numero de ativos operacionais entregues ao longo de 2021 e com boa performance contribuindo para o resultado operacional da companhia.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Lucro/Prejuízo do período	(5.512)	188.668	-	(2.475)	123%
(-/+) IRPJ / CSLL - Corrente e diferido	976	49.171	-98%	(4.115)	-
(-/+) Resultado financeiro	20.544	30.746	-33%	26.691	-23%
(+) Depreciação e amortização	182	198	-8%	166	10%
EBITDA	16.190	268.783	-94%	20.267	-20%
Receita líquida	33.128	30.987	7%	23.955	38%
Margem EBITDA	49%	867%	-819 p.p.	85%	-36 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas	316	(19.712)	-	390	-19%
(+/-) Resultado de avaliação patrimonial	-	(232.894)	-	(6.833)	-
EBITDA Ajustado	16.506	16.177	2%	13.824	19%
Receita líquida	33.128	30.987	7%	23.955	38%
Margem EBITDA Ajustado	50%	52%	-2 p.p.	58%	-8 p.p.

5.4 FFO AJUSTADO (GERENCIAL)

O FFO Ajustado apresentou neste trimestre um aumento de 61% na comparação com o 1T21 e reverteu o número positivo do 4T21 na comparação com o trimestre anterior, devido ao ajuste do valor justo dos empreendimentos que ocorre anualmente. Apesar da importância deste indicador financeiro, vale ressaltar que o atual momento da companhia ainda reflete um período de elevados investimentos em ativos que se encontram em desenvolvimento. Por esta razão, a despesa financeira dos financiamentos dos projetos em execução sem que haja contrapartida nos resultados operacionais torna o FFO Ajustado uma métrica menos importante neste momento.



R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Lucro / Prejuízo líquido	(5.512)	188.668	-	(2.475)	123%
Depreciações e amortizações	182	198	-8%	166	10%
Resultado avaliação patrimonial	-	(232.894)	-	(6.833)	-
Provisão impostos diferidos	(4)	48.239	-	(4.708)	-
FFO Ajustado	(5.334)	4.211	-	(13.850)	61%

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

5.5 ENDIVIDAMENTO (GERENCIAL)

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPEs/Projetos não consolidados pela Companhia na proporção da participação detida. A alavancagem da Companhia segue aderente ao seu plano de crescimento e condiz com a fase de maturação dos atuais desenvolvimentos, tendo registrado neste trimestre um aumento de 2,9 p.p na relação Dívida líquida/PPI quando comparado ao 4T21, em função das novas dívidas contratadas/liberadas para suportar os investimentos, pelos recursos do IPO e pelo crescimento do PPI.

A dívida da companhia está 96% atrelada aos projetos com perfil de longo prazo (12 a 15 anos) e custo atrativo tanto em taxas pré como pós-fixado. O patamar de endividamento (Dívida Líquida/PPI) é confortável e permite a Companhia o contínuo crescimento em todas plataformas, além de saudavelmente cumprir com todos covenants.

R\$ mil	1T22	4T21	VAR %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.006.747	1.004.925	0%			
Financiamento imobiliário	511.071	512.761	0%	13 anos	Jun/33 à Set/38	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 4,5%
Debêntures/CRI	492.574	488.675	1%	12,7 anos	Jul/34 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6%
Capital de giro	3.102	3.489	-11%	2 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
Em Construção	73.289	56.922	29%			
Financiamento imobiliário	73.289	56.922	29%	13,7 anos	Jan/36	Poup+ 4,9%
Corporativo	44.047	55.111	-20%			
Capital de giro	44.047	55.111	-20%	1 ano	Nov/22 à Jun/23	CDI+ 2,98% - 3,95%
Dívida bruta	1.124.083	1.116.958	1%	8,5 anos		
(+) Caixa e equivalentes	403.556	484.741	-17%			
(=) Dívida líquida	720.527	632.217	14%			
Propriedade para investimento (PPI)	2.619.677	2.574.449	2%			
Dívida líquida / PPI	27,5%	24,6%	2,9 p.p.			



