

RELATÓRIO DE RESULTADOS

HBR[®]
R E A L T Y

2T
22

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

Teleconferência em Português

Data: 16/08/2022

Horário: 15:00 h (Brasília)

14:00 hs (EDT)

Link para conexão: [Clique aqui](#)

telefone: +55 11 4090-1621

+55 11 3181-8565

Código de acesso: HBR Realty

Teleconferência em Inglês

Data: 16/08/2022

Horário: 14:00 h (EDT)

15:00 hs (Brasília)

Link para conexão: [Clique aqui](#)

telefone: +1 412 717-9627

TF: +1 844 204-8942

Código de acesso: HBR Realty

HBRE

B3 LISTED NM

ÍNDICE

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

1. DESTAQUES 2T22

Neste trimestre, a Companhia manteve o foco na agenda comercial com a manutenção da ocupação através da comercialização ativa dos empreendimentos, portanto, obtivemos um forte resultado nas diversas plataformas de negócios.

Na plataforma Comvem, com foco na contratação de novos lojistas para os ativos que se encontram em desenvolvimento e intensa agenda de comercialização dos empreendimentos em operação através das inaugurações de marcas como: Croasonho, Armony, Cream Berry, Outback, dentre outras. Continuamos crescendo de forma consistente a ocupação nos empreendimentos em operação e com esforço da diminuição de distratos, como consequência, boa parte de nossos empreendimentos encontram-se com 100% de ocupação dentro do portfólio. Em relação às vendas totais, tivemos um aumento de 24% quando comparamos o 2T22 em relação ao 1T22. Com uma tendência positiva para o aumento do fluxo de pessoas conforme a maturação contínua dos empreendimentos. Apresentamos mais 3 (três) novos ComVems em desenvolvimento: o ComVem Nações Unidas, ComVem Itaim 1 – Pedroso Alvarenga e o ComVem Paulista.

Na Plataforma 3A, com o distanciamento dos debates das restrições e receio dos efeitos da pandemia, constatamos uma forte retomada na ocupação das lajes, o que é percebido no número de transações locatícias nas principais regiões de São Paulo. Acreditamos que esse cenário mais positivo, com absorções líquidas positivas e arrefecimento nas taxas de vacância, será de fundamental importância para a consolidação dos nossos empreendimentos já em desenvolvimento nessas regiões mais procuradas por investidores e/ou locatários.

Na plataforma de Malls a ocupação manteve-se em 93% no trimestre, no mesmo patamar apresentado no 1T22, com um maior fluxo de pessoas e conseqüentemente maior volume de vendas, portanto, fazendo com que a receita líquida apresente um avanço de 54% ao compararmos 2T22 com 2T21 e uma leve queda de 6% em relação ao 1T22 devido regularização de apropriação da receita já contemplada no 1T22. Adicionalmente, estamos com uma maior recuperação dos inadimplementos incorridos nos anos de 2020 e 2021 que foram mais agudos por conta dos impactos da pandemia no varejo, além da continuidade na estratégia de diminuição na política de descontos concedidos nos contratos.

1. DESTAQUES 2T22

Na plataforma Opportunities os hotéis mais uma vez apresentaram crescimento acima do previsto nas suas diárias médias, forte melhora na ocupação dos quartos e, conseqüentemente, um aumento significativo em seus resultados neste trimestre.

O Ibis Styles Anhembi, devido à robusta agenda de feiras e eventos nas proximidades, performou com um aumento no seu resultado em junho de 40% frente a março 2022, com a ocupação média de 59% no trimestre, ficando a 2 pontos percentuais da ocupação do mesmo período de 2019, o que mostra a crescente retomada do mercado pós pandemia.

O hotel Hilton Garden Inn, se destaca pelo ramp-up de crescimento em ocupação, se mostrando cada vez mais conhecido após 8 meses de operação, apresentando uma ocupação média de 86% no segundo trimestre e diárias médias cada vez mais robustas, com um resultado líquido em junho de 55% superior ao mês de março deste ano de 2022.

O nosso self-storage +Box, manteve-se com baixa vacância no trimestre e com crescimento de 23% no faturamento quando comparado com o 2T21, reflexo da reprecificação nos valores de locação ocorrido no trimestre passado e a manutenção dos contratos ao longo do período. Com uma tendência positiva para o aumento nos níveis de ocupação ao longo do ano, apresentamos mais 3 (três) novos +Box em desenvolvimento: o +Box Patteo São Paulo, +Box Anália Franco Guapeva e o +Box Butantã Alvarenga.



2. PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

Ocupação Física (100% Ativos)	2T22	1T22	VAR. % 2T22 x 1T22	2T21	VAR. % 2T22 x 2T21
COMVEM	87%	86%	1 p.p.	84%	3 p.p.
HBR_{3A}	100%	100%	-	100%	-
HBR_{Malls}	93%	93%	-	91%	2 p.p.
HBR_{Opportunities}	91%	93%	-2 p.p.	91%	-

Receita Líquida Gerencial - R\$ mil	2T22	1T22	VAR. % 2T22 x 1T22	2T21	VAR. % 2T22 x 2T21
COMVEM	3.763	3.542	6%	1.909	97%
HBR_{3A}	5.297	5.240	1%	3.736	42%
HBR_{Malls}	14.264	15.146	-6%	9.101	57%
HBR_{Opportunities}	9.517	8.070	18%	6.362	50%
Outras Receitas Holding	1.173	1.130	4%	1.027	14%
	34.014	33.128	3%	22.135	54%

NOI Gerencial - R\$ mil	2T22	1T22	VAR. % 2T22 x 1T22	2T21	VAR. % 2T22 x 2T21
COMVEM	3.062	2.583	19%	1.513	102%
HBR_{3A}	5.622	4.212	33%	4.174	35%
HBR_{Malls}	10.689	11.913	-10%	6.560	63%
HBR_{Opportunities}	7.457	6.057	23%	5.401	38%
Outras Receitas Holding	623	791	-21%	587	6%
	27.453	25.556	7%	18.235	51%

Margem Líquida (NOI Gerencial X Receita Líquida Gerencial)	81%	77%	4 p.p.	82%	-1 p.p.
---	------------	------------	---------------	------------	----------------

3. PORTFÓLIO

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	25	27.696	23.596 ¹	85%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	3	109.477 ²	57.100 ²	52%
HBR_{Opportunities}	6	65.658	51.398	78%
	36	220.364	145.131	66%

¹Aquisição de 50% do ComVem Tietê; ²Excluindo quiosques.

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	33	86.133	75.785	88%
HBR_{3A}	8	143.922	74.772	52%
HBR_{Malls}	2 ³	19.000	9.455	50%
HBR_{Opportunities}	5	32.439	18.341	57%
	48	281.494	178.353	63%

³Projetos de expansão dos Shoppings Mogi 10.000 m² e Suzano 9.000 m².

