

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Apresentação de Resultados 4T24

Videoconferência

12/03/2025

15h00 (Brasília) e

14h00 (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

Aviso Legal

- Esta apresentação pode conter certas afirmações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração da HBR Realty sobre eventos ou resultados futuros. Tais afirmações não são fatos históricos, estando baseadas em informações relacionadas ao mercado imobiliário, e informações econômicas e financeiras disponíveis até o momento e em projeções relacionadas ao mercado em que a HBR Realty se insere.
- Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da HBR Realty incluem, mas não estão limitados a: (i) conjuntura macroeconômica (ii) riscos associados à atividade imobiliária; (iii) falta de financiamento para suprir nossas atividades e necessidades; (iv) eventuais problemas de atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários; (v) sucesso de nossas parcerias; (vi) competitividade do setor imobiliário; (vii) mudanças na legislação que regula o setor.
- Esta apresentação foi baseada em informações e dados disponíveis na data em que foi feita e a HBR Realty não se obriga a atualizá-las com base em novas informações e/ou acontecimentos futuros.
- As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais, incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, foram ajustadas para refletir os efeitos de empreendimentos não consolidados pela Companhia, ajustados à participação em cada empreendimento. Tais informações não foram objeto de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).



Principais Mensagens

- Receita líquida soma **R\$ 40,6 milhões**, com crescimento de **11,4%**. Na visão acumulada de 2024, a receita líquida ultrapassa o marco de **R\$ 150 milhões**
- Hotel W São Paulo é inaugurado e complexo entrega **+ 9.965m²** de ABL em operação

Performance 4T24

» R\$ 45,3 milhões

Receita Bruta | Crescimento de **+6,8%**

» R\$ 40,6 milhões

Receita Líquida | Crescimento de **+11,4%**

» R\$ 31,9 milhões

NOI | Crescimento de **+3,1%**

Destaques Operacionais

» Opportunities

- Inauguração do Hotel W (**+9.642 m²** ABL);
- Receita de hospedagem **+25,0%** vs. 4T23;
- +Box alcança **R\$ 1,2 mi** em receita de locação (**+41,2%**), com taxa recorde de ocupação em **88,6%**.

» ComVem

- Entrega do ComVem W (**+323 m²** de ABL);
- Receita líquida cresce **+46,5%** e NOI expande **+59,7%**;
- Vendas crescem **+37,3%** e *same-store sales* **+9,8%**;
- Taxa de ocupação **85% (+1 p.p.)**.

» HBR Malls

- Receita líquida totaliza **R\$ 19,0 milhões**, com avanço de **6,7%**;
- Vendas crescem **+9,9%** e *same-store sales* **+5,9%**;
- SSR avança **+4,0%**;
- Taxa de ocupação em **91%**.

»

HBR 3A

- Receita líquida totaliza **R\$ 5,6 milhões**, crescimento de **+6,9%**;
- Taxa de ocupação **100%**;
- Obras 3A Pinheiros com **95,5%** de conclusão;
- Obras 3A Paulista com **11,7%** de conclusão.

