

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

# Apresentação de Resultados 2T24

## Videoconferência

No dia 09/08/2024  
Às 15hs (Brasília) e  
14hs (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

ComVem Patteo São Paulo

# 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).



# Principais Mensagens

Receita líquida totaliza R\$ 36,6 milhões no 2T24, com avanço de 7,5% YoY na plataforma HBR Malls, e EBITDA Ajustado alcança R\$ 18,3 milhões com redução de 4,2% em SG&A

## Performance 2T24

R\$ 41,1 milhões

Receita Bruta estável no trimestre e avanço de 1% no 6M24

R\$ 36,6 milhões

Receita Líquida

R\$ 28,8 milhões

NOI – com margem de 79%

R\$ 18,3 milhões

Ebitda Ajustado cresce 12% vs 1T24, e permanece estável na comparação com o 2T23.

## Destaques Operacionais

### ComVem

- ABL cresce 20% em relação ao 2T23
- Taxa de Ocupação avança 2.p.p. e se consolida em 84%
- 29 novos contratos assinados que superam 4.000 m<sup>2</sup> de ABL

### Malls

- Patteo Urupema Shopping | 1º Ano
- Suzano Shopping | Prêmio Abrasce
- 2024  
Crescimento de 10% nas vendas totais

### Opportunities

- Receita bruta de hospedagem totaliza R\$ 4,3 milhões no 2T24, com crescimento de 8%
- +BOX captura R\$ 1,1 milhão em receita bruta, expansão de 13%

## Agenda Estratégica

- Atualizações sobre o processo de venda **Hotel Ibis Styles Anhembi** e **mandato Bradesco BBI**
- **Distrato projeto HBR 55** – **Conselheiro Carrão**
- Venda do projeto **HBR 30** – ComVem Caçapava em formato de permuta para aquisição de participação complementar do empreendimento **HBR 10** - ComVem Downtown



## Relatório de Sustentabilidade 2023

Como evento subsequente, em julho, a Companhia divulgou seu **Relatório de Sustentabilidade 2023**, que contempla as principais iniciativas dos pilares ESG.