Ativos Totais (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	58	113.829	99.381	87%
HBR_{3A}	10	161.455	87.809	54%
HBR_{Malls}	3	128.477	66.555	52%
HBR_{Opportunities}	11	98.097	69.739	71%
	82	501.858	323.484	64%



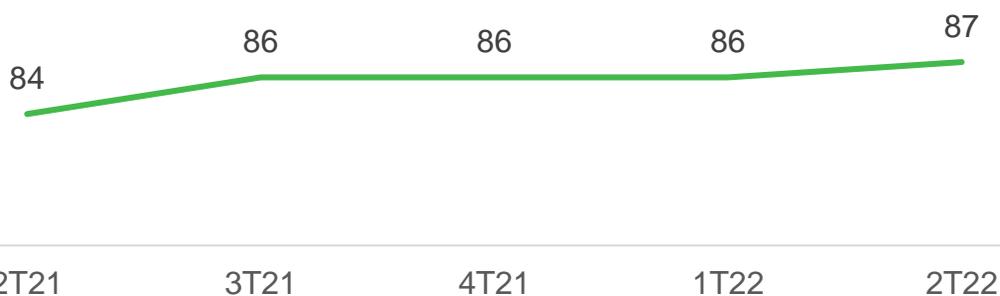
4. CONSIDERAÇÕES OPERACIONAIS POR PLATAFORMA

COMVEM

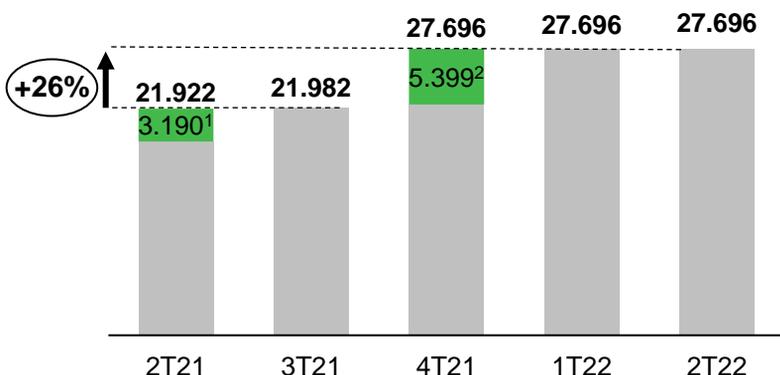
No segundo trimestre, a plataforma ComVem foi marcada pela contínua comercialização, contratação de novos lojistas e inaugurações nos empreendimentos com foco em atingir maiores níveis de ocupação e nas receitas, apresentando crescimento orgânico em função da manutenção de ocupação dos empreendimentos e na adoção de uma maior seletividade no ingresso de novas lojas para composição do mix ideal.

- ✓ A taxa de ocupação atingiu 87% ao final do 2T22, um crescimento de 1 p.p. em relação ao 1T22 com uma ABL total de 27.696 m² em operação. No período, tivemos a celebração de 7 novas lojas inauguradas, todos dentro da estratégia principal do ComVem com atividades de serviços, conveniência e gastronomia;
- ✓ As Vendas Totais atingiram um crescimento de 24% no 2T22 quando comparado com o 1T22 e no critério same-store-sales, as vendas cresceram 16% no mesmo período comparativo;
- ✓ A Receita Líquida (Gerencial) apresentou no 2T22 um crescimento de 97% em relação ao 2T21 e de 6% quando comparado com o 1T22, demonstrando os efeitos da absorção das áreas disponíveis por novos lojistas contratados e um melhor desempenho em vendas dos lojistas decorrentes de um maior fluxo de pessoas.

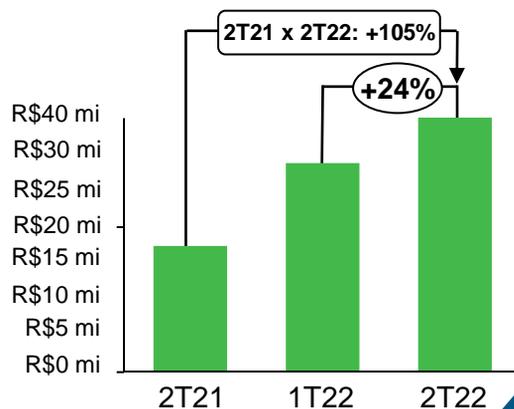
Ocupação Física (%)



ABL Total m²



Vendas Totais



¹Inclusão do ComVem Bosque Maia;

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

HBR Malls

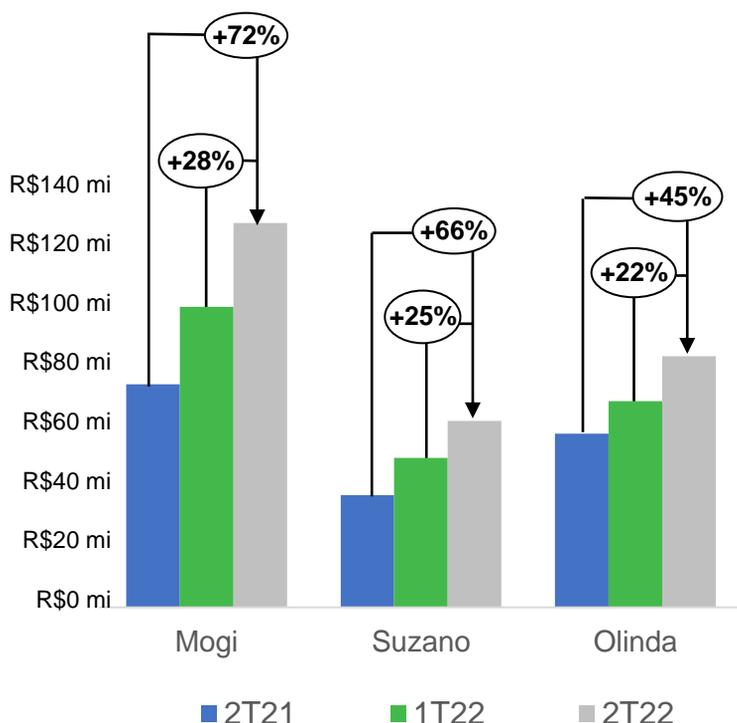
Na plataforma *Malls*, as vendas totais apresentaram forte crescimento no trimestre, mostrando uma importante e consistente retomada do varejo, refletido pelo crescente aumento do fluxo de pessoas em nosso *Shoppings*. Em maio tivemos um robusto resultado no dia das mães, recuperando os números em períodos pré pandemia. A companhia mantém seu foco na recuperação dos saldos devedores em aberto dos lojistas em virtude da política de suporte implementada durante a pandemia.

- ✓ A taxa de ocupação atingiu 93% no 2T22 com um aumento de 2 p.p. em relação ao 2T21 e manteve-se estável em relação ao 1T22;
- ✓ Vendas Totais do 2T22 cresceram 62% frente ao 2T21 e 25% em relação ao 1T22, reafirmando o posicionamento estratégico dos empreendimentos. No critério same-store-sales, as vendas cresceram 36% no 2T22 quando comparado ao 2T21 e 24% quando comparado ao 1T22.