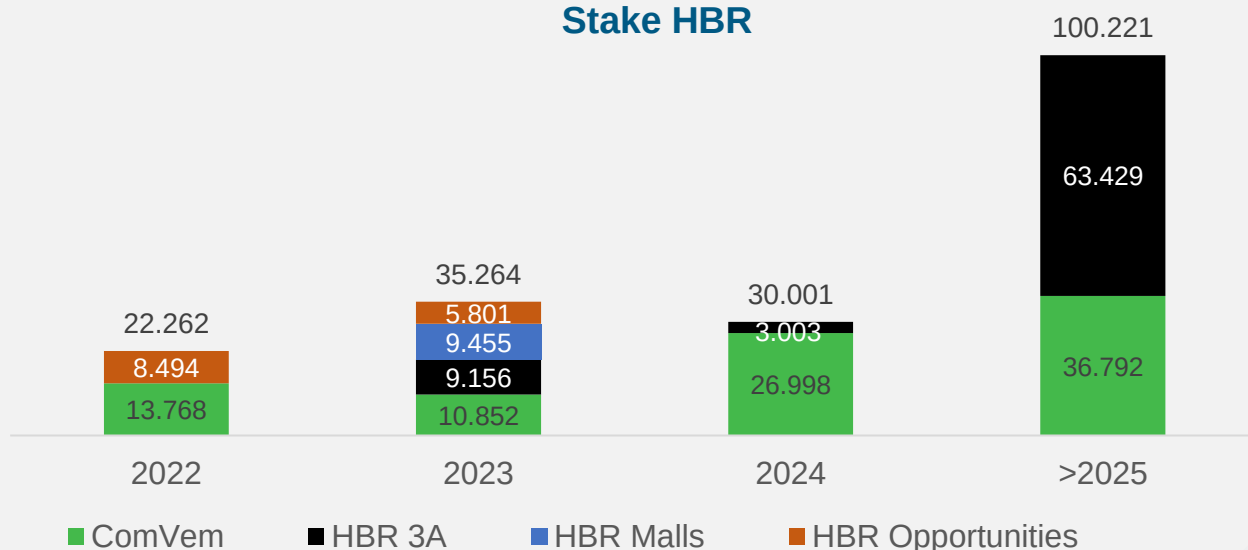
6. CRESCIMENTO

Neste primeiro trimestre, a Companhia teve um grande foco na retomada dos resultados nas diversas plataformas de negócios. Constatamos a volta robusta e consistente no fluxo de pessoas, números mais expressivos no NOI das plataformas e menores taxas de vacância. Dentro deste cenário mais positivo, estamos tendo êxito em uma maior recuperação dos inadimplimentos incorridos nos anos de 2020 e 2021, que foram mais impactados pela pandemia, em especial o varejo, dando continuidade na estratégia de arrefecimento de descontos concedidos nos contratos. A Companhia continua com sua estratégia de crescimento bem definida, voltado para identificação de oportunidades nas plataformas ComVem e HBR 3A. No caso dos ComVems, estão em análise oportunidades de aquisição de propriedades, cujo ciclo de início das operações é reduzido em relação aos novos desenvolvimentos, que também fazem parte das alavancas de crescimento. Além das frentes de originação de novos empreendimentos, a Companhia também segue na estratégia de parcerias comerciais junto às empresas que contemplem características de varejo e serviços para a plataforma ComVem.

ABL EM DESENVOLVIMENTO

A Companhia encerrou o 1T22 com a ABL total de 282.077 m² em desenvolvimento, sendo 187.748 m² correspondente à participação da HBR. A curva prevista de entrega para os próximos anos está distribuída conforme o gráfico abaixo. Ainda em 2022 está prevista a entrega de uma ABL de 22.262 m² com a inauguração de mais 4 ComVems, além de 1 Opportunities.

Stake HBR



CAPEX

Os investimentos realizados durante o 1T22 chegaram a R\$69,1 milhões, sendo R\$63,7 milhões em benfeitorias e obras para o desenvolvimento de propriedades e R\$5,4 milhões em aquisições e/ou integralização de capital de SPEs e propriedades.

7. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

7.1 RECEITA (IFRS)

A receita bruta no 1T22 apresentou crescimento de 66%, frente ao mesmo período de 2021.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Aluguel de imóveis próprios	35.807	32.450	10%	22.037	62%
Taxa de administração	1.402	784	79%	1.024	37%
Hospedagem	1.685	-	-	-	-
Outras receitas	579	734	-21%	752	-23%
Receita bruta	39.473	33.968	16%	23.813	66%
(-) Deduções da receita	(5.339)	(4.045)	32%	(4.686)	14%
Receita líquida	34.134	29.923	14%	19.127	78%

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
ComVem	4.743	3.743	27%	3.963	20%
HBR 3A	7.737	7.269	6%	1.142	577%
HBR Malls	15.286	14.103	8%	10.595	44%
HBR Opportunities	10.397	7.704	35%	7.469	39%
Outras Receitas Holding	1.310	1.149	14%	644	103%
Receita bruta	39.473	33.968	16%	23.813	66%
Deduções da receita	(5.339)	(4.045)	32%	(4.686)	14%
ComVem	3.799	3.364	13%	3.169	20%
HBR 3A	7.270	6.501	12%	796	813%
HBR Malls	12.474	12.209	2%	8.050	55%
HBR Opportunities	9.452	6.942	36%	6.626	43%
Outras Receitas Holding	1.139	907	26%	486	134%
Receita líquida	34.134	29.923	14%	19.127	78%

7.2 CUSTOS (IFRS)

Os custos apresentaram aumento de 127% no 1T22, quando comparado ao mesmo período de 2021.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Gasto com locação	(6.408)	(4.727)	36%	(2.613)	145%
Outros custos	(596)	(793)	-25%	(473)	26%
Custos	(7.004)	(5.520)	27%	(3.086)	127%
ComVem	(1.035)	(710)	46%	(1.035)	0%
HBR 3A	(1.556)	(1.385)	12%	(12)	12.867%
HBR Malls	(1.578)	(1.921)	-18%	(1.137)	39%
HBR Opportunities	(2.496)	(959)	160%	(617)	305%
Outras Custos Holding	(339)	(545)	-38%	(285)	19%
Custos	(7.004)	(5.520)	27%	(3.086)	127%

7.3 NOI (IFRS)

O NOI da Companhia atingiu R\$27.130 mil, no 1T22, ficando 69% acima em relação ao 1T21.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Receita Líquida	34.134	29.923	14%	19.127	78%
Custos	(7.004)	(5.520)	27%	(3.086)	127%
NOI	27.130	24.403	11%	16.041	69%
ComVem	2.764	2.654	4%	2.134	30%
HBR 3A	5.714	5.116	12%	784	629%
HBR Malls	10.896	10.288	6%	6.913	58%
HBR Opportunities	6.956	5.983	16%	6.009	16%
Holding	800	362	121%	201	298%
NOI	27.130	24.403	11%	16.041	69%

7.4 EBITDA E EBITDA AJUSTADO (IFRS)

O EBITDA ajustado no 1T22 atingiu um aumento de 57% em relação a 1T21, alcançando R\$ 17.751 mil.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Lucro/Prejuízo do período	(4.007)	213.274	-	(9.722)	-59%
(-/+) IRPJ / CSLL - Corrente e diferido	1.268	42.512	-97%	(4.619)	-
(-/+) Resultado financeiro	17.909	29.151	-39%	24.913	-28%
(+) Depreciação e amortização	173	155	12%	144	20%
EBITDA	15.343	285.092	-95%	10.716	43%
Receita Líquida	34.134	29.923	14%	19.127	78%
Margem EBITDA	45%	953%	-908 p.p.	56%	-11 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas	290	(19.744)	-	385	-25%
(+/-) Resultado de avaliação patrimonial	-	(253.039)	-	-	-
(+/-) Resultado em participações societárias	2.118	3.845	-45%	222	854%
EBITDA Ajustado	17.751	16.154	10%	11.323	57%
Receita Líquida	34.134	29.923	14%	19.127	78%
Margem EBITDA Ajustado	52%	54%	-2 p.p.	59%	-7 p.p.