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

# Performance Operacional 2T24

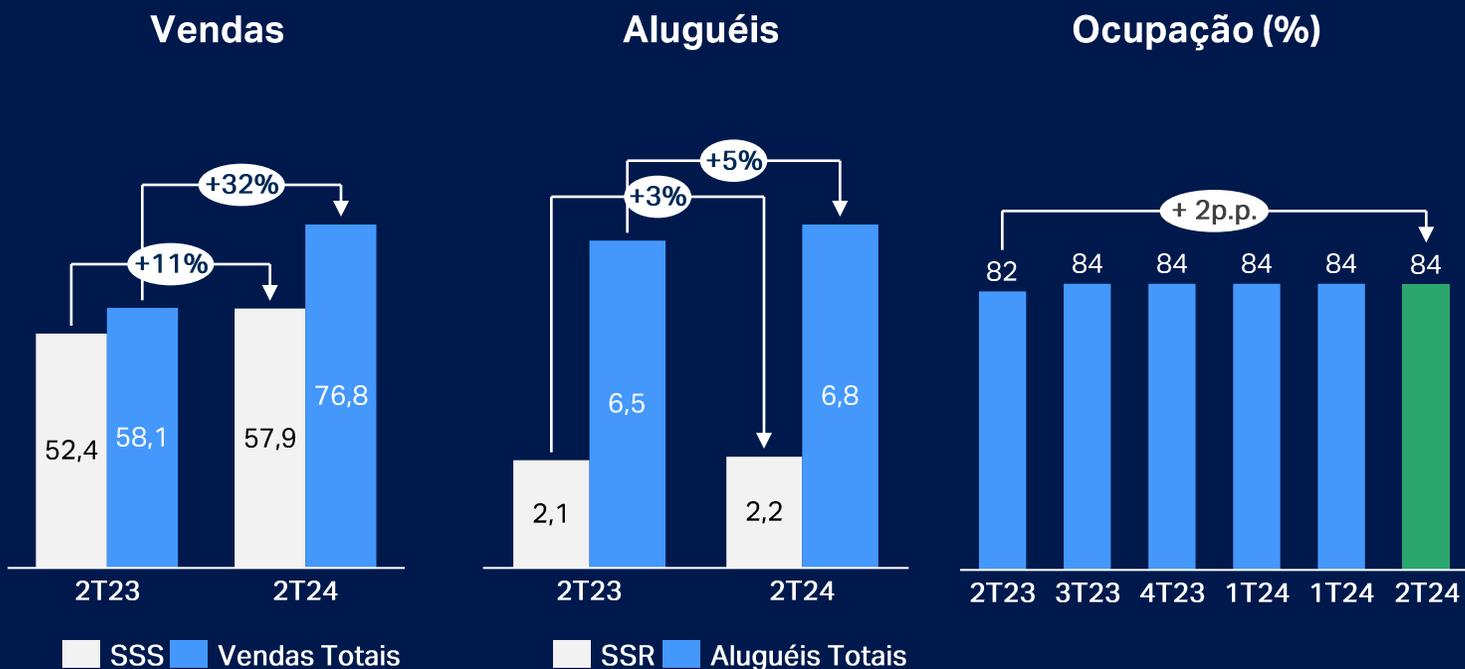


ComVem Brigadeiro

# Performance Operacional

## COMVEM

Vendas crescem 32% e totalizam R\$ 