

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

ComVem

## Relatório de Resultados 2T24

### Videoconferência

No dia 09/08/2024

Às 15h (Brasília) e

14h (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

# Índice



ABF 2024

Destaques 2T24	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)	23
Próximas Entregas	31
Capex e Venda Estratégica de Ativos	33
Mercado de Capitais	36
Sustentabilidade (ESG)	37
Governança	40
Anexos	42
Glossário	47
Contatos	48



# Destaques 2T24

**41,1 mi**

Receita Bruta

**36,6 mi**

Receita Líquida

**28,8 mi**

NOI gerencial

**18,3 mi**

EBITDA Ajustado

Receita líquida totaliza R\$ 36,6 milhões no 2T24, com avanço de 7,5% YoY na plataforma HBR Malls.

## COMVEM

Plataforma amplia sua ABL em 20%

Taxa de ocupação avança 2 p.p. e se consolida em 84%

14 lojas inauguradas na plataforma ao longo do 2T24

29 contratos assinados no trimestre, que somam mais de 4.000 m<sup>2</sup> de ABL

Vendas Totais avançam 32% e SSS expande 11% no trimestre

## HBR Malls

92% de taxa de ocupação na plataforma

Receita de locação cresce 6%, com o avanço dos shoppings Mogi (+5%), Suzano (+5%) e Patteo Olinda (+4%)

Crescimento de 10% nas vendas totais e *same-store sales* registra expansão de 4%

Suzano Shopping é reconhecido com troféu de bronze no Prêmio Abrasce 2024

## HBR 3A

Ocupação dos ativos em 100% no trimestre

Assinatura do contrato de locação monousoária do empreendimento HBR Corporate Pinheiros em São Paulo para o Hospital Albert Einstein. O empreendimento está com 88% da obra concluída

## HBR Opportunities

Receita bruta de hospedagem totaliza R\$ 4,3 milhões no 2T24, com crescimento de 8%.

+BOX registra recorde ao capturar R\$ 1,1 milhão em receita bruta - expansão de 13%, e taxa de ocupação em 82%, acréscimo de 7.6 p.p.

HBR participa da 30ª edição da ABF EXPO com suas plataformas de varejo: HBR Malls e ComVem



# Carta da Administração

O segundo trimestre de 2024 foi marcado por importantes conquistas em nossa Companhia, com avanços e destaques em todas nossas plataformas de atuação.

Em **Malls**, celebramos no mês de abril um ano da inauguração do Shopping Patteo Urupema. O empreendimento homenageia o Cine Urupema, legado histórico da cidade de Mogi das Cruzes, e por este importante simbolismo, foi reconhecido ainda em fase de projeto pelo prêmio Master Imobiliário de 2020. Hoje, o ativo é referência em atratividade gastronômica e possui mais de 85 lojas distribuídas em 10 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável. O Suzano Shopping também nos proporcionou momentos de felicidade e orgulho ao ser reconhecido em junho pelo Prêmio Abrasce 2024 em sua campanha "1ª Cãominhada", ganhadora do troféu bronze da categoria Campanhas Institucionais.

Nos indicadores operacionais, os shoppings consolidaram avanço de 10,0% nas vendas totais, e same-store sales superando a base do ano anterior em 4,2%. Adicionalmente, estamos nos aproximando da reta final do retrofit do Mogi Shopping, com conclusão estimada para o 2S24.

Ainda sobre as plataformas de varejo da Companhia, o **ComVem** conquistou um grande marco neste trimestre ao consolidar o acréscimo de 20% na ABL em comparação com o ano anterior. Importantes projetos foram inaugurados nos últimos trimestres, tornando a plataforma ainda mais robusta na oferta de espaços e oportunidades para marcas com plano de expansão no varejo de proximidade.

Como desempenho operacional da plataforma, neste trimestre, o ComVem totalizou mais de R\$ 76 milhões em

vendas, com avanço de 32,1% e expansão da base de same-store sales em 10,7% YoY. Na visão dos aluguéis o crescimento supera em 4,9% a base do ano anterior com same-store rent de 3,1%.

A plataforma **3A** se manteve consistente na entrega dos resultados, permanecendo com taxa de ocupação de 100% e crescimento de 4,6% no NOI gerencial vs 2T23. Como destaque do período, em junho, foi divulgada a celebração do contrato de locação monousoária do empreendimento HBR Corporate Pinheiros com o renomado Hospital Israelita Albert Einstein. As obras estão em andamento com evolução de 88%, e estimativa de entrega ainda no segundo semestre de 2024.

Os hotéis, que pertencem a nossa plataforma **Opportunities**, registraram excelente desempenho no 2T24. A receita de hospedagem consolidou R\$ 4,3 milhões no período, o que demonstra expansão de 8,4% no comparativo YoY, impulsionada pela maior ocupação e média RevPar.

Já nossa marca de self-storage, +Box, superou historicamente seus indicadores ao alcançar taxa de ocupação de 82%, e capturar mais de R\$ 1,1 milhão em receita bruta no trimestre.

Com os resultados acima apresentados, encerramos o primeiro semestre de 2024 com a certeza de que estamos traçando um caminho promissor de crescimento, através da expansão do nosso portfólio e da excelência na condução dos negócios. Estamos engajados nesta agenda e agradecemos a confiança de nossos parceiros e acionistas nesta jornada.

**Alexandre Reis Nakano**

# Portfólio

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
<b>COMVEM</b>	34	41.263	33.729	82%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	2	17.533	13.037	74%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	4	119.388	65.552	55%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	5	50.580	41.682	82%
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>228.764</b>	<b>154.000</b>	<b>67%</b>

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
<b>COMVEM</b>	28	69.805	59.013	85%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	8	85.851	45.573	53%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	2 <sup>1</sup>	10.446	5.223	50%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	4	15.452	9.848	64%
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>181.554</b>	<b>119.657</b>	<b>66%</b>

Ativos Totais (em operação + em desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
<b>COMVEM</b>	62	111.068	92.742	84%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	10	103.384	58.610	57%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	4	129.834	70.775	55%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	9	66.032	51.530	78%
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>410.318</b>	<b>273.657</b>	<b>67%</b>

<sup>1</sup> Expansão dos Shoppings Mogi de 6.239 m<sup>2</sup> e Suzano de 4.207 m<sup>2</sup>.

# Principais Indicadores Operacionais

Ocupação Física	2T24	2T23	VAR. 2T24 x 2T23
<b>COMVEM</b>	84%	82%	2,0 p.p
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	100%	100%	-
<b>HBR</b> Malls	92%	91%	1,0 p.p
<b>HBR</b> Opportunities	84%	84%	-

Receita Líquida Gerencial - R\$ mil	2T24	2T23	VAR. 2T24 x 2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
<b>COMVEM</b> <sup>1</sup>	4.206	5.849	-28,1%	8.597	10.696	-19,6%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	5.162	5.232	-1,3%	10.374	10.954	-5,3%
<b>HBR</b> Malls	16.322	15.180	7,5%	32.814	29.677	10,6%
<b>HBR</b> Opportunities	9.757	9.830	-0,7%	18.220	18.988	-4,0%
Outras Receitas Holding	1.187	980	21,1%	1.996	2.017	-1,0%
<b>Total</b>	<b>36.634</b>	<b>37.071</b>	<b>-1,2%</b>	<b>72.001</b>	<b>72.332</b>	<b>-0,5%</b>

NOI Gerencial - R\$ mil	2T24	2T23	VAR. 2T24 x 2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
<b>COMVEM</b>	2.913	4.153	-29,9%	6.167	7.723	-20,1%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	5.058	4.835	4,6%	10.186	10.316	-1,3%
<b>HBR</b> Malls	13.391	13.416	-0,2%	27.334	26.151	4,5%
<b>HBR</b> Opportunities	6.785	7.085	-4,2%	12.648	13.608	-7,1%
Outras Receitas Holding	683	601	13,6%	1.020	1.228	-16,9%
<b>Total</b>	<b>28.830</b>	<b>30.090</b>	<b>-4,2%</b>	<b>57.355</b>	<b>59.026</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Margem Líquida (NOI Gerencial / Receita Líquida Gerencial)</b>	<b>78,7%</b>	<b>81,2%</b>	<b>-2,5 p.p.</b>	<b>79,7%</b>	<b>81,6%</b>	<b>-1,9 p.p.</b>

<sup>1</sup> A variação na captura da receita líquida entre o 2T24 e 2T23 é explicada pelas movimentações no empreendimento HBR 12 – Link Office, Mall & Stay - concessão de desconto até abril de 2024, seguida da rescisão do contrato de locação.

# Considerações Operacionais Por Plataforma

## ComVem

A plataforma apresentou receita líquida de **R\$ 4,2 milhões** no 2T24, e este montante equivale a redução de 28,1% em relação à base do mesmo período do ano anterior. A variação da receita e NOI da plataforma se deve às movimentações de desconto e rescisão de contrato de locação no empreendimento HBR 12 - Link Office, Mall & Stay, 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.

Como destaque positivo, a plataforma ComVem reportou **84%** de taxa de ocupação, que determina o crescimento de 2 p.p. vs 2T23 em um cenário com 20% de crescimento de ABL.

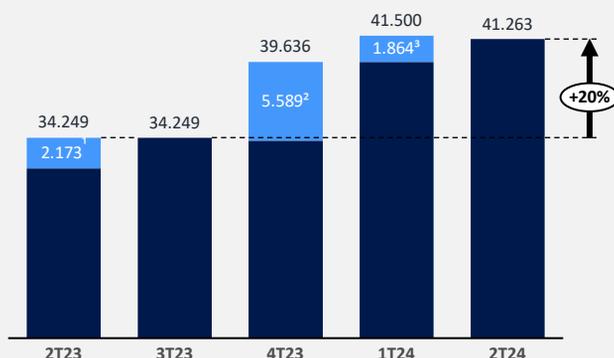
Na comercialização, o segundo trimestre foi marcado pela inauguração de 14 lojas na plataforma, com grandes marcas como: Casa Bauduco, Ça-Va, Cacau Show e Kalunga. Adicionalmente, 29 novos contratos foram assinados e representam mais de 4.000 m<sup>2</sup> de ABL.

As vendas da plataforma ComVem totalizam mais de R\$76,8 milhões no 2T24, e este número representa uma expansão robusta de 32,1% vs 2T23. Na visão de *same-store sales*, o indicador cresce 10,7% no período. Na captura de aluguéis a plataforma avançou 4,9%, enquanto o *same-store rent* expandiu 3,1%, ambos os percentuais demonstram crescimento acima dos índice de inflação IGP-M, amplamente utilizado na correção dos contratos de locação.