7.5 FFO (IFRS)

O FFO Ajustado também atingiu R\$1.720 mil no 1T22 impactando de forma positiva em relação ao 1T21.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Lucro / Prejuízo líquido	(4.007)	213.274	-	(9.722)	-59%
Depreciações e amortizações	173	155	12%	144	20%
Resultado equivalência patrimonial	2.118	3.845	-45%	222	854%
Resultado avaliação patrimonial	-	(253.039)	-	-	-
Provisão impostos diferidos	(4)	41.345	-	(4.866)	-
FFO Ajustado	(1.720)	5.580	-131%	(14.222)	88%

7.6 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (IFRS)

As despesas gerais e administrativas apresentaram um aumento no 1T22 de 90% em comparação ao mesmo período de 2021, destacado pelo aumento na linha de despesas gerais.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Despesas com pessoal	(4.644)	(4.113)	13%	(2.003)	132%
Serviços profissionais	(1.506)	(2.638)	-43%	(1.973)	-24%
Depreciação e amortização	(173)	(155)	12%	(144)	20%
Despesas gerais	(1.687)	(239)	606%	(744)	127%
PECLD	(98)	(0)	-	597	-
Despesas Gerais e Administrativas	(8.107)	(7.145)	13%	(4.267)	90%

7.7 RESULTADO FINANCEIRO (IFRS)

O resultado financeiro no 1T22 apresentou melhora na comparação com o 1T21, devido as aplicações financeiras.

R\$ mil	1T22	4T21	Var. % 1T22/4T21	1T21	Var. % 1T22/1T21
Juros sobre aplicações financeiras	10.566	9.689	9%	2.667	296%
Variação monetária ativa	197	2	9.072%	-	-
Outras receitas financeiras	75	110	-32%	54	38%
Receita financeira	10.838	9.802	11%	2.721	298%
Variação monetária passiva	(1.947)	(2.183)	-11%	(1.632)	19%
Despesas bancárias	(49)	(331)	-85%	(42)	16%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(26.181)	(36.303)	-28%	(25.392)	3%
Outras despesas financeiras	(570)	(136)	319%	(568)	0%
Despesa financeira	(28.747)	(38.953)	-26%	(27.634)	4%
Resultado financeiro	(17.909)	(29.151)	-39%	(24.913)	-28%

7.8 ENDIVIDAMENTO (IFRS)

O endividamento da Companhia mantém-se em patamar confortável permitindo à Companhia a continuidade do processo de crescimento, conforme quadro abaixo:

R\$ mil	1T22	4T21	VAR %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	961.525	955.741	1%			
Financiamento imobiliário	441.047	438.783	1%	13 anos	Jun/33 à Set/38	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 4,5%
Debêntures/CRI	518.727	514.988	1%	12,7 anos	Jul/34 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6%
Capital de giro	1.751	1.970	-11%	2 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
Em Construção	75.555	56.922	33%			
Financiamento imobiliário	75.555	56.922	33%	13,7 anos	Jan/36	Poup+ 4,9%
Corporativo	44.047	55.111	-20%			
Capital de giro	44.047	55.111	-20%	1 ano	Nov/22 à Jun/23	CDI+ 2,98% - 3,95%
Dívida bruta	1.081.127	1.067.774	1%	8,5 anos		
(+) Caixa e equivalentes	412.401	493.723	-16%			
(=) Dívida Líquida	668.726	574.051	16%			
Propriedade para investimento (PPI)	2.796.175	2.732.448	2%			
Dívida líquida / PPI	23,9%	21,0%	2,9 p.p.			



ANEXOS

Demonstrações contábeis consolidados IFRS

Balanço patrimonial ativo - R\$ mil	Mar22	Dez21
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	43.854	50.645
Títulos e valores mobiliários	368.547	443.078
Contas a receber - CP	28.924	28.398
Adiantamentos	44.823	14.074
Tributos a recuperar	7.953	4.709
Outros ativos - CP	27.037	26.229
Total do ativo circulante	521.138	567.133
Não circulante		
Tributos diferidos	61.088	61.088
Partes relacionadas	2.721	2.705
Outros ativos - LP	90.102	89.692
Investimentos	308.960	309.947
Propriedades para investimento	2.796.175	2.732.448
Imobilizado e intangível líquido	5.511	5.349
Total do ativo não circulante	3.264.557	3.201.229
Total do ativo	3.785.695	3.768.362