*crescimentos comparados ao 4T23



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

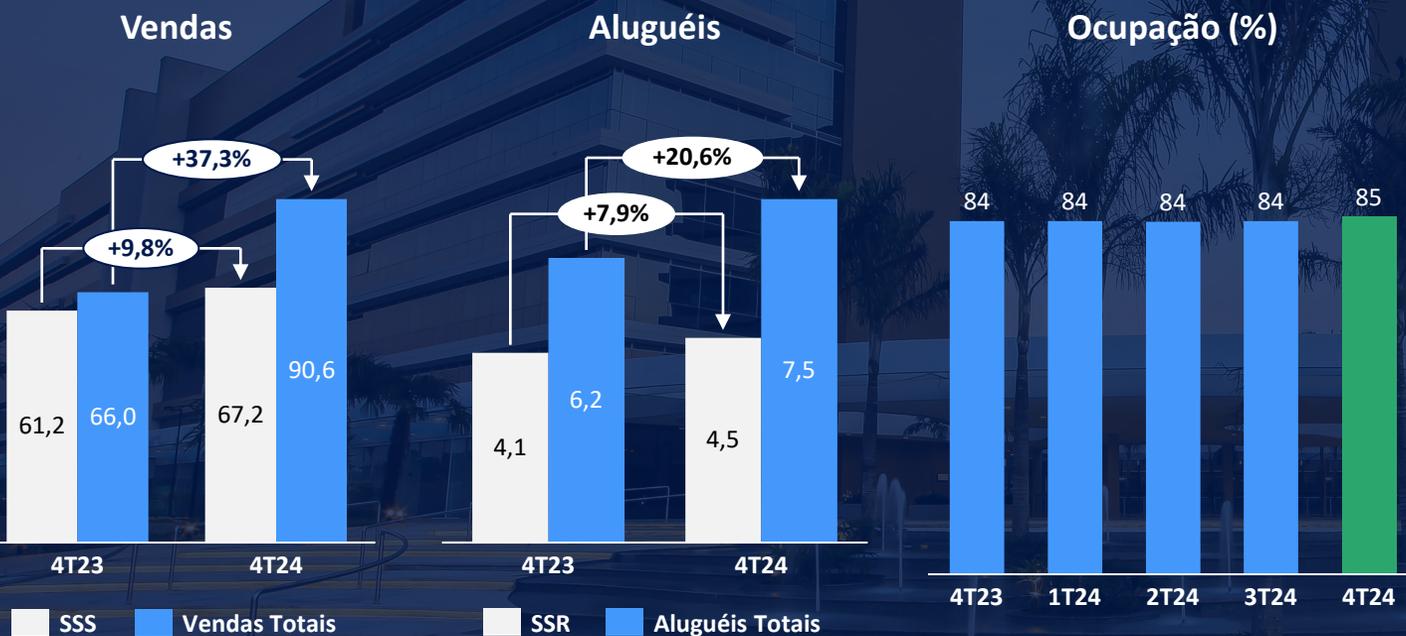
Performance
Operacional
4T24

3A Pinheiros

Performance Operacional



Vendas somam R\$ 90,6 milhões com avanço de **37,3%** e plataforma entrega crescimento de **7,9%** em SSR



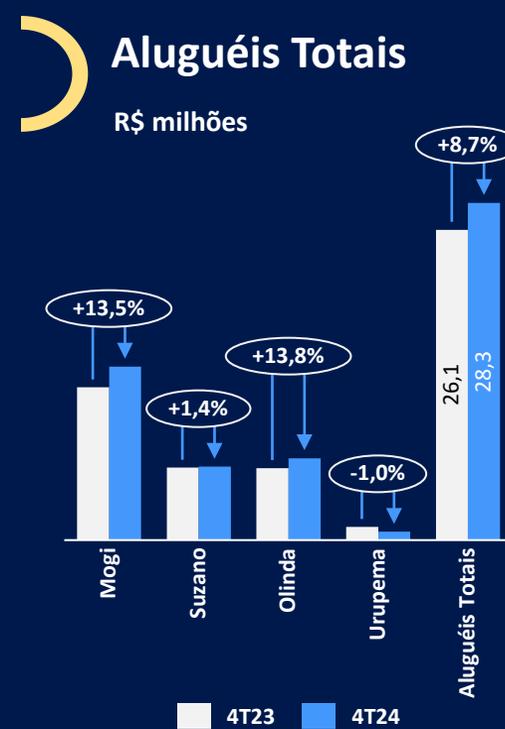
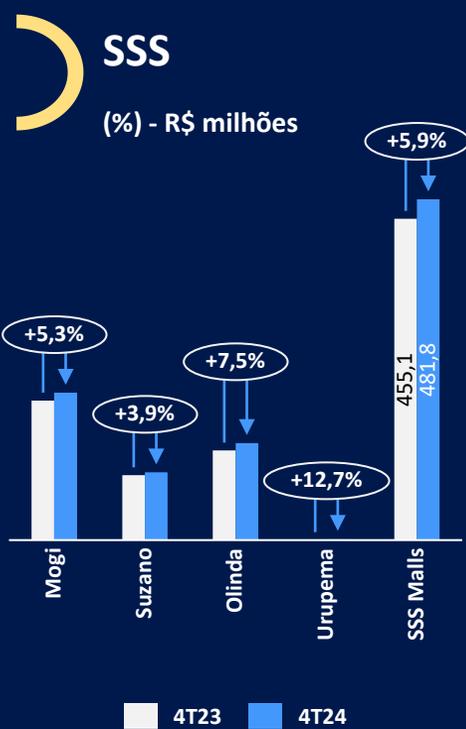
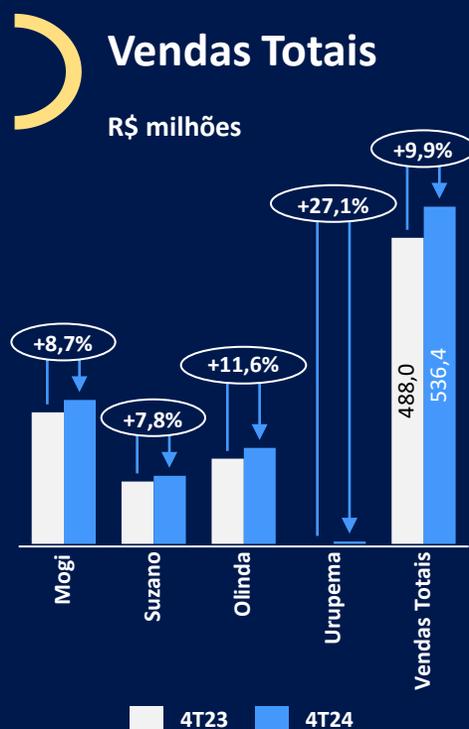
Destaques do 4T24