**77 mi**  
vendas totais

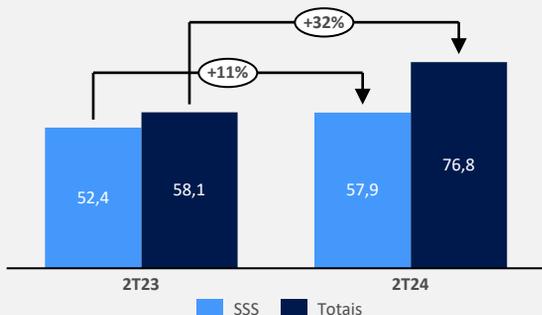
**+32,1%**  
de crescimento

ABL Total em Operação - m<sup>2</sup>



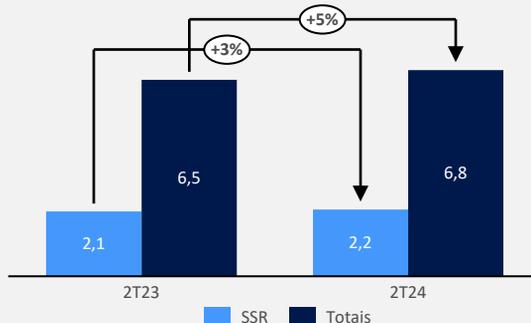
### Vendas

R\$ milhões



### Aluguéis

R\$ milhões



<sup>1</sup>Inclusão de 2.100m<sup>2</sup> em ABL no ComVem Olinda com uma nova comercialização de Beach Tennis;

<sup>2</sup>Inclusão do ComVem Vila Madalena, ComVem Patteo São Paulo e ComVem Limão;

<sup>3</sup>Inclusão do ComVem Caminhos da Lapa e ComVem Joaquim Antunes.

# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Malls

As vendas totais avançaram **10,0%** (YoY) ao acumular **R\$ 411,3 milhões** no 2T24.

Os destaques de atuação do trimestre foram: Suzano Shopping (+11,5%), Patteo Olinda (+13,4%) e Patteo Urupema (+110,7%) que completou seu primeiro aniversário no 2T24.

Em relação ao *same-store-sales* (SSS), a plataforma apresenta crescimento de **4,2%** no indicador em comparação com a base do 2T23. O principal avanço se deu no Patteo Olinda Shopping (+9,6%), ativo em maturação que apresenta consistente evolução nos indicadores.

A estabilidade da base de SSS para o Mogi Shopping é explicada pela fase de revitalização do ativo, que ao final do segundo semestre de 2024, entregará áreas comuns atualizadas proporcionando ainda mais conforto aos clientes e oportunidades aos lojistas.



**411 mi**

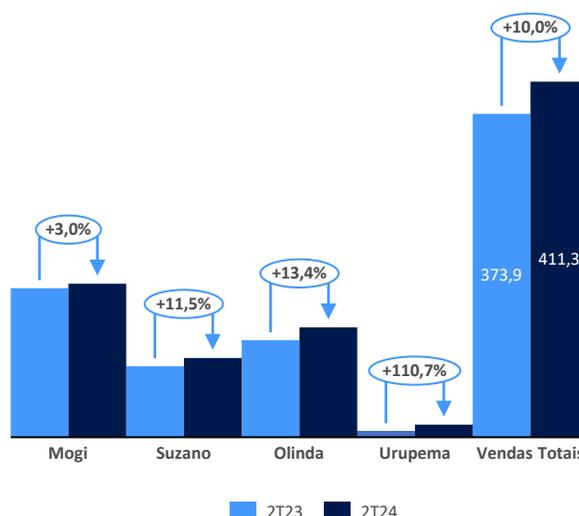
vendas totais

**+10%**

de crescimento

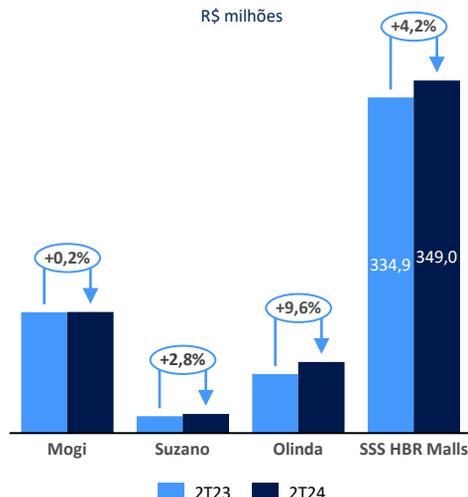
### Vendas Totais por Ativo

R\$ milhões



### SSS por Ativo<sup>1</sup>

R\$ milhões



<sup>1</sup> 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.

# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Malls

**27,7 mi**  
aluguéis totais

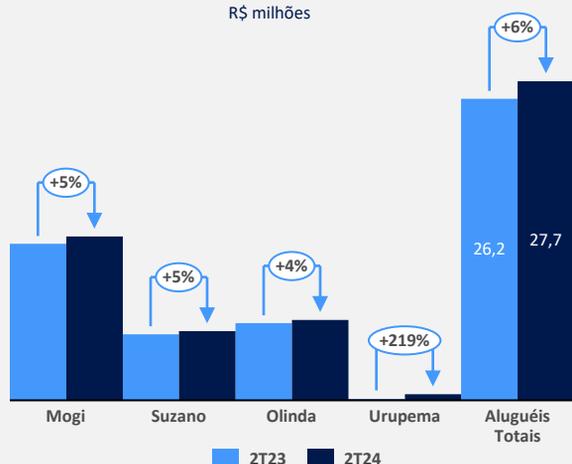
**+5,8%**  
de crescimento

Neste trimestre, a HBR Malls contabilizou **R\$ 27,7 milhões** em aluguéis totais, e o montante determina a expansão de **5,8%** no comparativo com o 2T23. Importante ressaltar que o crescimento se deu de forma equilibrada e consistente entre os shoppings Mogi, Suzano e Olinda. Como destaque de evolução, o shopping Patteo Urupema apresenta crescimento substancial de 219%, que sinaliza o início de sua curva de maturação.

Na visão do SSR, a plataforma consolida 3,0% de crescimento, com o avanço do Mogi Shopping (+2,3%), Suzano (+4,2%) e Patteo Olinda (+4,2%).

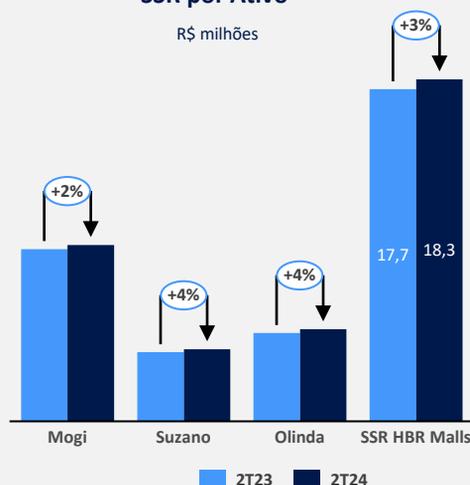
### Aluguéis Totais por Ativo

R\$ milhões



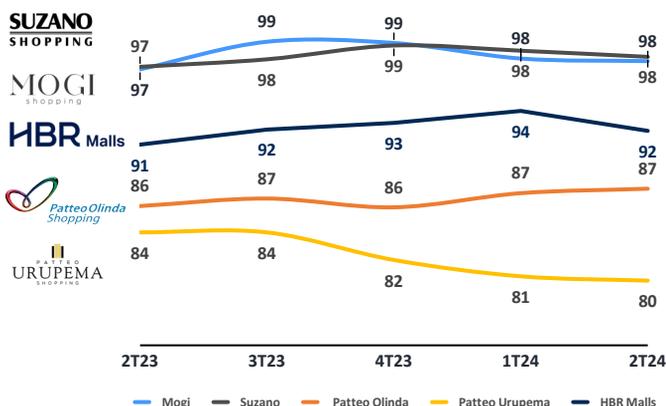
### SSR por Ativo<sup>1</sup>

R\$ milhões



## Taxa de Ocupação

A plataforma HBR Malls alcançou **92%** de taxa de ocupação no 2T24, um acréscimo de **1 p.p.** em relação a base do ano anterior. A variação tem como base o ritmo de comercialização do período, e os shoppings Patteo Olinda, Mogi e Suzano se destacam, com o avanço de 1 p.p. no período.



<sup>1</sup> 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.

# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR 3A

**100%**

de ocupação

**88%**

obra concluída  
3A Pinheiros

Com ativos de alto padrão localizados estrategicamente, a plataforma 3A permanece com ocupação de 100% por mais uma trimestre. Ao final do 2T24, a receita líquida capturada totalizou **R\$ 5.162** ante aos R\$ 5.232 registrados no 2T23, e a pequena variação reflete recebimentos não recorrentes na base do ano de 2023.

Em continuidade a agenda estratégica de crescimento, em junho de 2024 foi concluída a negociação de locação monousuária para o empreendimento HBR Corporate Pinheiros. O ativo com mais de 14 mil m<sup>2</sup> de ABL está localizado na Rua João Moura em São Paulo, e abrigará uma nova unidade do renomado Hospital Israelita Albert Einstein. O projeto será entregue no segundo semestre de 2024 e está com 88% da obra concluída.



3A Pinheiros

# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Opportunities

**4,3 mi**

receita bruta  
com hospedagens

**96,1%**

obra concluída  
Hotel W SP

### HOTÉIS e +BOX SELF-STORAGE

Ao final do segundo trimestre de 2024, os hotéis totalizaram R\$ 4,3 milhões em receitas de hospedagem, montante que reflete o crescimento de 8,4% na comparação com o 2T23.

Destaque no trimestre, o Hotel Ibis Styles Anhembi lidera o ranking com taxa superior a 50% de crescimento na receita bruta (YoY). O efeito positivo tem como base o aumento da taxa de ocupação em 1,5 p.p. e o avanço de 11,3% no RevPar, ambos indicadores na comparação com o 2T23. O empreendimento tem se beneficiado substancialmente da extensa agenda de eventos do Distrito Anhembi reinaugurado recentemente.

O Hotel Hilton Garden Inn segue com excelentes indicadores de performance, como a taxa de ocupação média em 76%, e RevPar médio de R\$ 523, o que demonstra o crescimento do indicador em 19,6% versus o 2T23.

Por fim, a plataforma +Box Self Storage estabeleceu dois recordes neste trimestre ao capturar R\$ 1,1 milhão em receita bruta (expansão de 13,1%), e ao ampliar sua taxa de ocupação para 82% (aumento de 7.6 p.p.), ambos indicadores na comparação com o 2T23.