Balanco patrimonial passivo - R\$ mil	Mar22	Dez21
Circulante		
Empréstimos e financiamentos - CP	57.087	60.952
Debêntures - CP	40.774	41.530
Fornecedores	14.893	7.775
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.136	3.923
Partes relacionadas	58.694	63.724
Contas a pagar de aquisição de imóveis - CP	35.276	36.989
Dividendos a pagar	39	39
Outros passivos - CP	20.729	22.823
Total do passivo circulante	233.628	237.755
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos – LP	505.313	491.834
Debêntures - LP	477.953	473.458
Contas a pagar de aquisição de imóveis - LP	58.133	57.880
Provisão para tributos diferidos	144.833	146.049
Provisão para demandas judiciais	6	6
Outros passivos – LP	10.371	9.883
Total do passivo não circulante	1.196.609	1.179.110
Patrimônio líquido		
Capital social	1.321.142	1.321.142
Gastos com oferta pública de ações	(34.451)	(34.451)
Programa de opção compra de ações	2.137	1.773
Ajuste de avaliação patrimonial	106.854	106.854
Transações de capital	12.733	12.733
Reserva de lucros	485.380	485.380
Reserva legal	28.584	28.584
Reserva de lucros a realizar	135.655	135.655
Reserva de lucros	321.141	321.141
Prejuízos acumulados	(5.516)	-
Total do patrimônio líquido controladora	1.888.279	1.893.431
Participação de acionistas não controladores	467.179	458.066
Total patrimônio líquido	2.355.458	2.351.497
Total do passivo e do patrimônio líquido	3.785.695	3.768.362

Demonstrações de resultado IFRS

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	Mar22	Mar21
Receita líquida	34.134	19.127
Aluguel de imóveis próprios	35.807	22.037
Taxa de administração	1.402	1.024
Hospedagem	1.685	-
Outras Receitas	579	752
(-) Deduções da receita	(5.339)	(4.686)
Custos	(7.004)	(3.086)
Lucro bruto	27.130	16.041
Despesas e receitas		
Despesas gerais e administrativas	(8.107)	(4.267)
Despesas comerciais	(710)	(258)
Despesas tributárias	(735)	(337)
Outras despesas e receitas	(290)	(385)
Resultado de equivalência patrimonial	(2.118)	(222)
Resultado antes do resultado financeiro	15.170	10.572
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(28.747)	(27.634)
Receitas financeiras	10.838	2.721
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(2.739)	(14.341)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.272)	(247)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4	4.866
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(4.007)	(9.722)
Lucro (Prejuízo) no período atribuível à:		
Acionistas controladores	(5.516)	(9.306)
Acionistas não controladores	1.509	(416)
	(4.007)	(9.722)

Demonstrações contábeis consolidadas IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	Mar22	Mar21
Das atividades operacionais		
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(2.739)	(14.341)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	173	144
Resultado de equivalência patrimonial	2.118	222
Encargos sobre financiamentos não liquidados	11.001	(5.959)
Encargos sobre debêntures não liquidados	17.654	15.387
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	1.556	1.921
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	98	(597)
Programa de opção compra de ações	364	-
Baixa do custo de participação societária	2.880	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	3.575	-
Resultado do período ajustado	36.680	(3.223)
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos		
Contas a receber	(640)	1.229
Adiantamentos	(30.749)	(1.380)
Tributos a recuperar	(3.244)	867
Partes relacionadas ativo	-	-
Outros ativos	(1.218)	4.728
Fornecedores	7.118	22.407
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.213	616
Partes relacionadas passivo	(5.030)	15.054
Outros passivos	(1.606)	(1.512)
Caixa líquido gerados pelas atividades operacionais	3.524	38.786
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.484)	(247)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos	(5.443)	(103.850)
Dividendos recebidos	1.432	760
Títulos e valores mobiliários	74.531	(602.398)
Ativo imobilizado e intangível	(335)	(994)
Aquisições de imóveis	1.243	-
Propriedade para investimento	(67.302)	(90.622)
Redução de capital – em controladas	-	-
Outras movimentações	-	(1)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos	4.126	(797.105)
Fluxo de caixa de financiamento		
Captação de empréstimos e financiamentos	17.157	21.097
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(18.544)	3.200
Pagamentos de debêntures	(13.915)	(9.099)
Pagamento de aquisições de imóveis	(4.259)	(2.157)
Integralização de capital com recursos IPO	-	729.620
Pagamento de custos e comissões IPO	-	(46.728)
Efeito das participações acionistas não controladores	7.604	2.289
Caixa líquido gerados nas atividades de financiamentos	(11.957)	698.222
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(6.791)	(60.344)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	50.645	99.051
No final do período	43.854	38.707
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(6.791)	(60.344)

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 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.



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)

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 a informação 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.