76,8 milhões, e SSS avança 10,7%



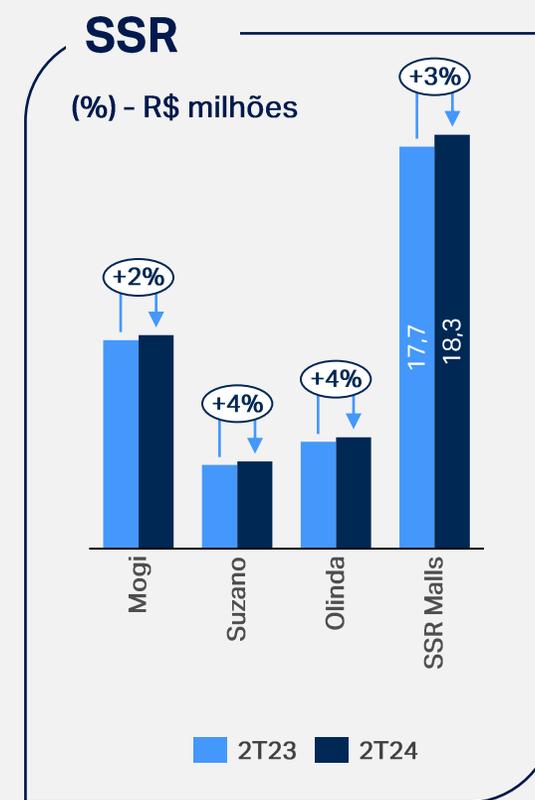
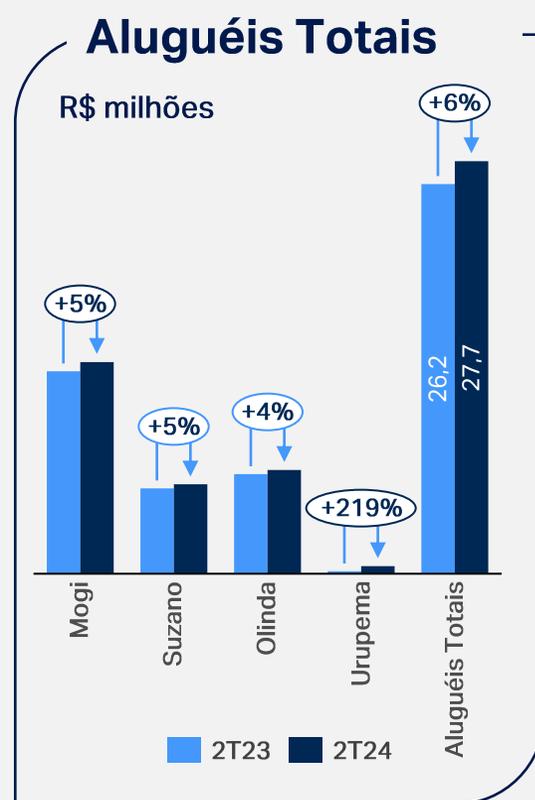
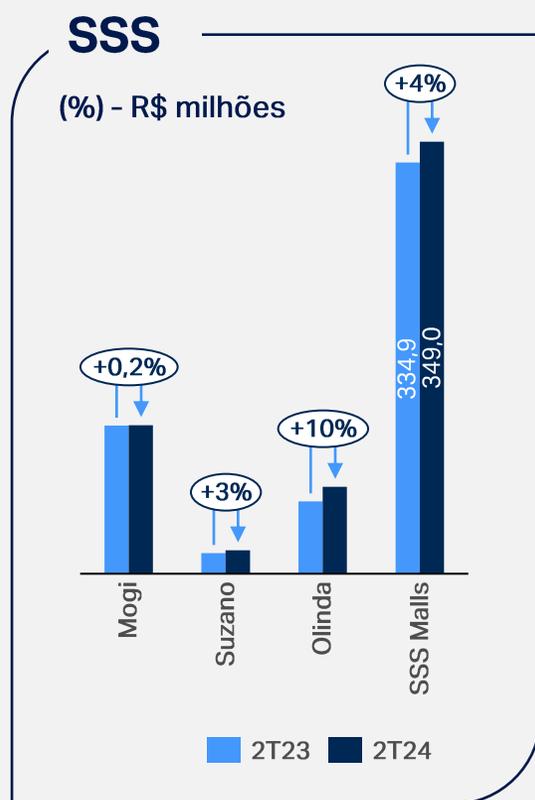
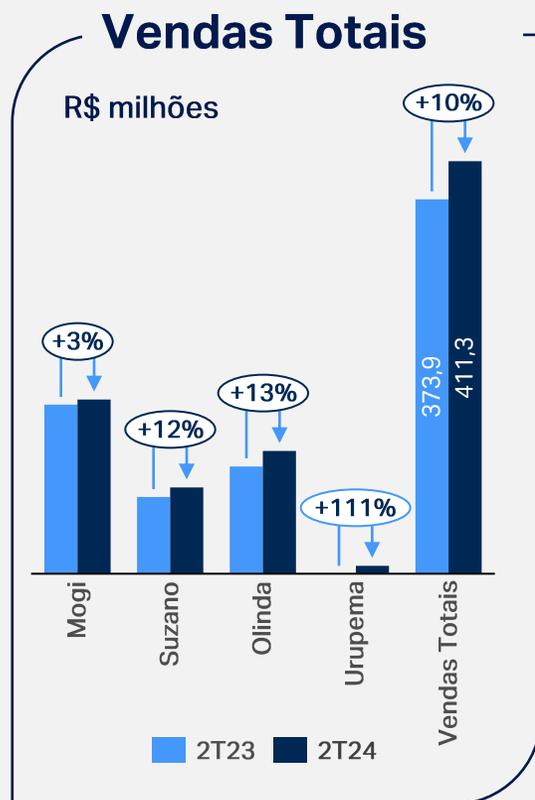
### Destaques do 2T24