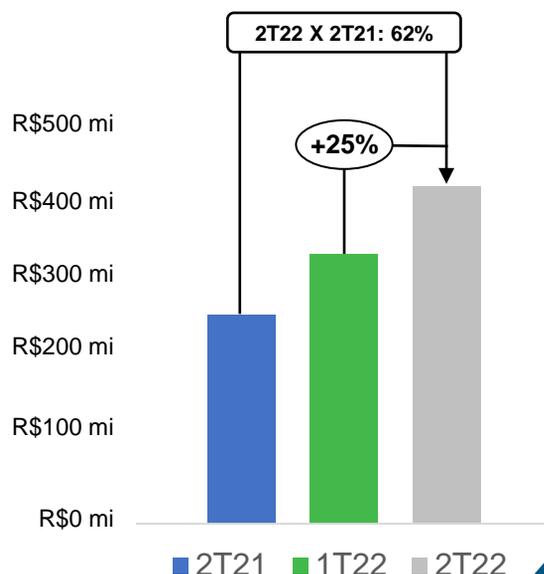
Ocupação Total (%)



Vendas Totais por Ativo



Vendas Totais Consolidado

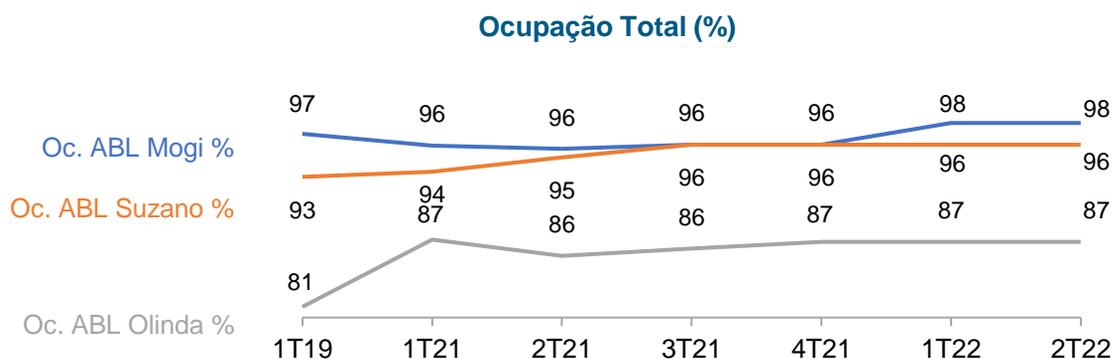


HBR Malls

Para o Mogi Shopping ressaltamos a assinatura de 3 novos contratos e 6 inaugurações como o Outback, Hope, Black Entertainment, B-Burgers, Vivara Life, entre outras. No Suzano Shopping foram realizadas assinaturas de 3 novos contratos e com 9 lojas inauguradas como Mei Mei, Black Entertreniment, Petz, Óticas Carol, entre outras e o Patteo Olinda Shopping fechou o trimestre com 9 novos contratos e inauguração de 5 novas lojas como Óticas Carol, Rede D'Or Pediatria, The Waffle King, entre outras.

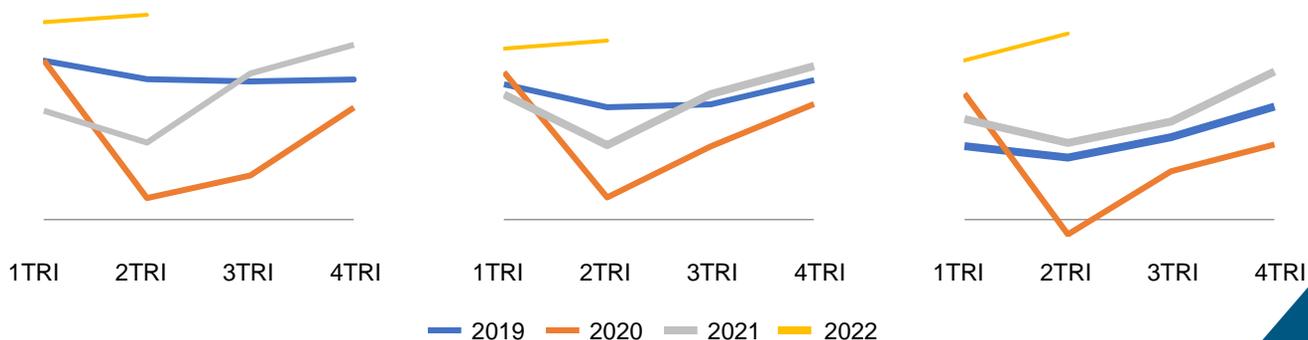
A estratégia da Companhia continua na manutenção da comercialização ativa dos *Malls* com foco na criação do conceito de lifestyle no Mogi, com a atração de restaurantes aspiracionais para a região, qualificação de mix no Suzano através de novas operações de abrangência nacional e foco na comercialização do Olinda. Também, podemos destacar a contínua agenda de recuperação dos saldos devedores em aberto de alguns lojistas, reflexo dos momentos mais difíceis em 2021.

Abaixo a ocupação total por empreendimento:



Repasses Malls R\$

Os repasses, que são os resultados líquidos distribuídos dos shoppings, demonstraram forte crescimento no 2T22 frente aos repasses no mesmo período de 2019, 2020 e 2021, com destaque para o Suzano Shopping que cresceu mais de 30% em 2T22 em comparação ao 1T22.