- » R\$ 90,6 milhões em vendas totais crescimento de **+37,3%**
- » **+20,6%** de expansão em Aluguéis
SSR consolidada **+7,9%**
- » **43.531 m²** de ABL total em operação
+9,8% de expansão da ABL vs. 4T23
- » **Taxa de Ocupação em 85%**
- » **17 Contratos Assinados**
consolidando **1.128m²** em novas locações

Performance Operacional

HBR Malls

Aluguéis somam R\$ 28,3 milhões, com crescimento de 8,7% vs 4T23. Destaque para Patteo Olinda (+13,8%) e Mogi (+13,5%).



Performance Operacional Shoppings

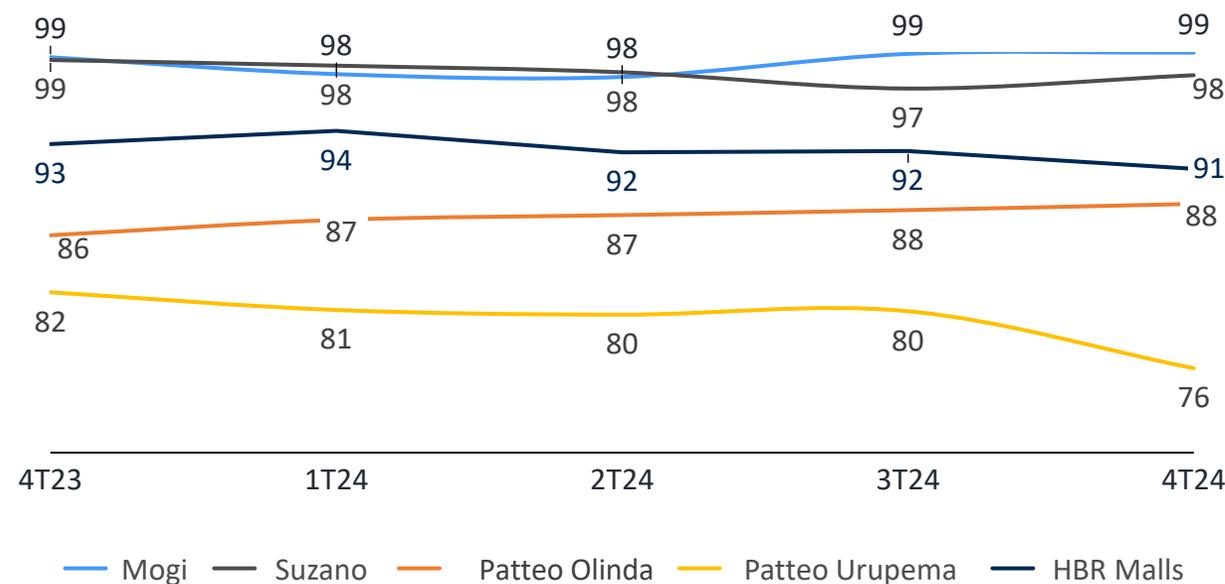
Além do crescimento do fluxo de pessoas, avanço nas vendas e captura de aluguéis, o 4T24 foi marcado por importantes movimentos de readequação de mix na plataforma HBR Malls