- **R\$ 76,8 milhões em vendas totais**  
Expansão de 32,1% vs 2T23 e SSS de 10,7%
- **Aluguéis crescem 4,9%**  
SSR consolida 3,1%  
Crescimento acima do índice de inflação IGP-M
- **41.263 m<sup>2</sup> de ABL total em operação**  
+ 20% de expansão da ABL vs. 2T23
- **Taxa de Ocupação 84%**  
2 p.p. de avanço versus 2T23
- **29 Contratos Assinados**  
14 Lojas Inauguradas

# Performance Operacional

## HBR Malls

Vendas Totais crescem 10% e SSS avança 4,2 % vs 2T23



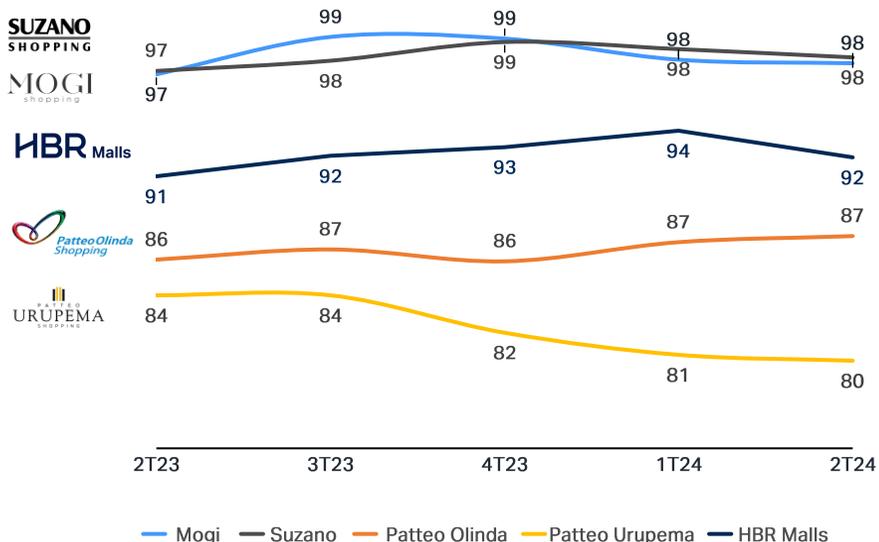
\* O Shopping Patteo Urupema ainda não é contemplado nas aberturas de SSS e SSR por ativo, uma vez que não possui a base temporal completa para o 2T23.