HBR 3A

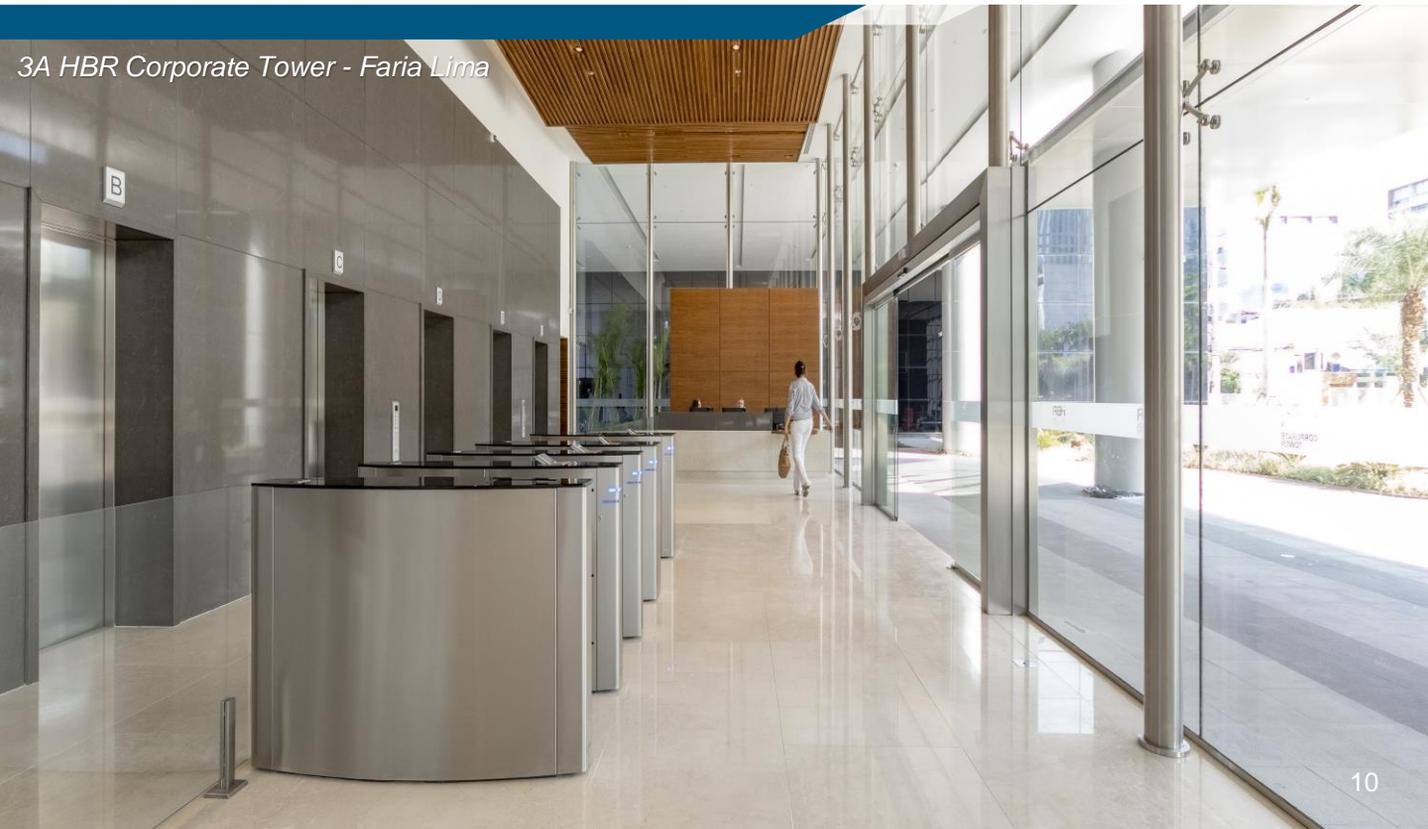
Neste trimestre, a plataforma 3A performou de forma consistente com um crescimento de 1% na receita líquida em relação ao 1T22 e 42% na comparação com o 2T21, devido a um cenário mais favorável para o retorno das empresas e seus colaboradores aos escritórios através da redução gradual do “home office” nas torres corporativas, incluindo as da HBR.

Como a estratégia de torres corporativas da companhia está centrada em desenvolver empreendimentos em regiões desejadas por investidores e locatários, estamos percebendo um maior interesse por parte dos mesmos sobre os nossos futuros ativos corporativos o que encoraja o debate da reciclagem estratégica, sempre calcada na análise da venda maturada, com o preço correto, haja vista que o estoque futuro de entrega de lajes corporativas continua baixo nessas regiões.

Temos 8 projetos em diferentes estágios de desenvolvimento, sendo o projeto do 3A Pinheiros o mais avançado, onde sua obra encerrou o trimestre com 21% executado, cuja entrega estimada está prevista para final do ano de 2023.



3A HBR Corporate Tower - Faria Lima



HBR Opportunities

Os hotéis da plataforma neste trimestre atingiram resultados históricos, com níveis do RevPar acima do esperado, o Hotel Hilton Garden Inn após sua entrega no final do 4T21 já se encontra com excelentes níveis de ocupação – 86% na média, chegando a ter 100% dos quartos indisponíveis em alguns períodos, com diárias médias de R\$ 398, atingindo assim um crescimento de 37% em seu RevPar no 2T22 em comparação ao 1T22.

O Ibis Styles, igualmente ao Hilton, obteve números expressivos de ocupação mostrando a força do ativo frente a intensa agenda de Feiras e Eventos no entorno, apresentando um crescimento médio de RevPar de 48% no 2T22 em relação ao 1T22, mostrando ocupação linear, inclusive aos finais de semana. Importante destacar as melhorias que a HBR juntamente com Accor vem realizando no ativo com foco na gestão dos custos e no cliente, em linha com a agenda ESG do mercado, tornando o ativo o primeiro hotel “*plastic free*” da rede Accor.

Já as obras do Hotel W SP, localizado na Rua Funchal na Vila Olímpia, um dos principais ativos em desenvolvimento nesta plataforma, encerraram o trimestre com 49% de obras executadas.

Na operação do self-storage +Box constatamos um crescimento 23% no faturamento quando comparamos 2T22 com 2T21, mostrando que foi acertada a nova política de precificação e reciclagem dos boxes alugados.



+Box Tamboré



5. INFORMAÇÕES GERENCIAIS

A seguir, serão apresentadas as principais aberturas financeiras com referência aos dados gerenciais da Companhia. Os dados gerenciais se diferenciam do formato IFRS ao ajustar todas as linhas pela proporcionalidade da HBR em cada ativo individualmente. As informações desta seção não seguem os padrões contábeis pelos critérios IFRS.

5.1 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (GERENCIAL)

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

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Receita Líquida	34.014	33.128	3%	22.135	54%
Receita Bruta	38.910	38.735	0%	27.633	41%
Deduções da receita	(4.896)	(5.607)	-13%	(5.498)	-11%
Custos	(6.561)	(7.572)	-13%	(3.900)	68%
Lucro bruto	27.453	25.556	7%	18.235	51%
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	(8.903)	(8.030)	11%	(9.850)	-10%
Despesas comerciais	(222)	(440)	-50%	(386)	-43%
Despesas tributárias	(748)	(762)	-2%	(471)	59%
Outras despesas e receitas	189	(316)	-	(1.124)	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	(1.161)	-
Resultado antes do resultado financeiro	17.770	16.008	11%	5.243	239%
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	(37.384)	(31.990)	17%	(32.250)	16%
Receitas financeiras	13.183	11.446	15%	5.370	145%
Resultado antes do IR e CSLL	(6.431)	(4.536)	42%	(21.637)	-70%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(980)	(980)	0%	(618)	59%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4)	4	-	4.082	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(7.415)	(5.512)	35%	(18.173)	-59%

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

A Receita Líquida da companhia apresentou crescimento de 3% no trimestre em relação ao 1T22, e atingiu um significativo aumento de 54% no 2T22 em relação ao 2T21, ainda com o desafio de incremento de receita no ano passado devido a pandemia e aumento dos custos no mesmo período. Comentários adicionais acerca das:

- a) Despesas gerais e administrativas:** Apesar do aumento de 11% no trimestre em comparação ao 1T22 devido ao dissídio salarial e reforço nas estruturas administrativa e de negócios da Cia, as despesas gerais e administrativas apresentaram uma redução de 10% no 2T22 em comparação ao 2T21, devido a reversão da PECLD - Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa refletindo o trabalho constante da diminuição das inadimplências ocorridas na pandemia; e **b) Resultado financeiro:** depreciado por consequência de maiores despesas financeiras devido a dívida bruta estar atrelada a taxa de juros maiores no período.