Destaques do 4T24

- » **R\$ 19,0 milhões** de Receita Líquida
Crescimento de **6,7%** vs. 4T23
- » **23 Lojas** Inauguradas
- » **19 Contratos** Assinados
- » Taxa de ocupação plataforma em **91%**

Patteo Urupema

Ocupação¹ (%)



¹ O Suzano Shopping realizou a transição da grande área que sediava o antigo Poupa Tempo para vacância técnica no 3T24. A área já está em comercialização para operação de varejo.

Performance Operacional

HBR_{3A}

Destaques

- » Receita líquida consolidada **R\$ 5,6 milhões**, crescimento de **+6,9%** vs. 4T23
- » Margem de NOI de **91,2%** no período
- » Taxa de ocupação consistente de **100%** desde 4T20
- » Obras 3A Pinheiros evoluiu para **95,5%** de conclusão
- » 3A Paulista completa **11,7%** de obra concluída, com entrega prevista para 1S27



3A Pedroso Alvarenga

Performance Operacional

HBR Opportunities

Receita de hospedagem avança 25% e receita de locação do +Box atinge R\$ 1,2 milhão

Destaques 4T24

- » Inauguração do **Hotel W** em dezembro de 2024, com acréscimo de **9.642 m²** de ABL em operação na plataforma
- » Receita de hospedagem expande **25%** vs. 4T23
- » +Box supera a taxa de ocupação do último trimestre, alcançando **88,6%** e receita de locação atinge **R\$ 1,2 milhão (+41,2%YoY)**
- » Como evento subsequente, em janeiro de 2025, a Companhia concretizou a venda do **Hotel Ibis Styles Anhembi**.