# 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.

## Demonstração de Resultado

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)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Bruta	41.139	41.339	-0,5%	81.708	80.743	1,2%
Deduções da receita	(4.505)	(4.268)	5,6%	(9.707)	(8.411)	15,4%
Receita Líquida	36.634	37.071	-1,2%	72.001	72.332	-0,5%
Custos	(7.804)	(6.981)	11,8%	(14.646)	(13.306)	10,1%
<b>Lucro bruto (NOI)</b>	<b>28.830</b>	<b>30.090</b>	<b>-4,2%</b>	<b>57.355</b>	<b>59.026</b>	<b>-2,8%</b>

Despesas e receitas						
Despesas administrativas	(11.024)	(11.082)	-0,5%	(23.662)	(20.073)	17,9%
Despesas comerciais	(558)	(829)	-32,7%	(1.009)	(1.203)	-16,1%
Despesas tributárias	(88)	(270)	-67,4%	(297)	(1.306)	-77,3%
Outras despesas e receitas	(116)	91	-	71	11.853	-99,4%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(4.328)	-	-	(4.328)	-	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>12.716</b>	<b>18.000</b>	<b>-29,4%</b>	<b>28.130</b>	<b>48.297</b>	<b>-41,8%</b>

Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(38.164)	(34.764)	9,8%	(72.072)	(73.406)	-1,8%
Receitas financeiras	5.766	7.528	-23,4%	10.099	16.356	-38,3%

Resultado antes do IR e CSLL						
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.733)	(1.537)	12,8%	(3.589)	(3.523)	1,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.962	-	-	1.962	-	-
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(19.453)</b>	<b>(10.773)</b>	<b>80,6%</b>	<b>(35.470)</b>	<b>(12.276)</b>	<b>188,9%</b>

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

## Abertura da Receita Bruta - Plataformas

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
ComVem	5.092	6.692	-23,9%	11.055	12.296	-10,1%
HBR 3A	5.399	5.475	-1,4%	10.855	11.435	-5,1%
HBR Malls	18.819	17.443	7,9%	37.934	34.252	10,7%
HBR Opportunities	10.486	10.575	-0,8%	19.567	20.414	-4,1%
Outras Receitas Holding	1.343	1.154	16,4%	2.297	2.346	-2,1%
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>41.139</b>	<b>41.339</b>	<b>-0,5%</b>	<b>81.708</b>	<b>80.743</b>	<b>1,2%</b>
Linearização da Receita	(182)	(100)	82,0%	(430)	(877)	-51,0%
<b>Receita Bruta Ex-Linearização</b>	<b>41.321</b>	<b>41.439</b>	<b>-0,3%</b>	<b>82.138</b>	<b>81.620</b>	<b>0,6%</b>

## Abertura da Receita Líquida - Plataformas

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
ComVem	4.206	5.849	-28,1%	8.597	10.696	-19,6%
HBR 3A	5.162	5.232	-1,3%	10.374	10.954	-5,3%
HBR Malls	16.322	15.180	7,5%	32.814	29.677	10,6%
HBR Opportunities	9.757	9.830	-0,7%	18.220	18.988	-4,0%
Outras Receitas Holding	1.187	980	21,1%	1.996	2.017	-1,0%
<b>Receita Líquida Total</b>	<b>36.634</b>	<b>37.071</b>	<b>-1,2%</b>	<b>72.001</b>	<b>72.332</b>	<b>-0,5%</b>
Linearização da Receita	(182)	(100)	82,0%	(430)	(877)	-51,0%
<b>Receita Líquida Ex-Linearização</b>	<b>36.816</b>	<b>37.171</b>	<b>-1,0%</b>	<b>72.431</b>	<b>73.209</b>	<b>-1,1%</b>

# Informações Gerenciais

## Receita Líquida

Ao longo do segundo trimestre de 2024, a Companhia registrou receita líquida de **R\$ 36.634**, o valor que representa um patamar estável com leve retração no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

A variação deriva da estabilidade da receita bruta apurada no 2T24, e o incremento de 5,6% (vs 2T23) na linha de deduções sobre a receita, e estes dois efeitos são explicados, majoritariamente, pelo empreendimento HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro. No início deste trimestre ainda estava em vigor o desconto concedido no empreendimento, e ao final de abril o contrato de locação foi rescindido ocasionando a variação na linha de receita bruta. Ao expurgar o efeito dos descontos e rescisão contratual do HBR12, a receita líquida apresenta crescimento de 0,8% no trimestre, incremento de 2 p.p. na variação 2T24 versus 2T23.

Na visão acumulada dos primeiros seis meses de 2024, a receita bruta da Companhia cresce 1,2%, enquanto a receita líquida permanece estável na comparação ano contra ano. Por fim, ao expurgar os efeitos da linearização a receita líquida totalizou **R\$ 36.816** no 2T24, e **R\$ 72.431** no acumulado do primeiro semestre de 2024.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Bruta	41.139	41.339	-0,5%	81.708	80.743	1,2%
Deduções da Receita	(4.505)	(4.268)	5,6%	(9.707)	(8.411)	15,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.634</b>	<b>37.071</b>	<b>-1,2%</b>	<b>72.001</b>	<b>72.332</b>	<b>-0,5%</b>
Linearização da Receita	(182)	(100)	82,0%	(430)	(877)	-51,0%
<b>Receita Líquida Ex-Linearização</b>	<b>36.816</b>	<b>37.171</b>	<b>-1,0%</b>	<b>72.431</b>	<b>73.209</b>	<b>-1,1%</b>

# Informações Gerenciais

## NOI

A Companhia totalizou R\$ 28.830 em NOI no 2T24, montante que representa uma redução de 4,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. A variação é explicada pela leve redução da receita líquida, que possui como efeito majoritário o empreendimento HBR12 da plataforma ComVem, e pelo aumento da linha de custos, especialmente na plataforma de Malls. O aumento do custo refere-se ao Patteo Urupema Shopping, empreendimento inaugurado em abril de 2023 que está no início da sua curva de maturação.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.634</b>	<b>37.071</b>	<b>-1,2%</b>	<b>72.001</b>	<b>72.332</b>	<b>-0,5%</b>
ComVem	4.206	5.849	-28,1%	8.597	10.696	-19,6%
HBR 3A	5.162	5.232	-1,3%	10.374	10.954	-5,3%
HBR Malls	16.322	15.180	7,5%	32.814	29.677	10,6%
HBR Opportunities	9.757	9.830	-0,7%	18.220	18.988	-4,0%
Outras Receitas Holding	1.187	980	21,1%	1.996	2.017	-1,0%
<b>(-) CPV</b>	<b>(7.804)</b>	<b>(6.981)</b>	<b>11,8%</b>	<b>(14.646)</b>	<b>(13.306)</b>	<b>10,1%</b>
ComVem	(1.293)	(1.696)	-23,8%	(2.430)	(2.973)	-18,3%
HBR 3A	(104)	(397)	-73,8%	(188)	(638)	-70,5%
HBR Malls	(2.931)	(1.764)	66,2%	(5.480)	(3.526)	55,4%
HBR Opportunities	(2.972)	(2.745)	8,3%	(5.572)	(5.380)	3,6%
Outras Receitas Holding	(504)	(379)	33,0%	(976)	(789)	23,7%
<b>NOI</b>	<b>28.830</b>	<b>30.090</b>	<b>-4,2%</b>	<b>57.355</b>	<b>59.026</b>	<b>-2,8%</b>
ComVem	2.913	4.153	-29,9%	6.167	7.723	-20,1%
HBR 3A	5.058	4.835	4,6%	10.186	10.316	-1,3%
HBR Malls	13.391	13.416	-0,2%	27.334	26.151	4,5%
HBR Opportunities	6.785	7.085	-4,2%	12.648	13.608	-7,1%
Outras Receitas Holding	683	601	13,6%	1.020	1.228	-16,9%
<b>Margem NOI (%)</b>	<b>78,7%</b>	<b>81,2%</b>	<b>-2,5 p.p.</b>	<b>79,7%</b>	<b>81,6%</b>	<b>-1,9 p.p.</b>
ComVem	69,3%	71,0%	-1,7 p.p.	71,7%	72,2%	-0,5 p.p.
HBR 3A	98,0%	92,4%	5,6 p.p.	98,2%	94,2%	4,0 p.p.
HBR Malls	82,0%	88,4%	-6,3 p.p.	83,3%	88,1%	-4,8 p.p.
HBR Opportunities	69,5%	72,1%	-2,5 p.p.	69,4%	71,7%	-2,2 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 Ex-Linearização

No segundo trimestre de 2024, o NOI Ex-Linearização alcançou o montante de **R\$ 29.012** com margem de 78,8%. Já na visão acumulada do semestre, o NOI Ex-linearização somou **R\$ 57.785** com margem de 79,8%.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
<b>NOI</b>	<b>28.830</b>	<b>30.090</b>	<b>-4,2%</b>	<b>57.355</b>	<b>59.026</b>	<b>-2,8%</b>

<b>(-) Linearização da Receita</b>	<b>(182)</b>	<b>(100)</b>	<b>82,0%</b>	<b>(430)</b>	<b>(877)</b>	<b>-51,0%</b>
ComVem	(39)	31	-	(130)	(54)	140,7%
HBR 3A	(127)	(127)	0,0%	(254)	(254)	0,0%
HBR Malls	(15)	(9)	66,7%	(43)	(546)	-92,1%
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas Holding	(1)	5	-	(3)	(23)	-87,0%

<b>NOI Ex-Linearização</b>	<b>29.012</b>	<b>30.190</b>	<b>-3,9%</b>	<b>57.785</b>	<b>59.903</b>	<b>-3,5%</b>
ComVem	2.952	4.122	-28,4%	6.297	7.777	-19,0%
HBR 3A	5.185	4.962	4,5%	10.440	10.570	-1,2%
HBR Malls	13.406	13.425	-0,1%	27.377	26.697	2,5%
HBR Opportunities	6.785	7.085	-4,2%	12.648	13.608	-7,1%
Outras Receitas Holding	684	596	14,8%	1.023	1.251	-18,2%

<b>Margem NOI Ex-Linearização (%)</b>	<b>78,8%</b>	<b>81,2%</b>	<b>-2,4 p.p.</b>	<b>79,8%</b>	<b>81,8%</b>	<b>-2,0 p.p.</b>
ComVem	69,5%	70,8%	-1,3 p.p.	72,2%	72,3%	-0,2 p.p.
HBR 3A	98,0%	92,6%	5,4 p.p.	98,2%	94,3%	3,9 p.p.
HBR Malls	82,1%	88,4%	-6,3 p.p.	83,3%	88,3%	-5,0 p.p.
HBR Opportunities	69,5%	72,1%	-2,5 p.p.	69,4%	71,7%	-2,2 p.p.
Outras Receitas Holding	57,6%	61,1%	-	51,2%	61,3%	-

# Informações Gerenciais

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram ao final do 2T24 o montante de R\$ 11.670, e o volume representa uma redução de 4,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Com redução de 32,7%, a economia das despesas comerciais refere-se à reclassificação de parte de sua composição como custo. Efeito semelhante é observado na linha de despesas tributárias, na qual a economia de 67,4% é reflexo da reclassificação de tributos vinculados às captações financeiras da Companhia.

Já as despesas gerais e administrativas foram impactadas positivamente pelas despesas com pessoal, e este efeito é explicado, majoritariamente, pela redução temporária do quadro de diretores executivos da Companhia.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
<b>Despesas com vendas, gerais e administrativas</b>	<b>(11.670)</b>	<b>(12.181)</b>	<b>-4,2%</b>	<b>(24.968)</b>	<b>(22.582)</b>	<b>10,6%</b>
Despesas gerais e administrativas	(11.024)	(11.082)	-0,5%	(23.662)	(20.073)	17,9%
Despesas comerciais	(558)	(829)	-32,7%	(1.009)	(1.203)	-16,1%
Despesas tributárias	(88)	(270)	-67,4%	(297)	(1.306)	-77,3%

## Outras receitas e despesas não recorrentes

A linha de outras receitas e despesas apresentou uma pequena despesa no resultado do segundo trimestre, ao ser equalizada por: (i) variações contábeis da movimentação de ativos no trimestre, como o terreno HBR30 – Caçapava permutado pelo aumento de participação no empreendimento HBR10 – ComVem Downtown em São José dos Campos, e (ii) recuperação de despesas e receitas de multas rescisórias recebidas no período.