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.

5.2 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO POR PLATAFORMA (GERENCIAL)

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

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Rec. Bruta total	38.910	38.735	0%	27.633	41%
ComVem	4.663	4.448	5%	2.423	92%
HBR 3A	5.539	5.631	-2%	4.455	24%
HBR Malls	17.003	18.499	-8%	12.584	35%
HBR Opportunities	10.347	8.856	17%	7.079	46%
Outras Receitas Holding	1.358	1.301	4%	1.092	24%
Deduções da receita	(4.896)	(5.607)	-13%	(5.498)	-11%
Rec. Líquida total	34.014	33.128	3%	22.135	54%
ComVem	3.763	3.542	6%	1.909	97%
HBR 3A	5.297	5.240	1%	3.736	42%
HBR Malls	14.264	15.146	-6%	9.101	57%
HBR Opportunities	9.517	8.070	18%	6.362	50%
Outras Receitas Holding	1.173	1.130	4%	1.027	14%
(-) CPV	(6.561)	(7.572)	-13%	(3.900)	68%
NOI	27.453	25.556	7%	18.235	51%
ComVem	3.062	2.583	19%	1.513	102%
HBR 3A	5.622	4.212	33%	4.174	35%
HBR Malls	10.689	11.913	-10%	6.560	63%
HBR Opportunities	7.457	6.057	23%	5.401	38%
Outras Receitas Holding	623	791	-21%	587	6%

O **ComVem** apresentou um crescimento significativo no NOI de 19% no trimestre em relação ao 1T22, e na comparação em relação ao mesmo período do ano anterior, esse crescimento foi de 102% explicado pelo aumento da ocupação e lançamentos dos empreendimentos ao longo do período, o aumento do fluxo de pessoas e a maturação dos ativos em operação que contribuíram para o crescimento.

A **HBR 3A** teve um acréscimo de NOI no 2T22 na comparação 1T22, onde as receitas líquidas atingiram leve crescimento de 1% em relação ao 1T22. Vale ressaltar o crescimento de 42% em comparação ao 2T21 devido basicamente ao aumento do retorno das empresas e seus colaboradores aos escritórios bem como a captura do IGPM aplicado integralmente em nossos contratos dos empreendimentos.

A **HBR Malls** continua em níveis satisfatórios de receita neste trimestre, porém na comparação com o 2T21 atingiu 63% de crescimento na receita líquida. Vale ressaltar que os esforços continuam com o foco em maiores níveis de ocupação, bem como a recuperação na PDD para com os lojistas.

Na **HBR Opportunities**, apresenta um bom resultado com destaque para os hotéis e +Box, cujo ativos vem crescendo de acordo com o esperado, principalmente nas taxas de ocupação por parte dos hotéis e do aumento de faturamento por parte do +Box.

5.3 EBITDA E EBITDA AJUSTADO (GERENCIAL)

Os ativos em operação da companhia vem performando com ótimas margens EBITDA em torno de 53%. O EBITDA Gerencial ajustado no 2T22 apresentou crescimento de 8% em relação ao 1T22 e 132% em comparação ao 2T21, onde a principal alavanca de crescimento veio do aumento das receitas das plataformas devido a retomada da economia, em especial no varejo com o aumento das vendas e maior número de ativos operacionais entregues ao longo do período com boa performance contribuindo para o resultado operacional da companhia.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Lucro/Prejuízo do período	(7.415)	(5.512)	35%	(18.173)	-59%
(-/+) IRPJ / CSLL - Corrente e diferido	984	976	1%	(3.464)	-
(-/+) Resultado financeiro	24.201	20.544	18%	26.880	-10%
(+) Depreciação e amortização	273	182	50%	232	18%
EBITDA	18.043	16.190	11%	5.475	230%
Receita líquida	34.014	33.128	3%	22.135	54%
Margem EBITDA	53%	49%	4 p.p.	25%	28 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas	(189)	316	-	1.124	-
(+/-) Resultado de avaliação patrimonial	-	-	-	1.161	-
EBITDA Ajustado	17.854	16.506	8%	7.760	130%
Receita líquida	34.014	33.128	3%	22.135	54%
Margem EBITDA Ajustado	53%	50%	3 p.p.	35%	17 p.p.

5.4 FFO AJUSTADO (GERENCIAL)

O FFO Ajustado apresentou pequeno aumento negativo em comparação com 1T22 devido as despesas financeiras atreladas a inflação, por outro lado apresentou uma melhora de 66% na comparação com o 2T21, devido a melhores receitas no comparativo trimestral e o menor provisionamento dos impostos diferidos. Entendemos que, o FFO Ajustado é impactado negativamente através das despesa de juros alta devido a dívida dos financiamentos dos ativos em operação atrelada a maiores taxas de juros ao longo do período.



R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Lucro / Prejuízo líquido	(7.415)	(5.512)	35%	(18.173)	-59%
Depreciações e amortizações	273	182	50%	232	18%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	-	1.161	-
Provisão impostos diferidos	4	(4)	-	(4.082)	-
FFO Ajustado	(7.138)	(5.334)	34%	(20.862)	-66%

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

5.5 ENDIVIDAMENTO (GERENCIAL)

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPEs/Projetos não consolidados pela Companhia na proporção da participação detida. A Companhia segue em linha com seu plano de crescimento e sua alavancagem condiz com a fase de maturação dos ativos em desenvolvimentos, registrando neste trimestre um aumento de 1,5 p.p na relação Dívida líquida/PPI quando comparado ao 1T22, em função das obras em andamento (cash burn) dos investimentos nas SPE/Projetos.

A dívida da companhia está 97% atrelada aos projetos com perfil de longo prazo (12 a 15 anos) e a custo atrativo tanto em taxas pré como pós-fixado. O patamar de endividamento na relação Dívida Líquida/PPI é bastante confortável e permite a Companhia dar continuidade no crescimento em todas plataformas, além de saudavelmente cumprir com todos covenants.

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



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

6. CRESCIMENTO

A Companhia continua com sua estratégia de crescimento bem definida e com um grande foco na retomada dos resultados nas diversas plataformas de negócios neste trimestre. Constatamos um forte aumento no fluxo de pessoas, números mais expressivos no NOI das plataformas e menores taxas de vacância em nossos empreendimentos apresentando melhores resultados no período de forma consolidada.

Dentro deste cenário mais positivo, estamos focados na recuperação dos inadimplementos incorridos nos anos de 2020 e 2021, que foram mais impactados pela pandemia, em especial o varejo, dando continuidade na estratégia de arrefecimento de descontos concedidos nos contratos.