6 ativos em operação

ABL total **60.222 m²**



Portfólio Atual e Próximas Entregas

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

Próximas Entregas

ComVem Patteo Klabin

Entregue no 1T25

7.105 m² em ABL Total



ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 1T25

18.640 m² em ABL Total



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

9.887 m² em ABL Total



ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

7.822 m² em ABL Total



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

7.157 m² em ABL Total



ComVem + 3A Paulista

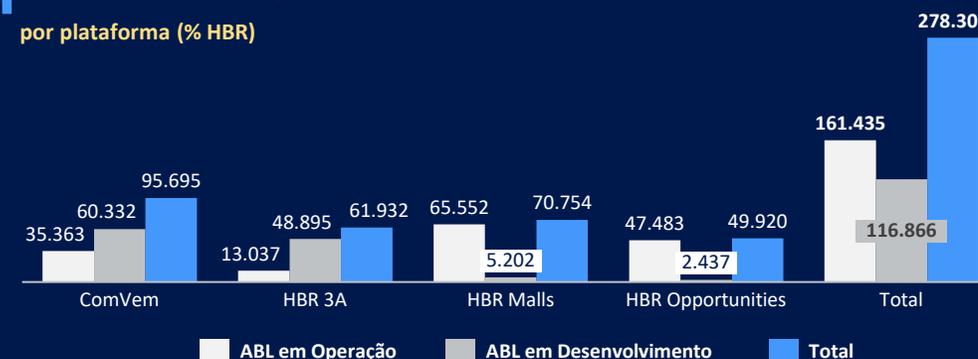
Entrega no 1S27

9.320 m² em ABL Total



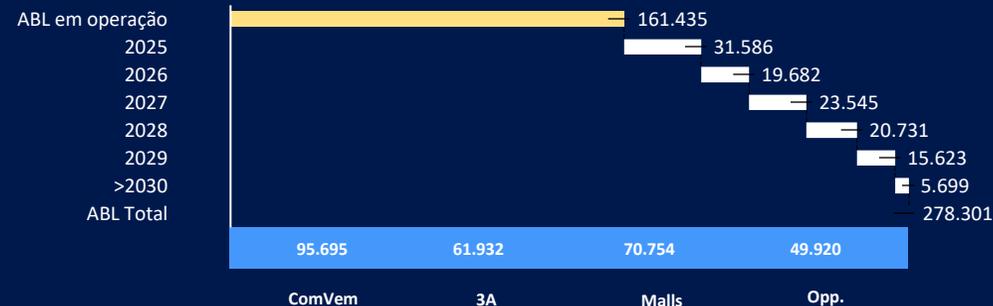
Análise da evolução da ABL

por plataforma (% HBR)



Cronograma de Entregas

por plataforma (% HBR)





HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Dados Financeiros 4T24

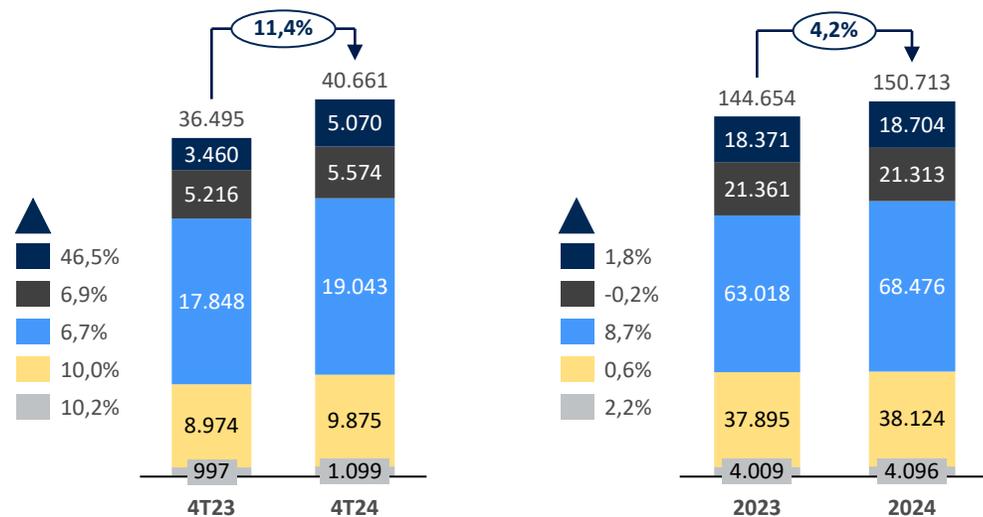
ComVem Caminhos da Lapa

Dados Financeiros

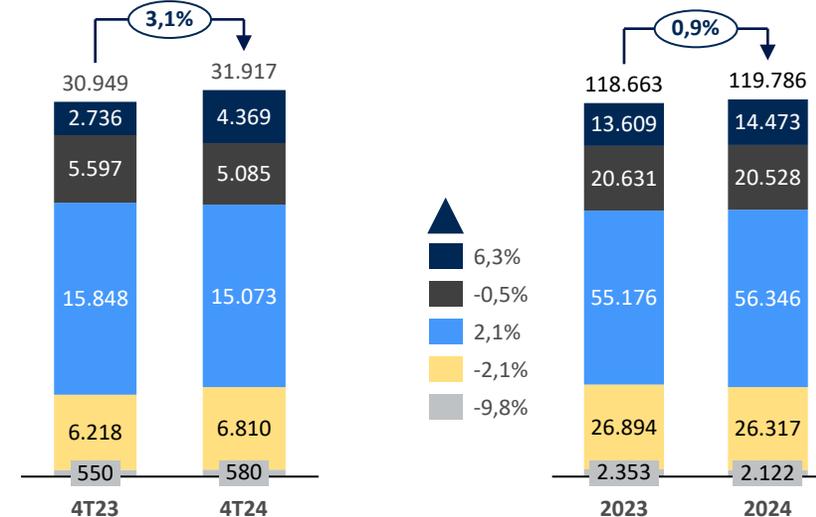
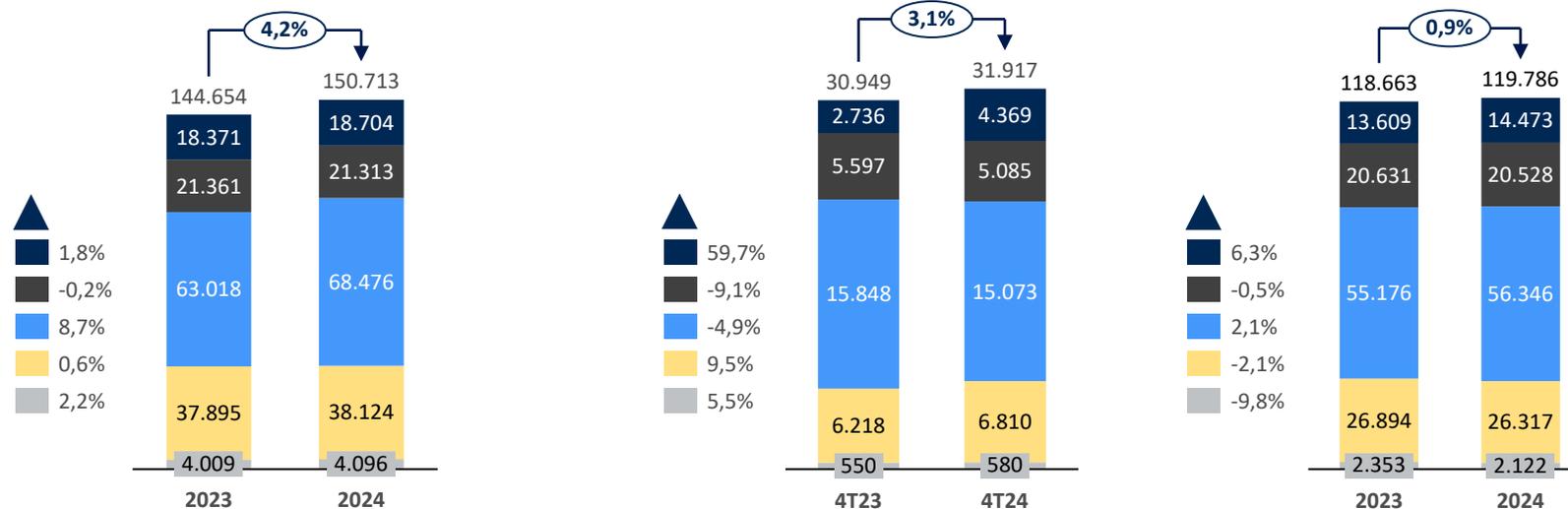
Receita líquida avança **11,4% YoY** e se consolida em **R\$ 40,6 milhões** no 4T24

Na visão anual, a receita líquida supera o marco de **R\$ 150,7 milhões** em 2024, crescimento de **+4,2%** vs 2023

Receita Líquida Gerencial (R\$ mil)



NOI Gerencial (R\$ mil)