# Performance Operacional

## HBR Malls

Receita líquida cresce 7,5% vs 2T23 e taxa de ocupação sobe 1 p.p. consolidando 92%

Ocupação (%)



### Destaques do 2T24

- Taxa de ocupação alcança patamar superior ao 2T23  
Indicador avança 1.p.p. no comparativo
- Crescimento em Vendas Totais  
Expansão de 10,0% (YoY), totalizando R\$ 411,3 milhões
- 1º Aniversário Patteo Urupema Shopping
- Prêmio ABRASCE  
Suzano Shopping conquista Troféu Bronze na categoria Campanhas Institucionais



Suzano Shopping

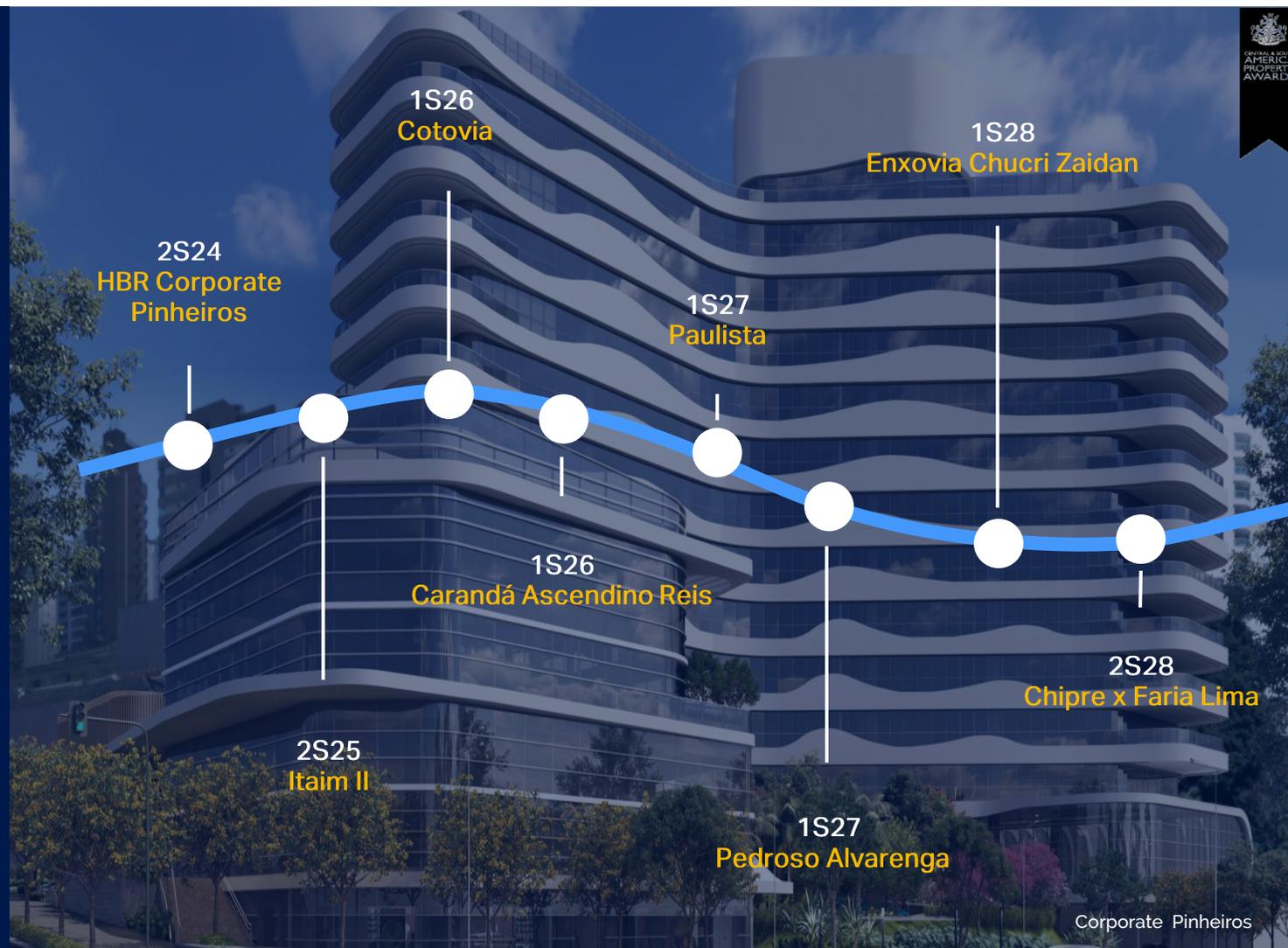
# Performance Operacional

## HBR<sub>3A</sub>

### Destaques

- Performance consistente com taxa de ocupação em 100% desde 4T20
- NOI cresce 4,6% no comparativo com o 2T23
- Conclusão do contrato de locação monousuária para o empreendimento HBR Corporate Pinheiros, e 88% da obra concluída

**8 projetos em andamento na cidade de São Paulo**



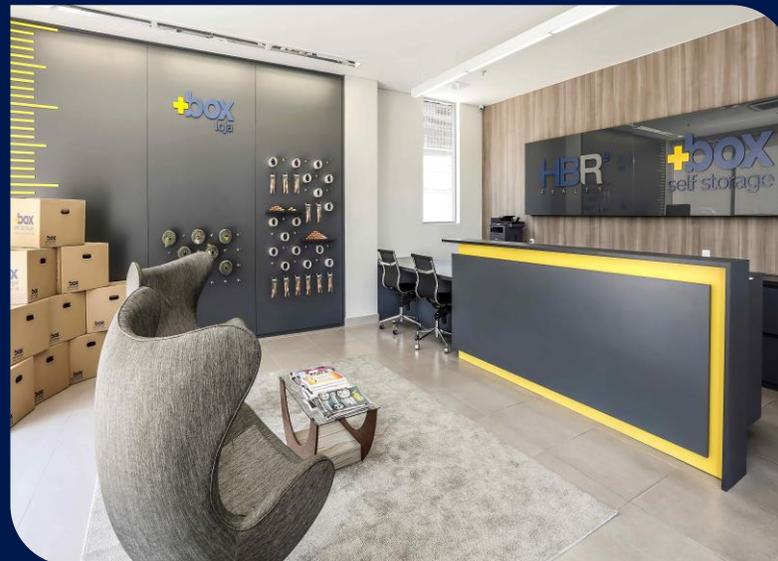
# Performance Operacional

## HBR Opportunities

Hotéis totalizam R\$ 4,3 milhões em receita bruta de hospedagem, e +box registra recorde de faturamento e taxa de ocupação

### 5 ativos em operação

- + Box Self Storage registra recorde de faturamento e taxa de ocupação no 2T24. A receita bruta totalizou R\$ 1,1 milhão e a taxa de ocupação avançou 7,6 p.p., ao se estabelecer em 82%
- Receita bruta de hospedagem acumula R\$ 4,3 milhões no trimestre, e Ibis Styles Anhembi cresce mais de 50%
- Hotel W registra 96,1% de obra concluída



# Portfólio Atual, Novos Negócios e Próximas Entregas

Projetos em localizações privilegiadas nos centros urbanos da cidade de São Paulo