Na plataforma ComVem, apresentamos mais 3 (três) novos ComVems em desenvolvimento: o ComVem Nações Unidas, ComVem Itaim 1 – Pedroso Alvarenga e o ComVem Paulista. Na plataforma Opportunities, apresentamos mais 3 (três) novos +Box em desenvolvimento: o +Box Patteo São Paulo, +Box Anália Franco Guapeva e o +Box Butantã Alvarenga. Além das frentes de originação de novos empreendimentos, a Companhia também segue na estratégia de parcerias comerciais junto às empresas que contemplem características de varejo e serviços.

ABL EM DESENVOLVIMENTO*

A Companhia encerrou o 2T22 com a ABL total de 281.494 m² em desenvolvimento, sendo 178.353 m² correspondente à participação da HBR. A curva prevista de entrega para os próximos anos está distribuída conforme o gráfico abaixo. Ainda em 2022 está prevista a inauguração de mais 3 ComVems.

Stake HBR



CAPEX

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

7. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

7.1 RECEITA (IFRS)

A receita líquida no 2T22 apresentou estabilidade em relação ao 1T22 e crescimento de 96% em comparação ao 2T21.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Aluguel de imóveis próprios	33.747	35.807	-6%	21.116	60%
Taxa de administração	1.640	1.402	17%	854	92%
Hospedagem	2.914	1.685	73%	-	-
Outras receitas	708	579	22%	269	163%
Receita bruta	39.009	39.473	-1%	22.239	75%
(-) Deduções da receita	(4.707)	(5.339)	-12%	(4.741)	-1%
Receita líquida	34.302	34.134	0%	17.498	96%

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
ComVem	5.314	4.743	12%	2.757	93%
HBR 3A	7.647	7.737	-1%	1.176	550%
HBR Malls	12.965	15.286	-15%	9.621	35%
HBR Opportunities	11.734	10.397	13%	7.594	55%
Outras Receitas Holding	1.349	1.310	3%	1.092	24%
Receita bruta	39.009	39.473	-1%	22.239	75%
Deduções da receita	(4.707)	(5.339)	-12%	(4.741)	-1%
ComVem	4.345	3.799	14%	2.194	98%
HBR 3A	7.327	7.270	1%	568	1.191%
HBR Malls	10.770	12.474	-14%	6.915	56%
HBR Opportunities	10.696	9.452	13%	6.796	57%
Outras Receitas Holding	1.164	1.139	2%	1.027	13%
Receita líquida	34.302	34.134	0%	17.498	96%

7.2 CUSTOS (IFRS)

Os custos apresentaram uma significativa redução de 29% no 2T22, quando comparado ao 1T22, devido a diminuição dos descontos cedidos.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Gasto com locação	(4.286)	(6.408)	-33%	(1.488)	188%
Outros custos	(659)	(596)	11%	(1.236)	-47%
Custos	(4.944)	(7.004)	-29%	(2.724)	81%
ComVem	(1.364)	(1.035)	32%	(505)	170%
HBR 3A	563	(1.556)	-	(112)	-
HBR Malls	(1.803)	(1.578)	14%	(1.008)	79%
HBR Opportunities	(1.789)	(2.496)	-28%	(592)	202%
Outras Custos Holding	(551)	(339)	63%	(507)	9%
Custos	(4.944)	(7.004)	-29%	(2.724)	81%

7.3 NOI (IFRS)

O NOI da Companhia atingiu R\$29,4 milhões no 2T22, um crescimento de 8% em relação ao 1T22.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Receita Líquida	34.302	34.134	0%	17.498	96%
Custos	(4.944)	(7.004)	-29%	(2.724)	81%
NOI	29.358	27.130	8%	14.774	99%
ComVem	2.981	2.764	8%	1.689	77%
HBR 3A	7.890	5.714	38%	456	1.632%
HBR Malls	8.967	10.896	-18%	5.907	52%
HBR Opportunities	8.907	6.956	28%	6.204	44%
Holding	613	800	-23%	520	18%
NOI	29.358	27.130	8%	14.774	99%

7.4 EBITDA E EBITDA AJUSTADO (IFRS)

O EBITDA ajustado cresceu 19% no 2T22 em relação a 1T22, atingindo R\$21,1 milhões.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Lucro/Prejuízo do período	(5.081)	(4.007)	27%	(18.663)	-73%
(-/+) IRPJ / CSLL - Corrente e diferido	1.256	1.268	-1%	(3.981)	-
(-/+) Resultado financeiro	22.845	17.909	28%	25.036	-9%
(+) Depreciação e amortização	194	173	12%	157	24%
EBITDA	19.214	15.343	25%	2.549	654%
Receita líquida	34.302	34.134	0%	17.498	96%
Margem EBITDA	56%	45%	11 p.p.	15%	41 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas	(221)	290	-	2.355	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	2.092	2.118	-1%	684	206%
EBITDA Ajustado	21.085	17.751	19%	5.588	277%
Receita líquida	34.302	34.134	0%	17.498	96%
Margem EBITDA Ajustado	61%	52%	9 p.p.	32%	29 p.p.



Patteo Olinda Shopping

7.5 FFO (IFRS)

O FFO Ajustado atingiu R\$2.791 mil negativos no 2T22 com um aumento de 62% em relação ao 1T22.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Lucro / Prejuízo líquido	(5.081)	(4.007)	27%	(18.663)	-73%
Depreciações e amortizações	194	173	12%	157	24%
Resultado equivalência patrimonial	2.092	2.118	-1%	684	206%
Provisão impostos diferidos	4	(4)	-	(4.267)	-
FFO Ajustado	(2.791)	(1.720)	62%	(22.089)	-87%

7.6 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (IFRS)

As despesas gerais e administrativas apresentaram uma redução de 8% no 2T22 em relação ao 1T21 e 12% em comparação ao mesmo período de 2021, destacado pela reversão da perda esperada para créditos de liquidação duvidosa e redução na linha de outras despesas.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Despesas com pessoal	(6.076)	(4.644)	31%	(4.758)	28%
Serviços profissionais	(1.855)	(1.506)	23%	(1.640)	13%
Depreciação e amortização	(194)	(173)	12%	(157)	24%
Outras despesas	(562)	(1.687)	-67%	(793)	-29%
PECLD*	1.265	(98)	-	(1.132)	-
Despesas Gerais e Administrativas	(7.422)	(8.107)	-8%	(8.480)	-12%

* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

7.7 RESULTADO FINANCEIRO (IFRS)

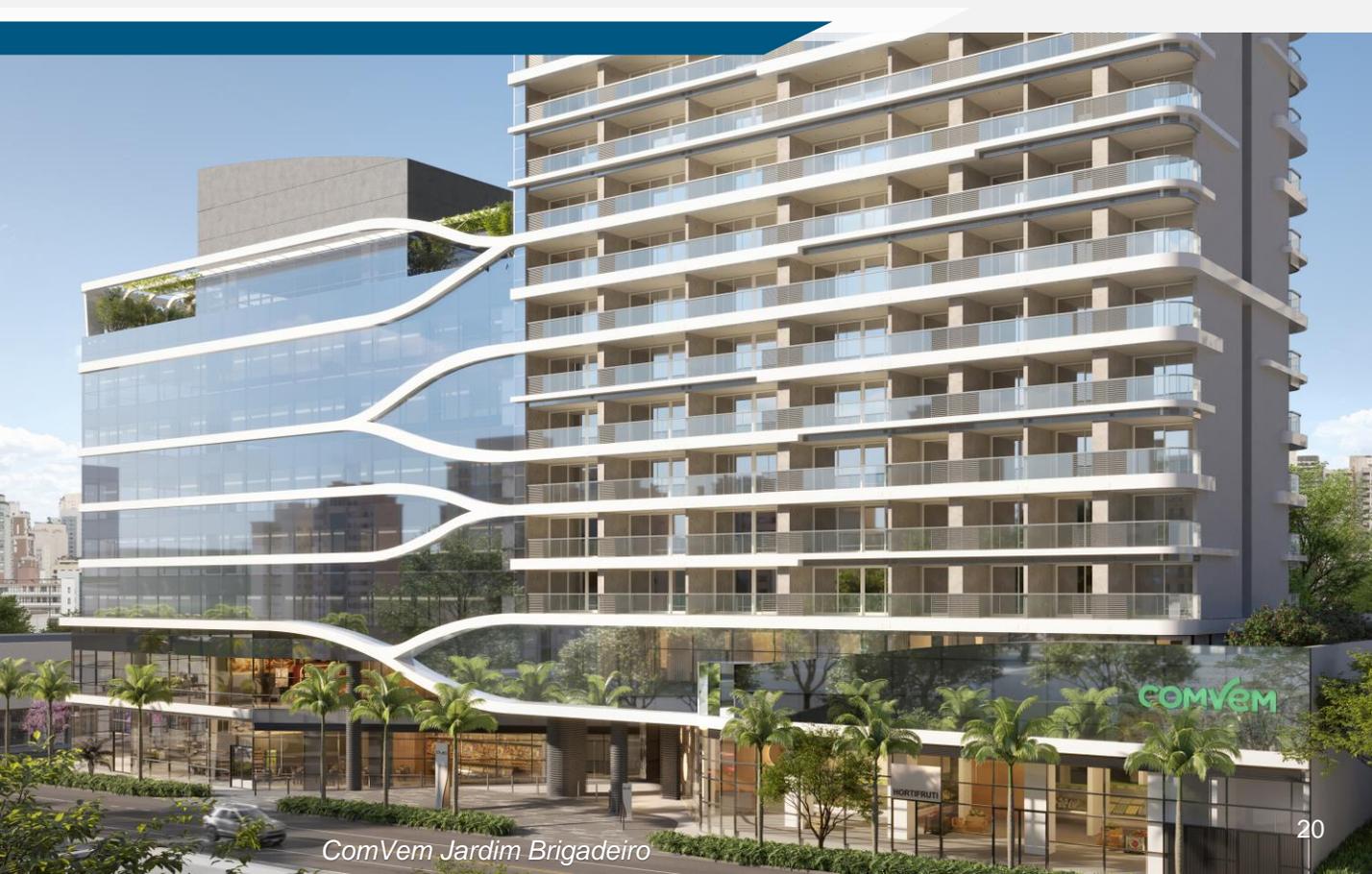
O resultado financeiro no 2T22 apresentou aumento de 28% na comparação com o 1T22 e uma melhora de 9% na comparação com o 2T21, devido as maiores taxas de juros vis-à-vis um crescimento das receitas financeiras também atreladas as taxas de juros.

R\$ mil	2T22	1T22	Var. % 2T22/1T22	2T21	Var. % 2T22/2T21
Juros sobre aplicações financeiras	11.182	10.566	6%	4.819	132%
Variação monetária ativa	1.079	197	447%	-	-
Outras receitas financeiras	354	75	367%	82	332%
Receita financeira	12.615	10.838	16%	4.901	157%
Variação monetária passiva	(1.494)	(1.947)	-23%	(4.806)	-69%
Despesas bancárias	(764)	(49)	-214%	(108)	607%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(32.929)	(26.181)	22%	(24.138)	36%
Outras despesas financeiras	(273)	(570)	-52%	(885)	-69%
Despesa financeira	(35.460)	(28.747)	23%	(29.937)	18%
Resultado financeiro	(22.845)	(17.909)	28%	(25.036)	-9%

7.8 ENDIVIDAMENTO (IFRS)

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

R\$ mil	2T22	1T22	VAR %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	969.009	961.525	1%			
Financiamento imobiliário	441.335	441.047	0%	12,8 anos	Jun/33 à Set/38	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 4,5%
Debêntures/CRI	526.142	518.727	1%	12,4 anos	Jul/34 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6%
Capital de giro	1.532	1.751	-13%	1,9 ano	Mar/24	CDI+ 1,9%
Em Construção	87.554	75.555	16%			
Financiamento imobiliário	87.554	75.555	16%	13,4 anos	Jan/36	Poup+ 4,65% a 4,9%
Corporativo	34.117	44.047	-23%			
Capital de giro	34.117	44.047	-23%	1 ano	Nov/22 à Jun/23	CDI+ 2,98% - 3,95%
Dívida bruta	1.090.680	1.081.127	1%	8,3 anos		
(+) Caixa e equivalentes	375.166	412.401	-9%			
(=) Dívida líquida	715.514	668.726	7%			
Propriedade para investimento (PPI)	2.852.444	2.796.175	2%			
Dívida líquida / PPI	25,1%	23,9%	1,2 p.p.			



ANEXOS

Demonstrações contábeis consolidadas IFRS

Balço patrimonial ativo - R\$ mil	Jun22	Dez21
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	46.264	50.645
Títulos e valores mobiliários	328.902	443.078
Contas a receber - CP	28.321	28.398
Adiantamentos	51.294	14.074
Tributos a recuperar	8.754	4.709
Outros ativos - CP	22.266	26.229
Total do ativo circulante	485.801	567.133
Não circulante		
Tributos diferidos	61.088	61.088
Partes relacionadas	2.705	16.491
Outros ativos - LP	91.118	75.906
Investimentos	305.229	309.947
Propriedades para investimento	2.852.444	2.732.448
Imobilizado e intangível líquido	5.528	5.349
Total do ativo não circulante	3.318.112	3.201.229
Total do ativo	3.803.913	3.768.362