Quanto à variação na visão acumulada do semestre, é importante ressaltar que a base de 2023 contempla a receita não recorrente do desinvestimento do empreendimento HBR 04 – Capuava.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Outras receitas e despesas não recorrentes	(116)	91	-	71	11.853	-99,4%
<b>Outras receitas e despesas não recorrentes</b>	<b>(116)</b>	<b>91</b>	<b>-</b>	<b>71</b>	<b>11.853</b>	<b>-99,4%</b>

# Informações Gerenciais

## EBITDA e EBITDA Ajustado

Ao final do período, o EBITDA ajustado totalizou **R\$ 18.285**, o que representa estabilidade na comparação com o ano anterior. O indicador sofreu influência da leve retração da receita e o aumento dos custos no trimestre, porém este efeito foi compensado pela economia nas despesas com vendas, gerais e administrativas. Desta forma, o EBITDA ajustado do trimestre se consolida com margem de 49,9% - incremento de 0,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Bruta	41.139	41.339	-0,5%	81.708	80.743	1,2%
Deduções da Receita	(4.505)	(4.268)	5,6%	(9.707)	(8.411)	15,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.634</b>	<b>37.071</b>	<b>-1,2%</b>	<b>72.001</b>	<b>72.332</b>	<b>-0,5%</b>
Custos	(7.804)	(6.981)	11,8%	(14.646)	(13.306)	10,1%
<b>NOI</b>	<b>28.830</b>	<b>30.090</b>	<b>-4,2%</b>	<b>57.355</b>	<b>59.026</b>	<b>-2,8%</b>
S,G&A	(11.670)	(12.181)	-4,2%	(24.968)	(22.582)	10,6%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	(116)	91	-	71	11.853	-99,4%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(4.328)	-	-	(4.328)	-	-
<b>EBIT</b>	<b>12.716</b>	<b>18.000</b>	<b>-29,4%</b>	<b>28.130</b>	<b>48.297</b>	<b>-41,8%</b>
(+) Depreciação e amortização	1.125	495	127,3%	2.275	927	145,4%
<b>EBITDA</b>	<b>13.841</b>	<b>18.495</b>	<b>-25,2%</b>	<b>30.405</b>	<b>49.224</b>	<b>-38,2%</b>
Margem EBITDA	37,8%	49,9%	-12,1 p.p.	42,2%	68,1%	-25,8 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	116	(91)	-	(71)	(11.853)	-99,4%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	4.328	-	-	4.328	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>18.285</b>	<b>18.404</b>	<b>-0,6%</b>	<b>34.662</b>	<b>37.371</b>	<b>-7,2%</b>
Margem EBITDA Ajustado	49,9%	49,6%	0,3 p.p.	48,1%	51,7%	-3,5 p.p.
<b>EBITDA Ajustado Ex-Linearização</b>	<b>18.467</b>	<b>18.504</b>	<b>-0,2%</b>	<b>35.092</b>	<b>38.248</b>	<b>-8,3%</b>
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	50,2%	49,8%	0,4 p.p.	48,4%	52,2%	-3,8 p.p.

# Informações Gerenciais

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro consolidou despesa em **R\$ 32.398** ao final do segundo trimestre de 2024. As principais variações na linha de despesas financeiras estão atreladas aos juros de empréstimos e financiamentos, que neste momento já refletem as recentes captações realizadas pela Companhia no semestre.

Com o menor volume de posição de caixa, neste trimestre é possível observar a redução de 23,4% na linha de receitas financeiras. Na visão consolidada para o primeiro semestre de 2024, o resultado financeiro acumula despesa em **R\$ 61.973** incremento de 8,6% no comparativo com a base do 1S23.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Despesas financeiras	(38.164)	(34.764)	9,8%	(72.072)	(73.406)	-1,8%
Receitas financeiras	5.766	7.528	-23,4%	10.099	16.356	-38,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(32.398)</b>	<b>(27.236)</b>	<b>19,0%</b>	<b>(61.973)</b>	<b>(57.050)</b>	<b>8,6%</b>

## Lucro (Prejuízo) do Período

O lucro bruto apurado no 2T24 totalizou **R\$ 28.830**, apresentando uma redução de 4,2% vs o 2T23 explicada pela redução singela da receita e o aumento da base de custos.

O trimestre também foi marcado por duas transações na base de ativos envolvendo alguns empreendimentos, desta forma foram registradas movimentações na linha de variação do valor justo das propriedades de investimento. A primeira delas, com efeito contábil e não caixa foi determinada pelo distrato do projeto HBR55 - Conselheiro Carrão.

A segunda transação, envolve a aquisição de participação adicional no empreendimento HBR10 – ComVem Downtown, que teve como contrapartida a permuta do projeto HBR30 - Caçapava. Importante ressaltar que, a operação permitiu que a Companhia passasse a deter 100% do empreendimento HBR10 ao final de junho de 2024, e o impacto positivo nos indicadores operacionais será consolidado a partir do próximo trimestre.

Além dos itens mencionados acima, no 2T24 há também a influência do resultado financeiro, com despesa de R\$ 32.398, sobre as linhas finais. A amplitude faz referência ao aumento das despesas com juros sobre empréstimos e financiamentos, além da menor posição de caixa.

# Informações Gerenciais

Ao final do período, a Companhia apurou prejuízo de R\$ 19.453 ante ao R\$ 10.773 registrado no mesmo período do ano anterior. Na visão acumulada do semestre, o prejuízo apresenta significativa variação que decorre da composição dos resultados recorrentes e não-recorrentes, como o ganho da venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) no 1T23.

A composição do prejuízo do 2T24 e 6M24 é demonstrada abaixo:

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Bruta	41.139	41.339	-0,5%	81.708	80.743	1,2%
Deduções da receita	(4.505)	(4.268)	5,6%	(9.707)	(8.411)	15,4%
Receita líquida	36.634	37.071	-1,2%	72.001	72.332	-0,5%
Custos	(7.804)	(6.981)	11,8%	(14.646)	(13.306)	10,1%
<b>Lucro Bruto (NOI)</b>	<b>28.830</b>	<b>30.090</b>	<b>-4,2%</b>	<b>57.355</b>	<b>59.026</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Despesas e receitas</b>						
Despesas administrativas	(11.024)	(11.082)	-0,5%	(23.662)	(20.073)	17,9%
Despesas comerciais	(558)	(829)	-32,7%	(1.009)	(1.203)	-16,1%
Despesas tributárias	(88)	(270)	-67,4%	(297)	(1.306)	-77,3%
Outras despesas e receitas	(116)	91	-	71	11.853	-99,4%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(4.328)	-	-	(4.328)	-	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>12.716</b>	<b>18.000</b>	<b>-29,4%</b>	<b>28.130</b>	<b>48.297</b>	<b>-41,8%</b>
<b>Resultado financeiro</b>						
Despesas financeiras	(38.164)	(34.764)	9,8%	(72.072)	(73.406)	-1,8%
Receitas financeiras	5.766	7.528	-23,4%	10.099	16.356	-38,3%
<b>Resultado antes do IR e CSLL</b>	<b>(19.682)</b>	<b>(9.236)</b>	<b>113,1%</b>	<b>(33.843)</b>	<b>(8.753)</b>	<b>286,6%</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.733)	(1.537)	12,8%	(3.589)	(3.523)	1,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.962	-	-	1.962	-	-
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(19.453)</b>	<b>(10.773)</b>	<b>80,6%</b>	<b>(35.470)</b>	<b>(12.276)</b>	<b>188,9%</b>
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício Ex-Linearização</b>	<b>(19.271)</b>	<b>(10.673)</b>	<b>80,6%</b>	<b>(35.040)</b>	<b>(11.399)</b>	<b>207,4%</b>

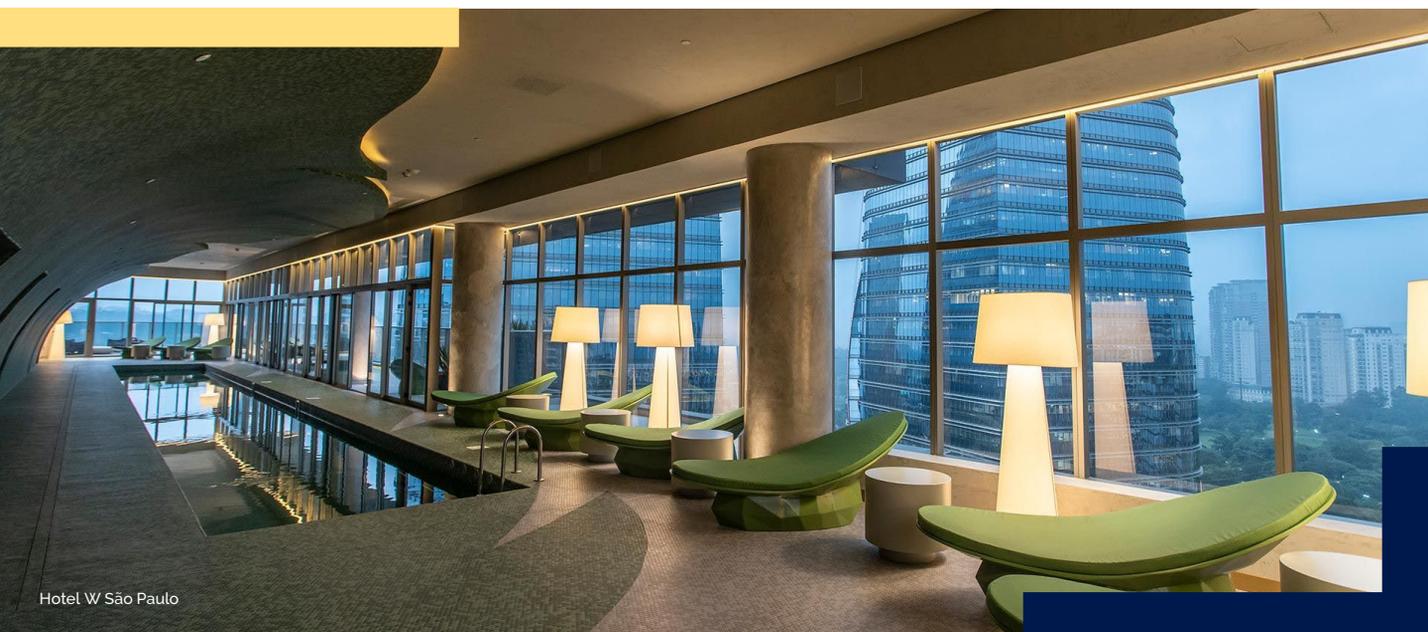
As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

# Informações Gerenciais

## FFO Ajustado

Ao final do segundo trimestre de 2024, a Companhia consolidou FFO ajustado em **R\$ 15,7 milhões** negativos no trimestre, frente aos **R\$ 10,3 milhões** também negativos no 2T23. O resultado do indicador é explicado pela menor composição do lucro bruto e pelo resultado financeiro - que apresentou no trimestre incremento do dispêndio relacionado aos juros de empréstimos e financiamentos e retração das receitas provenientes da rentabilização do caixa, dado ao seu menor volume no período.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Lucro / Prejuízo líquido	(19.453)	(10.773)	80,6%	(35.470)	(12.276)	188,9%
Linearização da Receita	182	100	82,0%	430	877	-51,0%
Depreciações e amortizações	1.125	495	127,3%	2.275	927	145,4%
Resultado avaliação patrimonial	4.328	-	-	4.328	-	-
Provisão impostos diferidos	(1.962)	-	-	(1.962)	-	-
<b>FFO <sup>1</sup></b>	<b>(15.780)</b>	<b>(10.178)</b>	<b>55,0%</b>	<b>(30.399)</b>	<b>(10.472)</b>	<b>190,3%</b>
Outras despesas e receitas	116	(91)	-	(71)	(11.853)	-99,4%
<b>FFO Ajustado <sup>2</sup></b>	<b>(15.664)</b>	<b>(10.269)</b>	<b>52,5%</b>	<b>(30.470)</b>	<b>(22.325)</b>	<b>36,5%</b>



Hotel W São Paulo

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.