## Próximas Entregas

### ComVem Moema

Entrega no 2S24

1.945 m<sup>2</sup> em ABL Total



### ComVem Patteo Klabin

Entrega no 2S24

7.105 m<sup>2</sup> em ABL Total



### Hotel W São Paulo

Entrega no 2S24

9.642 m<sup>2</sup> em ABL Total



### ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 2S24

17.242 m<sup>2</sup> em ABL Total



### ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

9.887 m<sup>2</sup> em ABL Total



### ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

7.157 m<sup>2</sup> em ABL Total



### ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

7.822 m<sup>2</sup> em ABL Total



### ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

9.319 m<sup>2</sup> em ABL Total



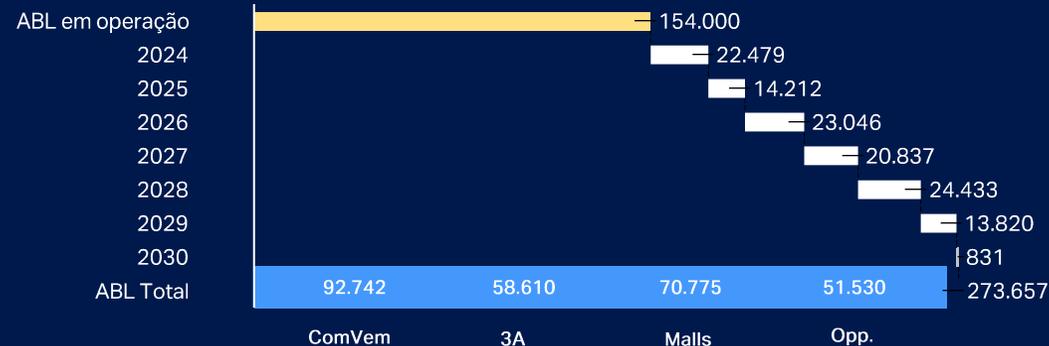
## Análise da evolução da ABL

por plataforma (% HBR)



## Cronograma de Entregas

(% HBR)



# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

---

# Dados Financeiros 2T24



Patteo Olinda Shopping

# DRE Gerencial

Receita bruta estável em relação ao 2T23 e economia e 4,2% em SG&A

| R\$ (mil)                | 2T24          | 2T23          | Var. % 2T24/2T23 |
|--------------------------|---------------|---------------|------------------|
| Receita Bruta            | 41.139        | 41.339        | -0,5%            |
| Deduções da receita      | (4.505)       | (4.268)       | 5,6%             |
| Receita líquida          | 36.634        | 37.071        | -1,2%            |
| Custos                   | (7.804)       | (6.981)       | 11,8%            |
| <b>Lucro bruto (NOI)</b> | <b>28.830</b> | <b>30.090</b> | <b>-4,2%</b>     |

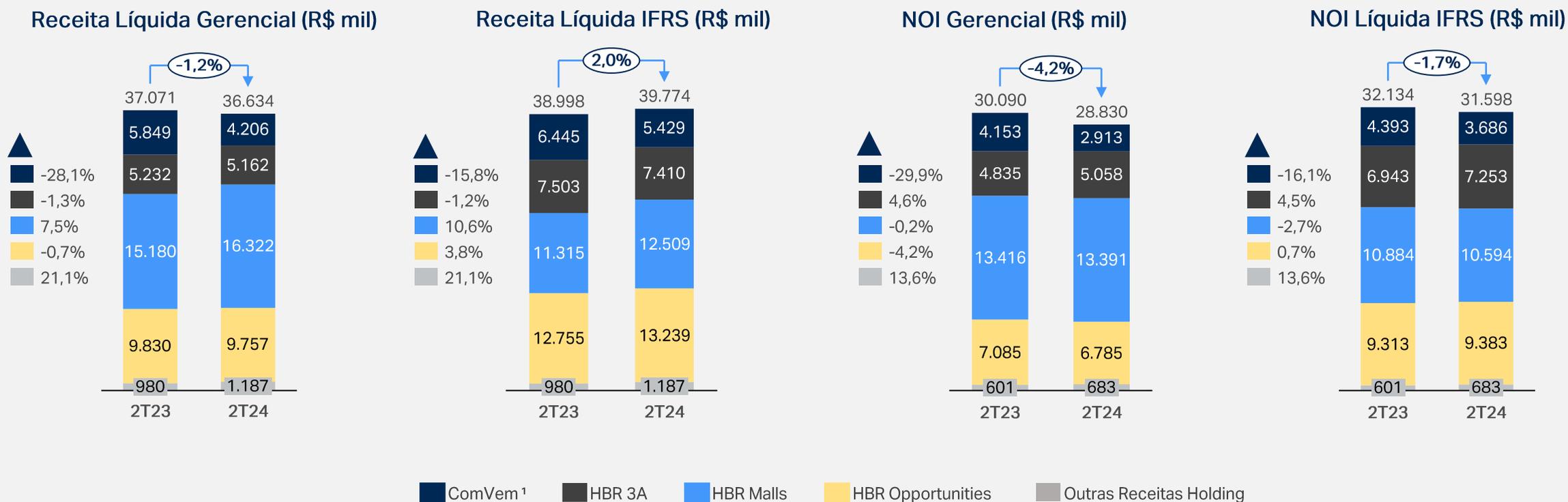
| Despesas e receitas                                      |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Despesas administrativas                                 | (11.024)      | (11.082)      | -0,5%         |
| Despesas comerciais                                      | (558)         | (829)         | -32,7%        |
| Despesas tributárias                                     | (88)          | (270)         | -67,4%        |
| Outras despesas e receitas                               | (116)         | 91            | -             |
| Varição do valor justo de propriedades para investimento | (4.328)       | -             | -             |
| <b>Resultado antes do resultado financeiro</b>           | <b>12.716</b> | <b>18.000</b> | <b>-29,4%</b> |