Balanco patrimonial passivo - R\$ mil	Jun22	Dez21
Circulante		
Empréstimos e financiamentos - CP	56.420	60.952
Debêntures - CP	40.109	41.530
Fornecedores	12.053	7.775
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.376	3.923
Partes relacionadas	54.231	63.724
Contas a pagar de aquisição de imóveis - CP	31.585	36.989
Dividendos a pagar	39	39
Outros passivos - CP	23.922	22.823
Total do passivo circulante	224.735	237.755
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos – LP	508.118	491.834
Debêntures - LP	486.033	473.458
Contas a pagar de aquisição de imóveis - LP	58.406	57.880
Provisão para tributos diferidos	146.455	146.049
Provisão para demandas judiciais	6	6
Outros passivos – LP	10.517	9.883
Total do passivo não circulante	1.209.535	1.179.110
Patrimônio líquido		
Capital social	1.321.142	1.321.142
Gastos com oferta pública de ações	(34.451)	(34.451)
Programa de opção compra de ações	2.501	1.773
Ajuste de avaliação patrimonial	106.854	106.854
Transações de capital	12.733	12.733
Reserva de lucros	485.380	485.380
Reserva legal	28.584	28.584
Reserva de lucros a realizar	135.656	135.655
Reserva de lucros	321.140	321.141
Prejuízos acumulados	(12.931)	-
Total do patrimônio líquido controladora	1.881.228	1.893.431
Participação de acionistas não controladores	488.415	458.066
Total patrimônio líquido	2.369.643	2.351.497
Total do passivo e do patrimônio líquido	3.803.913	3.768.362

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	Jun22	Jun21
Receita líquida	68.436	36.625
Aluguel de imóveis próprios	69.554	43.153
Taxa de administração	3.042	1.878
Hospedagem	4.599	-
Outras Receitas	1.287	1.021
(-) Deduções da receita	(10.046)	(9.427)
Custos	(11.948)	(5.810)
Lucro bruto	56.488	30.815
Despesas e receitas		
Despesas gerais e administrativas	(15.529)	(12.747)
Despesas comerciais	(1.017)	(653)
Despesas tributárias	(1.473)	(805)
Outras despesas e receitas	(69)	(2.740)
Resultado de equivalência patrimonial	(4.210)	(906)
Resultado antes do resultado financeiro	34.190	12.964
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(64.207)	(57.571)
Receitas financeiras	23.453	7.622
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(6.564)	(36.985)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.524)	(533)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	9.133
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(9.088)	(28.385)
Lucro (Prejuízo) no período atribuível à:		
Acionistas controladores	(12.931)	(27.498)
Acionistas não controladores	3.843	(887)
	(9.088)	(28.385)

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	Jun22	Jun21
Das atividades operacionais		
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(6.564)	(36.985)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	367	301
Resultado de equivalência patrimonial	4.210	906
Encargos sobre financiamentos não liquidados	15.028	16.786
Encargos sobre debêntures não liquidados	39.841	29.152
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	3.420	4.823
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(1.168)	529
Provisão para demandas judiciais	-	(78)
Programa de opção compra de ações	728	893
Redução de Capital (Cisão)	10.609	-
Resultado do período ajustado	66.471	16.327
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos		
Contas a receber	1.245	25
Adiantamentos	(37.220)	(5.286)
Tributos a recuperar	(4.045)	792
Outros ativos	2.537	4.306
Fornecedores	4.278	13.834
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.453	929
Partes relacionadas passivo	(9.493)	19.249
Outros passivos	1.732	(18.603)
Caixa líquido gerados pelas atividades operacionais	27.958	31.573
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.118)	(533)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos	(13.009)	(109.978)
Dividendos recebidos	2.908	1.190
Títulos e valores mobiliários	114.176	(552.196)
Ativo imobilizado e intangível	(546)	(1.272)
Aquisições de imóveis	1.243	19.938
Propriedade para investimento	(119.996)	(152.720)
Outras movimentações	-	(1)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos	(15.224)	(795.039)
Fluxo de caixa de financiamento		
Captação de empréstimos e financiamentos	34.746	88.990
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(38.022)	(20.375)
Pagamentos de debêntures	(28.687)	(19.324)
Pagamento de aquisições de imóveis	(9.541)	(52.814)
Integralização de capital com recursos IPO	-	729.620
Pagamento de custos e comissões IPO	-	(48.496)
Efeito das participações acionistas não controladores	26.507	13.353
Caixa líquido gerados nas atividades de financiamentos	14.997	690.954
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(4.381)	(73.045)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	50.645	99.051
No final do período	46.264	26.006
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(4.381)	(73.045)

GLOSSÁRIO

ABL: área bruta locável.

Área BOMA: espaço locável como uma somatória da área particular do inquilino (área privativa) com a divisão das áreas comuns utilizadas pelos locatários. Aplicável apenas aos empreendimentos corporativos, junto à plataforma HBR 3A.

NOI – Net Operational Income: medida de desempenho calculada a partir da receita líquida, excluindo as deduções e custos da operação.

FFO – Funds From Operation: medida não contábil que consiste soma do lucro líquido/prejuízo, depreciação/amortização, reduzido do resultado de equivalência patrimonial, resultado de avaliação patrimonial e provisão para impostos diferidos sobre AVJ.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas, das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. Medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais.

EBITDA Ajustado: Conceito do EBITDA contábil, excluindo-se os efeitos de outras receitas/despesas, resultado de avaliação patrimonial e resultado de equivalência patrimonial.

IPO: Initial Public Offering: trata-se do termo em inglês para Oferta Pública de Ações em bolsa de valores.

CAPEX – Capital Expenditure: valor correspondente aos investimentos para desenvolvimento ou aquisição de novos ativos.

YIELD ON COST: conceito de retorno sobre o custo. Medida de performance para investimentos em empreendimentos imobiliários que considera o retorno esperado pelas receitas de aluguel descontadas das despesas operacionais (NOI) em comparação ao custo de desenvolvimento do empreendimento. Esta medida não considera efeitos de alavancagem financeira.

CAP-RATE: medida usualmente aplicada em operações de compra ou venda de empreendimentos imobiliários, que representa a porcentagem de renda anual adquirida, comparada ao valor do investimento/aquisição.

Prazo Médio: conceito que indica o tempo médio de um fluxo de pagamento, ponderado pelos seus valores e datas de pagamento.



INFORMAÇÕES E CONTATOS

André Agostinho
CEO

Daniel Viterbo
CFO / IRO

Alexandre Nakano
COO

Mauricio Koakutsu
Gerente de Relações com Investidores



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



Endereços HBR Realty

Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145 – 2º andar – Mogi das Cruzes, SP (Sede)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 – 11º andar – São Paulo, SP (Filial SP)

As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, não foram alvo de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações que constam a informação IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

Este relatório não representa nenhum tipo de recomendação futura de compra ou indicação de resultados futuros. As informações ora apresentadas são baseadas em fatos históricos, estratégias implementadas e nas expectativas e objetivos da administração da Companhia. Reforçamos que a Companhia está sujeita a diversos fatores externos que podem interferir em seus resultados e objetivos, como conjuntura macroeconômica, ambiente de negócios no país, dentre outros.

A HBR não se responsabiliza por decisões de investimentos tomadas. Os potenciais investidores devem fazer suas próprias análises sobre as condições da Companhia e de sua estratégia de negócio.