<sup>1</sup> O indicador FFO apresentou uma reclassificação em relação ao 2T23, que consiste na exclusão do efeito de linearização da receita.

<sup>2</sup> O indicador FFO Ajustado apresentou uma reclassificação em relação ao 2T23, que consiste na exclusão do efeito de outras despesas e receitas não recorrentes.

# Informações Gerenciais

## Endividamento

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPes/Projetos não consolidados pela Companhia na proporção da participação detida. A dívida da companhia está 96,3% atrelada aos projetos com perfil de longo prazo e a custo atrativo, tanto em taxas pré como pós-fixado.

A dívida líquida, ao final do segundo trimestre de 2024 consolidou o montante de **R\$ 1.198.479**, e expressa variação positiva de 3,4% em relação ao 1T24. Neste trimestre, a variação é explicada pela realização da segunda tranche de R\$ 50.000 referente à emissão de notas comerciais iniciada em março de 2024. Desta forma, a relação entre dívida líquida e PPI se estabelece em 34,8% no 2T24, crescimento de 1,2 p.p. versus o trimestre imediatamente anterior.

Importante ressaltar que o patamar de alavancagem apresentando 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 m<sup>2</sup> de área própria sob gestão.

R\$ (mil)	2T24	1T24	Var. % 2T24/1T24	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.267.416</b>	<b>1.229.978</b>	<b>3,0%</b>			
Financiamento Imobiliário	645.313	648.832	-0,5%	11,9 anos	Out/31 à Mar/44	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 3,9% - 5,19%
Debêntures/CRI	622.103	581.146	7,0%	9,5 anos	Mar/31 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6,25% e CDI + 2% - 3,5%
Capital de Giro	-	-	-			
<b>Em Construção</b>	<b>98.535</b>	<b>88.120</b>	<b>11,8%</b>			
Financiamento Imobiliário	98.535	88.120	11,8%	12,1 anos	Set/33 a Jun/38	TR + 9,80% e Poupança + 3,90% a 4,65%
<b>Corporativo</b>	<b>52.598</b>	<b>50.967</b>	<b>3,2%</b>			
Capital de Giro	52.598	50.967	3,2%	4,7 Anos	mar/29	CDI + 2,5%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.418.549</b>	<b>1.369.065</b>	<b>3,6%</b>			
(-) Caixa e equivalentes	(220.070)	(209.529)	5,0%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.198.479</b>	<b>1.159.536</b>	<b>3,4%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	3.439.659	3.443.543	-0,1%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>34,8%</b>	<b>33,7%</b>	<b>1,2 p.p.</b>			

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.

# 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 segundo trimestre de 2024, a receita líquida da Companhia alcançou R\$ 39.774, representando um crescimento de 2,0% em comparação com o 2T23 e 5,5% em relação ao 1T24. Embora neste trimestre o impacto das deduções da receita tenha aumentado 11,5% em relação ao 2T23, devido principalmente aos descontos concedidos no empreendimento HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro, o avanço da receita bruta foi suficiente para a manutenção do ritmo de crescimento da receita líquida.

Na visão acumulada do primeiro semestre de 2024, a receita líquida totaliza R\$ 77.465, expressando crescimento de 2,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Como análise, ao expurgar o efeito dos descontos concedidos no empreendimento HBR12, identificamos o crescimento da receita líquida em 2,9% vs 2T23 e na visão acumulada em 3,8% vs 6M23.

R\$ mil	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Aluguel de imóveis próprios	34.100	33.852	0,7%	68.597	66.518	3,1%
Taxa de administração	1.149	1.450	-20,8%	2.469	2.958	-16,5%
Hospedagem	7.719	6.670	15,7%	13.697	12.391	10,5%
Outras Receitas	918	715	28,4%	1.724	1.360	26,8%
<b>Receita Bruta</b>	<b>43.886</b>	<b>42.687</b>	<b>2,8%</b>	<b>86.487</b>	<b>83.227</b>	<b>3,9%</b>
( - ) Deduções da receita	(4.112)	(3.689)	11,5%	(9.022)	(7.252)	24,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>39.774</b>	<b>38.998</b>	<b>2,0%</b>	<b>77.465</b>	<b>75.975</b>	<b>2,0%</b>
R\$ mil	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
ComVem	6.439	7.369	-12,6%	13.419	13.569	-1,1%
HBR 3A	7.733	7.832	-1,3%	15.518	15.522	0,0%
HBR Malls	14.262	12.671	12,6%	29.093	25.542	13,9%
HBR Opportunities	14.109	13.661	3,3%	26.160	26.248	-0,3%
Outras Receitas Holding	1.343	1.154	16,4%	2.297	2.346	-2,1%
<b>Receita Bruta</b>	<b>43.886</b>	<b>42.687</b>	<b>2,8%</b>	<b>86.487</b>	<b>83.227</b>	<b>3,9%</b>
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(4.112)</b>	<b>(3.689)</b>	<b>11,5%</b>	<b>(9.022)</b>	<b>(7.252)</b>	<b>24,4%</b>
ComVem	5.429	6.445	-15,8%	10.730	11.828	-9,3%
HBR 3A	7.410	7.503	-1,2%	14.867	14.870	0,0%
HBR Malls	12.509	11.315	10,6%	25.352	22.764	11,4%
HBR Opportunities	13.239	12.755	3,8%	24.520	24.496	0,1%
Outras Receitas Holding	1.187	980	21,1%	1.996	2.017	-1,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>39.774</b>	<b>38.998</b>	<b>2,0%</b>	<b>77.465</b>	<b>75.975</b>	<b>2,0%</b>

# Desempenho Financeiro

## Custos (IFRS)

Ao final do segundo trimestre de 2024, os custos totalizaram **R\$ 8,2 milhões**, o que demonstra crescimento de 19,1% na comparação vs 2T23. A variação da linha é explicada majoritariamente pelos custos de vacância relacionados ao Patteo Urupema Shopping inaugurado em abril de 2023 e que está no início de sua curva de maturação.

Como destaque positivo da linha de custos, a plataforma ComVem apresentou no trimestre uma retração de 15,0% na linha em comparação com o mesmo período do ano anterior, que se deve ao início das operações de varejo dos empreendimentos recém-inaugurados. Adicionalmente, o crescimento de 12,0% nos custos da plataforma Opportunities são explicados pelo aumento do nível de serviços prestados no trimestre.



ComVem Moema

R\$ mil	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Vacância	(7.859)	(5.749)	36,7%	(13.949)	(10.705)	30,3%
Outros Custos	(317)	(1.115)	-71,5%	(1.424)	(2.066)	-31,1%
<b>Custos</b>	<b>(8.176)</b>	<b>(6.864)</b>	<b>19,1%</b>	<b>(15.373)</b>	<b>(12.771)</b>	<b>20,4%</b>
Custos / Receita Líquida	20,6%	17,6%	295,5%	19,8%	16,8%	303,6%
ComVem	(1.743)	(2.052)	-15,0%	(3.343)	(3.642)	-8,2%
HBR 3A	(157)	(560)	-72,0%	(283)	(833)	-66,1%
HBR Malls	(1.915)	(431)	344,2%	(3.508)	(771)	354,9%
HBR Opportunities	(3.856)	(3.442)	12,0%	(7.263)	(6.736)	7,8%
Outras Receitas Holding	(504)	(379)	33,1%	(976)	(789)	23,7%
<b>Custos</b>	<b>(8.176)</b>	<b>(6.864)</b>	<b>19,1%</b>	<b>(15.373)</b>	<b>(12.771)</b>	<b>20,4%</b>

# Desempenho Financeiro

## NOI (IFRS)

O NOI da Companhia consolidou ao final do segundo trimestre o montante de **R\$ 31.598**, o que representa uma variação negativa de 1,7% em comparação com o 2T23, e avanço de 3,6% vs 1T24. O resultado deriva dos custos de vacância, especialmente na plataforma de Malls, assim como o encerramento do contrato de locação no empreendimento HBR12, da plataforma ComVem.

A plataforma 3A, por sua vez, apresentou crescimento de 4,5% na composição do NOI, resultado positivo alavancado pela redução dos custos na plataforma. Por fim, na visão acumulada do semestre, o NOI totaliza **R\$ 62.092** com margem de 80,2%.



R\$ mil	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Líquida	39.774	38.998	2,0%	77.465	75.975	2,0%
Custos	(8.176)	(6.864)	19,1%	(15.373)	(12.771)	20,4%
<b>NOI</b>	<b>31.598</b>	<b>32.134</b>	<b>-1,7%</b>	<b>62.092</b>	<b>63.204</b>	<b>-1,8%</b>
ComVem	3.686	4.393	-16,1%	7.387	8.186	-9,8%
HBR 3A	7.253	6.943	4,5%	14.584	14.037	3,9%
HBR Malls	10.594	10.884	-2,7%	21.844	21.993	-0,7%
HBR Opportunities	9.383	9.313	0,7%	17.257	17.760	-2,8%
Outras Receitas Holding	683	601	13,6%	1.021	1.228	-16,9%
<b>NOI</b>	<b>31.598</b>	<b>32.134</b>	<b>-1,7%</b>	<b>62.092</b>	<b>63.204</b>	<b>-1,8%</b>

# Desempenho Financeiro

## Despesas Administrativas (IFRS)

O segundo trimestre de 2024 apresentou R\$ 12.003 em despesas comerciais, gerais e administrativas, montante que representa uma redução de 2,3% das despesas da Companhia versus o 2T23. A economia do trimestre é expressa principalmente pelo recuo das despesas tributárias através da reclassificação de impostos.