| Resultado financeiro |          |          |        |
|----------------------|----------|----------|--------|
| Despesas financeiras | (38.164) | (34.764) | 9,8%   |
| Receitas financeiras | 5.766    | 7.528    | -23,4% |

| Resultado antes do IR e CSLL                     |                 |                 |              |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (1.733)         | (1.537)         | 12,8%        |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 1.962           | -               | -            |
| <b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>     | <b>(19.453)</b> | <b>(10.773)</b> | <b>80,6%</b> |

# Dados Financeiros

- Receita líquida gerencial totaliza R\$ 36,6 milhões, com leve retração em relação ao 2T23, e crescimento 4% vs 1T24
- NOI gerencial totalizou R\$ 28,8 milhões no 2T24, com margem de 79%

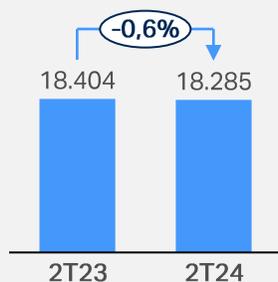


<sup>1</sup> Variação da receita e NOI da plataforma ComVem se deve às movimentações do empreendimento HBR-12 (descontos e rescisão), além do valor reportado no 2T23 incorporar em sua base o Patteo Urupema Shopping, ativo que foi reclassificado para a plataforma HBR Malls no 3T23.

# Dados Financeiros

- EBITDA Ajustado de R\$ 18,3 milhões estável na comparação com o ano anterior
- Ao final do 2T24, o FFO ajustado totalizou R\$ 15,7 milhões negativos no trimestre, frente aos R\$ 10,3 milhões também negativos no 2T23

EBITDA Ajustado Gerencial (R\$ mil)



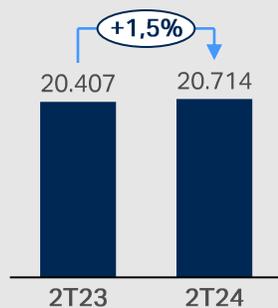
FFO Ajustado Gerencial (R\$ mil)



Resultado Líquido Gerencial (R\$ mil)



EBITDA Ajustado IFRS (R\$ mil)



FFO Ajustado IFRS (R\$ mil)



Resultado Líquido IFRS (R\$ mil)



# Capex e Venda Estratégica de Ativos

- Plano de Capex tem como pilar a agenda de reciclagem de ativos maduros
- Em junho, a Companhia contratou o Bradesco BBI para liderar as negociações de ativos nas plataformas 3A e Malls

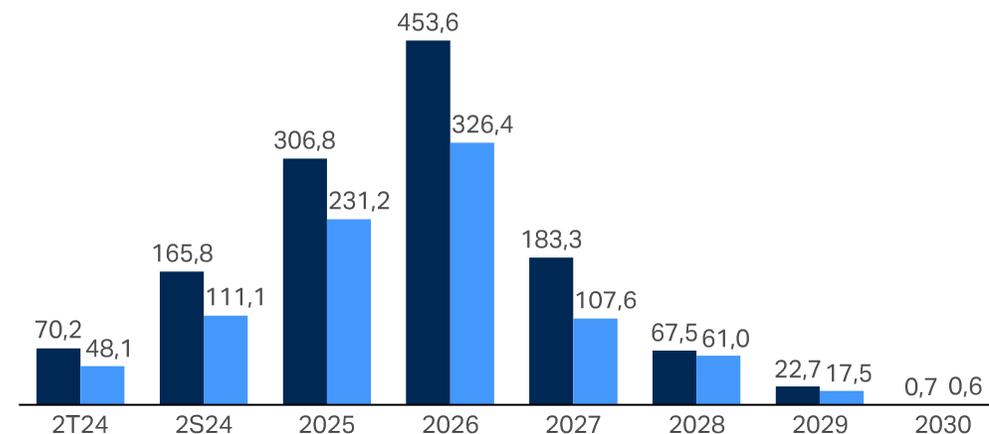
## — Movimentações Recentes no Portfólio