Outros impactos positivos podem ser observados nas despesas do trimestre como: (i) linha de despesas com pessoal que, apesar de computar um maior número de colaboradores em relação ao ano anterior, apresenta atualmente uma diretoria executiva mais enxuta; e (ii) redução nas despesas comerciais ocasionada pela reclassificação parcial da linha para custos.

Em relação à depreciação e amortização do período, a variação da linha deriva da reclassificação dos investimentos de capex atrelados à disponibilização de *allowance*, até então computados em custos.

No acumulado do semestre, as despesas comerciais, gerais e administrativas da Companhia totalizaram R\$ 25.591, e expressam um crescimento de 11,0% em relação a base do ano anterior. A variação do primeiro semestre é determinada principalmente pelos seguintes fatores: (i) correções inflacionárias do período; (ii) maior provisionamento de PECLD; (iii) aumento da base de depreciação relacionado à reclassificação do *allowance*; e (iv) crescimento do quadro de colaboradores visando a construção de uma robusta equipe de trabalho para desempenhar a estratégia da HBR.

R\$ mil	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Despesas com pessoal	(6.326)	(6.442)	-1,8%	(15.165)	(12.365)	22,6%
Serviços profissionais	(1.928)	(2.022)	-4,6%	(3.888)	(4.208)	-7,6%
Depreciação e Amortização	(1.119)	(562)	99,0%	(2.174)	(1.042)	108,6%
Outras Despesas	(1.025)	(1.159)	-11,6%	(1.836)	(2.338)	-21,5%
PECLD*	(762)	(824)	-7,6%	(956)	(249)	283,8%
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(11.159)</b>	<b>(11.009)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(24.020)</b>	<b>(20.202)</b>	<b>18,9%</b>
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(759)</b>	<b>(978)</b>	<b>-22,4%</b>	<b>(1.377)</b>	<b>(1.501)</b>	<b>-8,3%</b>
<b>Despesas Tributárias</b>	<b>(85)</b>	<b>(302)</b>	<b>-71,9%</b>	<b>(194)</b>	<b>(1.343)</b>	<b>-85,6%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(12.003)</b>	<b>(12.289)</b>	<b>-2,3%</b>	<b>(25.591)</b>	<b>(23.046)</b>	<b>11,0%</b>

\* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

# Desempenho Financeiro

## EBITDA e EBITDA Ajustado (IFRS)

O EBITDA ajustado no segundo trimestre totalizou **R\$ 20.714**, este valor representa um crescimento de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, e crescimento de 15,3% no comparativo com o 1T24.

A variação ano a ano demonstra uma redução de 6,1% no indicador, e é explicada pelo aumento da linha de custos gerando impacto sob o lucro bruto do período. Os referidos custos são relativos aos empreendimentos no início da curva de maturação como o Patteo Urupema Shopping.

No acumulado do semestre, o EBITDA Ajustado totaliza **R\$ 38.674**, com margem de 49,9%.

R\$ mil	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Bruta	43.886	42.687	2,8%	86.487	83.227	3,9%
Deduções da Receita	(4.112)	(3.689)	11,5%	(9.022)	(7.252)	24,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>39.774</b>	<b>38.998</b>	<b>2,0%</b>	<b>77.465</b>	<b>75.975</b>	<b>2,0%</b>
Custos	(8.176)	(6.864)	19,1%	(15.373)	(12.771)	20,4%
<b>NOI</b>	<b>31.598</b>	<b>32.134</b>	<b>-1,7%</b>	<b>62.092</b>	<b>63.204</b>	<b>-1,8%</b>
S,G&A	(12.003)	(12.289)	-2,3%	(25.591)	(23.046)	11,0%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	(9)	114	-	250	15.866	-98,4%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	836	(225)	-	1.309	(652)	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(3.837)	-	-	(3.837)	-	-
<b>EBIT</b>	<b>16.585</b>	<b>19.734</b>	<b>-16,0%</b>	<b>34.223</b>	<b>55.372</b>	<b>-38,2%</b>
(+) Depreciação e amortização	1.119	562	99,0%	2.174	1.042	108,6%
<b>EBITDA</b>	<b>17.704</b>	<b>20.296</b>	<b>-12,8%</b>	<b>36.396</b>	<b>56.414</b>	<b>-35,5%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>44,5%</b>	<b>52,0%</b>	<b>-7,5 p.p.</b>	<b>47,0%</b>	<b>74,3%</b>	<b>-27,3 p.p.</b>
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	9	(114)	-	(250)	(15.866)	-98,4%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(836)	225	-	(1.309)	652	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	3.837	-	-	3.837	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20.714</b>	<b>20.407</b>	<b>1,5%</b>	<b>38.674</b>	<b>41.200</b>	<b>-6,1%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>52,1%</b>	<b>52,3%</b>	<b>-0,2 p.p.</b>	<b>49,9%</b>	<b>54,2%</b>	<b>-4,3 p.p.</b>

# Desempenho Financeiro

## Resultado Financeiro (IFRS)

No segundo trimestre de 2024, o resultado financeiro consolidou despesa de **R\$ 31.769**, o que representa uma expansão de 23,4% no comparativo com o 2T23.

A linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, impactada pelas recentes captações apresentou crescimento de 11,0% no trimestre e explica majoritariamente a variação das despesas financeiras. Adiante, a linha de outras despesas financeiras também colaborou para o incremento, como efeito dos custos das emissões mencionadas.

As receitas financeiras totalizaram R\$ 6.117 no trimestre, resultado 25,9% inferior ao 2T23 decorrente da menor posição de caixa da Companhia no período.

Na visão do semestre, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos se manteve estável em relação ao ano de 2023, colaborando para um patamar equilibrado de despesas financeiras no comparativo ano contra ano. Já resultado financeiro acumulado apresentou aumento de dispêndio em 12,7%, explicado pela menor rentabilização na linha de receitas financeiras, influenciado diretamente pelo volume de caixa do período.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Juros sobre aplicações financeiras	5.067	7.451	-32,0%	8.559	16.184	-47,1%
Variação monetária ativa	439	277	58,4%	965	323	198,7%
Outras receitas financeiras	611	524	16,6%	1.252	1.291	-3,0%
<b>Receitas financeiras</b>	<b>6.117</b>	<b>8.252</b>	<b>-25,9%</b>	<b>10.776</b>	<b>17.798</b>	<b>-39,5%</b>
Variação monetária passiva	(28)	(152)	-81,3%	(336)	(521)	-35,4%
Despesas bancárias	(63)	(53)	18,0%	(109)	(108)	0,5%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(36.616)	(32.996)	11,0%	(68.538)	(68.513)	0,0%
Outras despesas financeiras	(1.179)	(793)	48,7%	(1.916)	(2.017)	-5,0%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(37.886)</b>	<b>(33.994)</b>	<b>11,5%</b>	<b>(70.899)</b>	<b>(71.159)</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(31.769)</b>	<b>(25.742)</b>	<b>23,4%</b>	<b>(60.123)</b>	<b>(53.361)</b>	<b>12,7%</b>

# Desempenho Financeiro

## FFO (IFRS)

Ao final do segundo trimestre, o FFO Ajustado consolidou **R\$13,4 milhões** negativos versus **R\$ 7,4 milhões** negativos no mesmo período do ano anterior. A linha obteve impacto da leve redução do patamar do lucro bruto no 2T24, além da variação do resultado financeiro a partir das novas captações realizadas pela Companhia.



ComVem Brigadeiro

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Lucro / Prejuízo Líquido	(15.366)	(8.121)	89,2%	(28.415)	(2.712)	947,8%
(+/-) Outras despesas e receitas	9	(114)	-	(250)	(15.866)	-98,4%
Depreciações e amortizações	1.119	562	99,0%	2.174	1.042	108,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(836)	225	-	(1.309)	652	-
Resultado avaliação patrimonial	3.837	-	-	3.837	-	-
Provisão impostos diferidos	(2.179)	-	-	(2.179)	-	-
<b>FFO Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>(13.416)</b>	<b>(7.448)</b>	<b>80,1%</b>	<b>(26.142)</b>	<b>(16.884)</b>	<b>54,8%</b>

<sup>1</sup> O indicador FFO Ajustado apresentou uma reclassificação em relação ao 2T23, que consiste na exclusão do efeito de outras despesas e receitas não recorrentes.

# Desempenho Financeiro

## Endividamento

Ao final do segundo trimestre de 2024, dívida líquida consolidou R\$ 1.248.010, expansão de 7,6% quando comparada ao trimestre anterior. A variação provém das seguintes movimentações (i) do recebimento da segunda tranche de R\$ 50.000 captada através de Notas Comerciais, (ii) dos novos financiamentos de projetos em desenvolvimento, e (iii) da redução de 13,1% do caixa da Companhia.

No encerramento do período, a relação dívida líquida/PPI apresentou o patamar de 32,7%.

R\$ (mil)	2T24	1T24	Var. % 2T24/1T24	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.227.937</b>	<b>1.188.624</b>	<b>3,3%</b>			
Financiamento Imobiliário	595.322	595.322	0,0%	11,9 anos	Out/31 à Mar/44	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 3,9% - 5,19%
Debêntures/CRI	632.615	593.302	6,6%	9,5 anos	Mar/31 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6,25% e CDI + 2% - 3,5%
Capital de Giro	-	-	-			
<b>Em Construção</b>	<b>166.957</b>	<b>149.784</b>	<b>11,5%</b>			
Financiamento Imobiliário	166.957	149.784	11,5%	12,1 anos	Set/33 a Jun/38	TR + 9,80% e Poupança + 3,90% a 4,65%
<b>Corporativo</b>	<b>52.598</b>	<b>50.967</b>	<b>3,2%</b>			
Capital de Giro	52.598	50.967	3,2%	4,7 Anos	mar/29	CDI + 2,5%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.447.492</b>	<b>1.389.375</b>	<b>4,2%</b>			
(-) Caixa e equivalentes	(199.482)	(229.466)	-13,1%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.248.010</b>	<b>1.159.909</b>	<b>7,6%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	3.814.365	3.814.842	0,0%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>32,7%</b>	<b>30,4%</b>	<b>2,3 p.p.</b>			

# Próximas Entregas

## ComVem Moema

Entrega no 2S24

-  6 lojas
-  130 vagas de estacionamento
-  1.945 m<sup>2</sup> em ABL Total



## Hotel W São Paulo

Entrega no 2S24

-  179 quartos
-  2 restaurantes
-  448 vagas de estacionamento
-  1 teatro
-  9.642 m<sup>2</sup> em ABL Total



## ComVem Patteo Klabin

Entrega no 2S24

-  24 lojas
-  7.105 m<sup>2</sup> em ABL Total



## ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 2S24

-  10 lajes corporativas
-  12 lojas no Mall
-  14.018 m<sup>2</sup> do 3A
-  3.224 m<sup>2</sup> do ComVem
-  312 vagas de estacionamento
-  1 centro de convenções
-  17.242 m<sup>2</sup> em ABL Total



# Próximas Entregas

## ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

-  16 lajes corporativas
-  1 loja no Mall
-  8.464 m<sup>2</sup> do 3A
-  1.423 m<sup>2</sup> do ComVem
-  88 vagas de estacionamento
-  9.887 m<sup>2</sup> em ABL Total



## ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

-  2 lajes corporativas
-  1 loja no Mall
-  4.752 m<sup>2</sup> do 3A
-  2.405 m<sup>2</sup> do ComVem
-  50 vagas de estacionamento
-  7.157 m<sup>2</sup> em ABL Total



## ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

-  3 lajes corporativas
-  12 loja no Mall
-  5.166 m<sup>2</sup> do 3A
-  2.656 m<sup>2</sup> do ComVem
-  285 vagas de estacionamento
-  7.822 m<sup>2</sup> em ABL Total



## ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

-  13 lajes corporativas
-  3 lojas no Mall
-  8.627 m<sup>2</sup> do 3A
-  692 m<sup>2</sup> do ComVem
-  102 vagas de estacionamento
-  9.319 m<sup>2</sup> em ABL Total



## Capex e Venda Estratégica de Ativos

A estratégia da HBR consiste em desenvolver, operacionalizar e maturar projetos em plataformas diversas de desenvolvimento imobiliário urbano. Com um portfólio dinâmico e atento às demandas do mercado, a Companhia avalia seus ativos e busca por operações que sejam atrativas e contribuam para a geração de valor aos acionistas. Neste momento, os esforços concentram-se nas negociações de ativos maduros com alto potencial de ganho de capital.

Além dos benefícios financeiros de desalavancagem e equalização da estrutura de capital, alguns desinvestimentos irão proporcionar a simplificação da operação da Companhia como no caso dos ativos que pertencem à plataforma *Opportunities*, permitindo concentrar seus esforços nas lajes corporativas, shoppings e ComVem.

A seguir o detalhamento das movimentações recentes no portfólio:

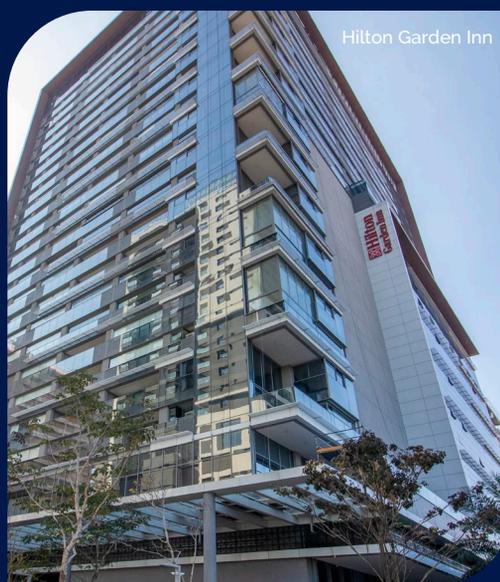
### Movimentações Recentes

Em maio de 2024, a Companhia recebeu uma proposta para o desinvestimento do hotel Ibis Styles Anhembi, pertencente à plataforma *Opportunities*, e pela ausência de acordo comercial, o empreendimento está em negociação com outros interessados neste momento. Quanto ao Hotel Hilton Garden Inn, a HBR mantém conversas em andamento com possíveis compradores para uma eventual evolução de proposta.

Adicionalmente, o segundo trimestre consolidou duas transações no portfólio da Companhia. A primeira, em junho, executou o distrato do projeto HBR 55 – Vila Carrão, e como retorno gerou uma receita não recorrente no montante de R\$ 12,4 milhões a ser recebida ao longo de dez parcelas.

A segunda transação em formato de permuta proporcionou que a Companhia passasse a deter 100% do empreendimento HBR 10 – Downtown, e teve como contrapartida a venda do projeto HBR 30 – Caçapava, ambos pertencentes à plataforma ComVem. A operação se deu ao final do 2T24, desta forma o impacto positivo nos indicadores operacionais será consolidado a partir do próximo trimestre.

Por fim, em junho de 2024, a HBR divulgou ao mercado a contratação do Bradesco BBI como assessor da estratégia de desinvestimentos para as plataformas 3A e Malls, e eventuais propostas ou transações serão anunciadas ao mercado oportunamente.



# Capex e Venda Estratégica de Ativos

**1,2 bi**

 Capex total  
a incorrer

**855 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 consequentemente às vendas de ativos maduros. Abaixo, é possível observar o valor incorrido de Capex ao longo do 2T24, assim como a estimativa de investimento para os próximos anos:

Total - R\$ milhões	Incorrido	A Incorrer							
	2T24	2S24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total a Incorrer
HBR ComVem	37,6	68,8	87,4	123,3	68,3	67,3	22,4	0,5	438,0
HBR 3A	23,4	61,6	219,3	330,2	114,9	0,1	0,1	0,1	726,3
HBR Malls	4,6	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5
HBR Opportunities	4,6	28,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	28,4
<b>Total</b>	<b>70,2</b>	<b>165,8</b>	<b>306,8</b>	<b>453,6</b>	<b>183,3</b>	<b>67,5</b>	<b>22,7</b>	<b>0,7</b>	<b>1.200,2</b>

Stake HBR - R\$ milhões	Incorrido	A Incorrer							
	2T24	2S24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total a Incorrer
HBR ComVem	27,1	46,6	82,5	116,4	61,2	60,9	17,3	0,5	385,3
HBR 3A	16,0	44,2	148,7	209,9	46,4	0,1	0,1	0,1	449,5
HBR Malls	2,3	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7
HBR Opportunities	2,8	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	17,0
<b>Total</b>	<b>48,1</b>	<b>111,1</b>	<b>231,2</b>	<b>326,4</b>	<b>107,6</b>	<b>61,0</b>	<b>17,5</b>	<b>0,6</b>	<b>855,4</b>

# Capex e Venda Estratégica de Ativos

**182 mil**  
m<sup>2</sup>  
ABL Total

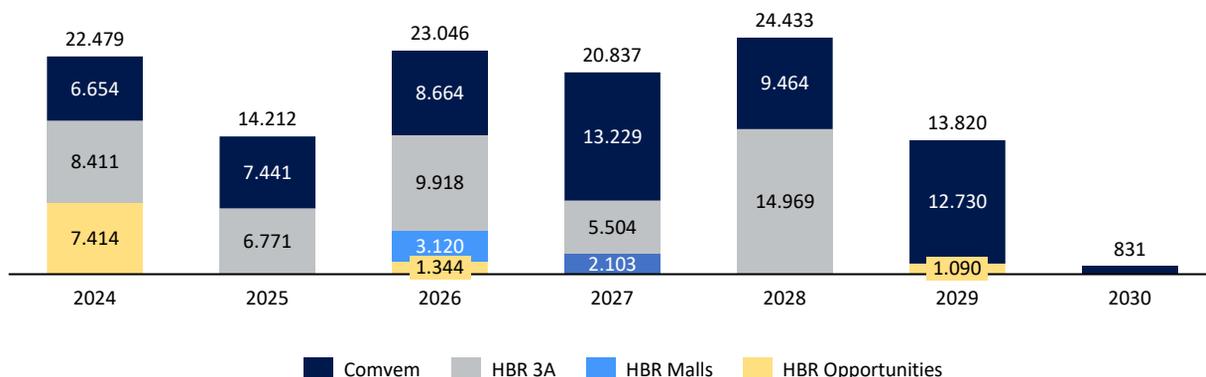
**120 mil**  
m<sup>2</sup>  
ABL Stake HBR

Até 2030, está previsto o investimento de R\$ 1,2 bilhão (visão 100%) em Capex para ativos em desenvolvimento que consolidarão uma ABL incremental de 182 mil m<sup>2</sup>. Em linha com a estratégia de crescimento da HBR, o direcionamento desta verba está alocado predominantemente nas plataformas ComVem e HBR 3A.

O ComVem permite que a Companhia cresça em escala e seja pioneira na solução completa de fachadas ativas e *strip malls*, do desenvolvimento assertivo à operação eficiente. Já a plataforma 3A aliada ao *know how* da HBR permite a criação de ativos em localizações privilegiadas e de alto padrão, alcançando alto patamar de rentabilização do m<sup>2</sup>. O *pipeline* de projetos 3A tem importantes empreendimentos em andamento, como os em parceria com a construtora Cyrela, além de outros em localizações extremamente relevantes do ponto de vista comercial: 3A–Itaim 1 Pedroso Alvarenga, 3A– Pinheiros na rua João Moura e o 3A – Av. Faria Lima esquina com Rua Chipre.

A curva de entregas prevista para os próximos anos está distribuída conforme o gráfico abaixo:

**ABL em m<sup>2</sup>  
(Stake HBR)**

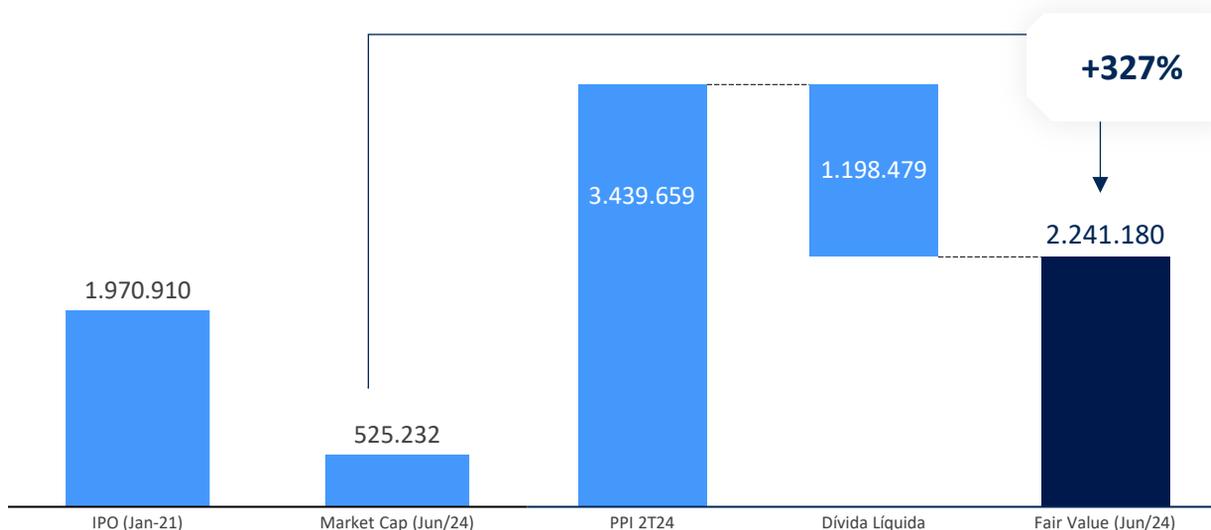


# Mercado de Capitais

## HBRE3

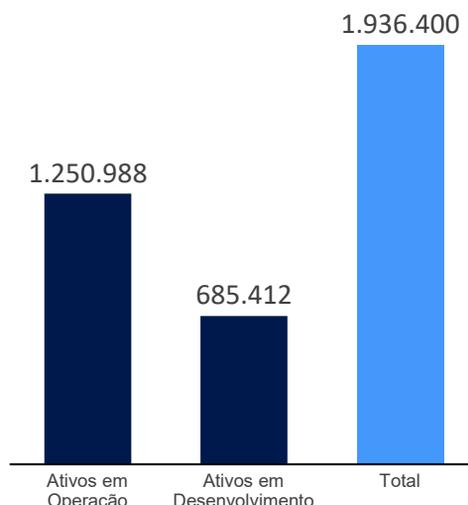
A HBR Realty tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código HBRE3. Ao final do segundo trimestre de 2024 a ação teve seu preço auferido em R\$ 5,09, que representa um valor de mercado de R\$ 525,2 milhões.