- Distrato projeto HBR 55 – Conselheiro Carrão
- Venda do projeto HBR 30 – ComVem Caçapava em formato de permuta para aquisição de participação complementar do empreendimento HBR 10 - ComVem Downtown



## — Curva de Investimentos | Capex

R\$ milhões



— Capex total a incorrer **R\$ 1,2 bi**

— Stake HBR a incorrer **R\$ 855,4 mi**

# Endividamento Gerencial

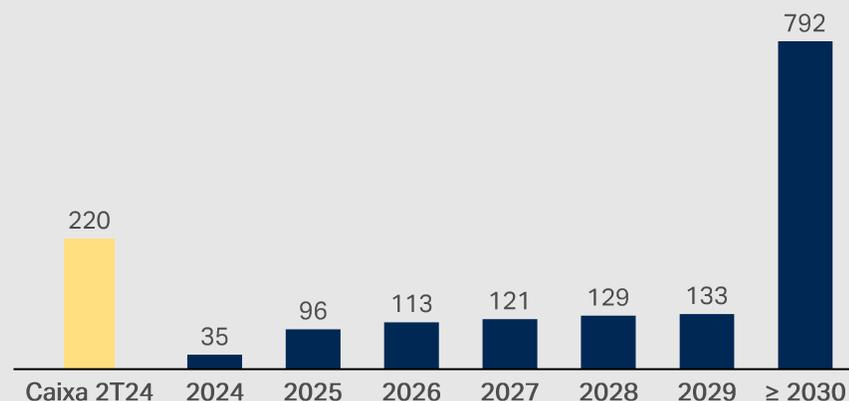
## Dívida com perfil alongado com reflexo no fluxo de caixa livre

- A dívida líquida consolidou o montante de R\$ 1,2 bilhão ao final do 2T24
- A relação dívida líquida/PPI se estabeleceu em 34,8%
- A dívida da Companhia possui perfil alongado com taxas atraentes pré e pós fixada

Abaixo apresentamos o cronograma de amortização e a distribuição da dívida bruta entre as plataformas da Companhia:

### Cronograma de Amortização da Dívida

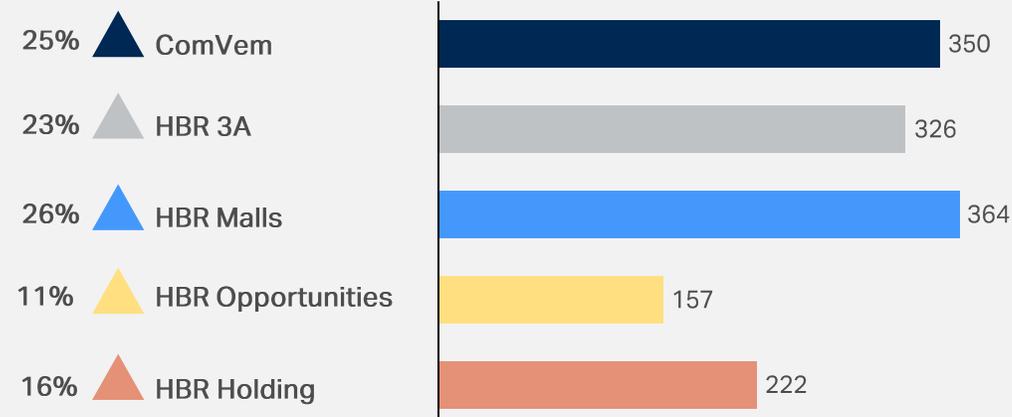
(R\$ milhões - %HBR)



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

### Dívida Bruta

(R\$ milhões - %HBR)





# Fale com RI



**Daniel Viterbo**  
CFO / DRI

**Débora Firmino**  
Analista de Relações com Investidores

**Laís Senra Domingues**  
Gerente de Relações com Investidores

**Nayara Vieira**  
Assistente de Relações com Investidores

@ [ri@hbrrealty.com.br](mailto:ri@hbrrealty.com.br)

 [ri.hbrrealty.com.br](http://ri.hbrrealty.com.br)

 (11) 4793-7556

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

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

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.