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



Importante ressaltar que desde 2011 e contemplando todo o portfólio, a Companhia investiu o montante aproximado de R\$ 1,9 bilhão em Capex, dos quais R\$ 1,3 bilhão já estão em operação e gerando resultados operacionais.

O saldo de investimento incorrido, em ativos ainda em desenvolvimento, é de R\$ 685,4 milhões. Este valor de alocação de capital em futuros empreendimentos é superior ao valor de mercado da HBR ao final do 2T24, o que demonstra o potencial de crescimento do valor das ações na aproximação para o valor justo.



# Sustentabilidade (ESG)

## Ações Sociais e Ambientais

### Troféu

## BRONZE PRÊMIO ABRASCE

### 1ª Cãominhada

A **1ª Cãominhada de Suzano** reuniu tutores e animais de estimação em um evento realizado em colaboração com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente. O encontro, que contou com a presença de muitos cães, ofereceu um trajeto agradável de cerca de 2 km, começando no Shopping e terminando no Parque Municipal Max Feffer.

Além de proporcionar uma oportunidade para os pets se exercitarem e se divertirem ao ar livre, a 1ª Cãominhada facilitou a interação entre as famílias, que puderam aproveitar momentos de alegria e descontração durante o passeio.

A iniciativa trouxe um impacto positivo para a comunidade, ressaltando a importância do bem-estar animal e da convivência saudável entre tutores e seus pets.

A ação foi reconhecida com o troféu de bronze na categoria 'Campanhas Institucionais' do Prêmio Abrasce 2024, organizado pela Associação Brasileira de Shopping Centers, com o objetivo de celebrar os shoppings mais inovadores do Brasil e da América Latina.



# Sustentabilidade (ESG)

## Ações Sociais e Ambientais

### Inauguração Espaço Integrar & 1ª Corrida Conscientização Autismo

No mês dedicado ao Orgulho Autista, o Suzano Shopping inaugurou o Espaço Integrar. Esse ambiente foi cuidadosamente planejado para proporcionar experiências inclusivas e acolhedoras às pessoas com autismo.

Com atrações especialmente desenvolvidas para atender às necessidades específicas dessa comunidade, o Espaço Integrar é um local onde todos são bem-vindos e podem desfrutar de momentos especiais. Além disso, o Suzano Shopping foi patrocinador da 1ª Corrida de Conscientização ao Autismo, evento significativo que reuniu a comunidade em prol da conscientização sobre o autismo, promovendo a inclusão e o apoio à causa.



## Campanha Juntos pelo Rio Grande do Sul

### HBR Malls

Em maio nossos shoppings lançaram a campanha Juntos pelo Rio Grande do Sul, com o objetivo de apoiar as vítimas das enchentes que atingiram a região.

Ao longo da campanha foram coletados itens essenciais como água potável, itens de higiene pessoal e produtos de limpeza, e as doações foram destinadas às famílias em situação de vulnerabilidade pelas enchentes.

Nosso objetivo é a mobilização da comunidade para fornecer suporte e solidariedade, contribuindo assim para a recuperação do Rio Grande do Sul e o bem-estar da população.



# Sustentabilidade (ESG)

## Ações Sociais e Ambientais

### Portas Abertas

Em parceria com a UniNassau, o Patteo Olinda Shopping realizou o evento Portas Abertas, onde alunos da universidade ofereceram gratuitamente serviços à comunidade, como orientação jurídica e financeira, atendimento psicológico, orientação sobre saúde bucal, aferição de pressão e glicemia, e avaliação nutricional.



### Conscientização contra Violência ao Idoso

A praça de eventos do Patteo Olinda Shopping foi o cenário do encerramento da campanha de conscientização contra a violência ao idoso.

O evento disponibilizou serviços como emissão do Cartão de Estacionamento do Idoso, atendimento gratuito de saúde, palestras educativas e uma programação animada voltada especialmente para a terceira idade.



## Mogi Shopping Sustentável

O programa Mogi Shopping Sustentável abrange diversas iniciativas sociais, incluindo Sacola do Bem, Vida em Movimento, Horta Mogi Shopping, Coleta de Lacs e Tampinhas, Coleta de Vidro e Bitucas de Cigarro, além do manejo de Resíduos Sólidos e Líquidos. Neste trimestre, o programa manteve suas atividades, gerando impacto positivo nas vidas das pessoas e na comunidade local. Confira a seguir nossos resultados:

 **Sacola do Bem**

**3.239**  
itens doados

 **Horta Mogi Shopping**

**221**  
itens doados

 **Vida em Movimento**

**383 kg**  
de alimentos

 **Tampinhas Plásticas**

**12.724**  
unid. coletadas

 **Resíduos sólidos**

**581,7**  
toneladas

 **Resíduos Recicláveis**

**84,0**  
toneladas



# Governança

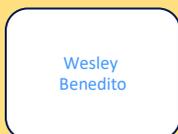
## Conselho de Administração



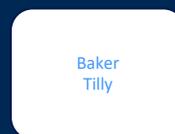
## Conselho Fiscal



## Controles Internos



## Auditoria Interna



## Diretoria Executiva





# Anexos

## Demonstração de Resultados IFRS

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	2T24	2T23
<b>Receita Líquida</b>	<b>39.774</b>	<b>38.998</b>
Aluguel de imóveis próprios	34.100	33.852
Taxa de administração	1.149	1.450
Hospedagem	7.719	6.670
Outras Receitas	918	715
(-) Deduções da Receita	(4.112)	(3.689)
(-) Custos	(8.176)	(6.864)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>31.598</b>	<b>32.134</b>
<b>Despesas e Receitas</b>		
Despesas Administrativas	(11.159)	(11.009)
Despesas Comerciais	(759)	(978)
Despesas Tributárias	(85)	(302)
Outas Despesas e Receitas	(9)	114
Resultado de equivalência patrimonial	836	(225)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(3.837)	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>16.585</b>	<b>19.734</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		
Despesas Financeiras	(37.886)	(33.994)
Receitas Financeiras	6.117	8.252
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(15.184)</b>	<b>(6.008)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.361)	(2.113)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.179	-
Lucro (Prejuízo) líquido do período	(15.366)	(8.121)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício aos:</b>		
Acionistas controladores	(19.450)	(10.773)
Acionistas não controladores	4.084	2.652
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do período aos:</b>	<b>(15.366)</b>	<b>(8.121)</b>

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	junho-24	junho-23
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(25.900)	2.011
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	2.174	1.042
Resultado de equivalência patrimonial	(1.309)	652
Encargos sobre financiamentos não liquidados	8.431	11.466
Encargos sobre debêntures não liquidados	33.015	32.757
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.834	5.179
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	956	249
Provisão para demandas judiciais	11	119
Programa de opção compra de ações	(812)	-
Redução de Capital (Cisão)	-	191
Varição do valor justo de propriedades para investimento	11.810	-
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	(3.434)	-
<b>Resultado do exercício ajustado</b>	<b>30.776</b>	<b>53.666</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos</b>		
Contas a receber	9.645	(88)
Adiantamentos	(34.970)	(3.670)
Tributos a recuperar	(2.526)	(5.645)
Partes relacionadas ativo	(12.580)	(31)
Outros ativos	(13.955)	(19.995)
Fornecedores	1.044	7.961
Obrigações trabalhistas e tributárias	7.319	3.492
Partes relacionadas passivo	(44.487)	6.910
Pagamento de aquisições de imóveis	(51.850)	(27.077)
Outros passivos	4.552	6.876
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais</b>	<b>(107.032)</b>	<b>22.399</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.299)	(4.723)

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	junho-24	junho-23
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Investimentos	(28.542)	(19.677)
Transações de capital	24.470	(5)
Dividendos recebidos	3.656	3.702
Títulos e valores mobiliários	(8.808)	81.493
Ativo imobilizado e intangível	(26.498)	1.042
Aquisições de imóveis	11.086	6.943
Propriedade para investimento	(33.422)	(70.094)
Outras movimentações	1.656	(237)
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(56.402)</b>	<b>3.167</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e financiamentos	219.570	27.453
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(16.754)	(25.736)
Pagamentos de debêntures	(42.963)	(47.985)
Efeito das participações acionistas não controladores	11.973	28.548
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>171.826</b>	<b>(17.720)</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2.093</b>	<b>3.123</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	20.876	43.307
No final do exercício	22.969	46.430
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2.093</b>	<b>3.123</b>

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balço patrimonial ativo - R\$ mil	junho-24	dezembro-23
<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	22.969	20.876
Títulos e valores mobiliários	176.514	167.706
Contas a receber - CP	45.172	59.369
Adiantamentos	58.654	23.684
Tributos a recuperar	17.910	15.384
Outros ativos - CP	216.339	182.326
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>537.558</b>	<b>469.345</b>
<b>Não circulante</b>		
Tributos diferidos	46.854	46.854
Contas a receber - LP	8.401	4.805
Partes relacionadas	15.442	2.862
Outros ativos - LP	48.873	68.931
Investimentos	320.363	294.168
Propriedades para investimento	3.814.365	3.792.753
Imobilizado e intangível líquido	33.636	9.312
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>4.287.934</b>	<b>4.219.685</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>4.825.492</b>	<b>4.689.030</b>

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balanco patrimonial passivo - R\$ mil	junho-24	dezembro-23
<b>Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	59.395	36.660
Debêntures	54.071	52.582
Fornecedores	15.555	14.511
Obrigações trabalhistas e tributárias	16.630	9.311
Partes relacionadas	24.652	69.139
Contas a pagar de aquisição de imóveis	96.308	87.856
Dividendos a pagar	2.700	2.700
Outros passivos	16.003	11.872
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>285.314</b>	<b>284.631</b>
<b>Não Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	849.306	660.794
Debêntures	484.720	496.157
Contas a pagar de aquisição de imóveis	274.137	317.519
Provisão para tributos diferidos	185.699	189.483
Provisão para demandas judiciais	336	325
Outros passivos	9.045	8.623
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.803.243</b>	<b>1.672.901</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
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	37.204	12.734
Reserva de lucros	647.269	650.703
Ações em tesouraria	(1.574)	(3.230)
Prejuízos acumulados	(35.467)	-
<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>	<b>2.010.964</b>	<b>2.024.551</b>
Participação de acionistas não controladores	725.971	706.947
<b>Total patrimônio líquido</b>	<b>2.736.935</b>	<b>2.731.498</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>4.825.492</b>	<b>4.689.030</b>

# 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 Faria Lima

**Daniel Viterbo**

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

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