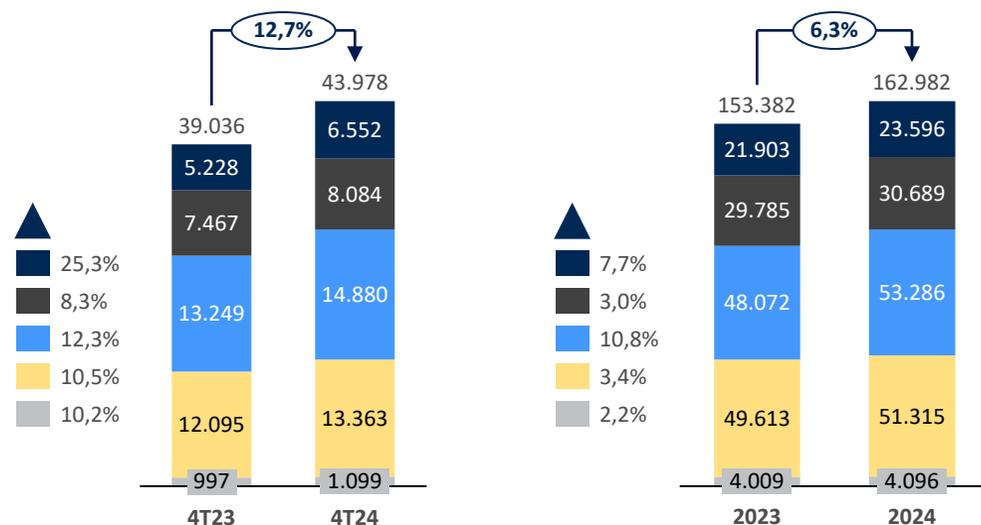


ComVem HBR 3A HBR Malls HBR Opportunities Outras Receitas Holding

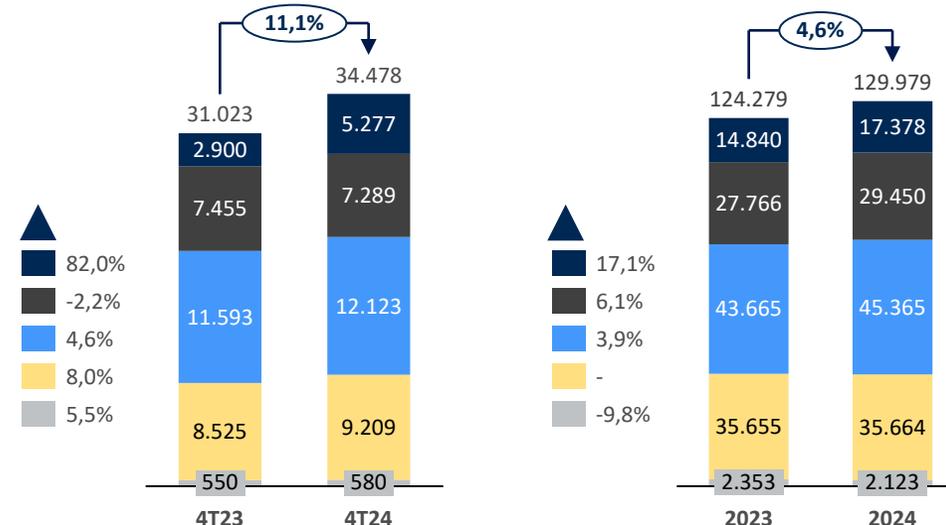
Dados Financeiros

Na visão IFRS, a receita líquida totalizou R\$ 44,0 milhões (+12,7% YoY), enquanto na comparação anual o avanço foi de +6,3%
 O NOI IFRS somou R\$ 34,5 milhões no 4T24 e R\$ 130,0 milhões em 2024, crescimentos de +11,1% e +4,6% respectivamente

Receita Líquida IFRS (R\$ mil)



NOI IFRS (R\$ mil)



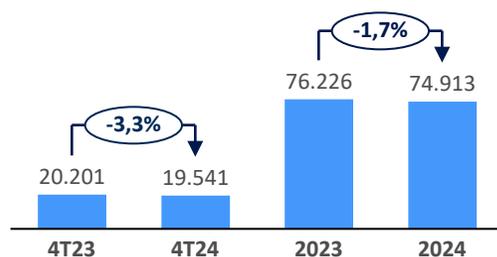
■ ComVem
 ■ HBR 3A
 ■ HBR Malls
 ■ HBR Opportunities
 ■ Outras Receitas Holding

Dados Financeiros

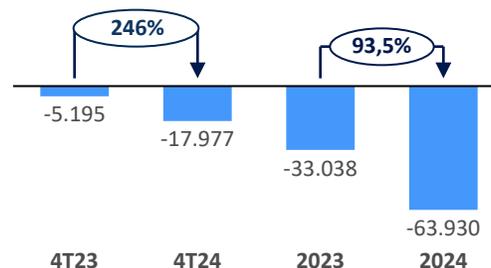
O EBITDA Ajustado, na visão gerencial, apresentou queda de **3,3%** e **1,7%** na comparação com o 4T23 e 2023, respectivamente. Este movimento é reflexo, majoritário, de reclassificações entre linhas e maior base de depreciação e amortização no período.

O Lucro Líquido apurado foi de **R\$ 100,4 milhões** no 4T24 e **R\$ 47,7 milhões** em 2024, como efeito da apreciação da PPI

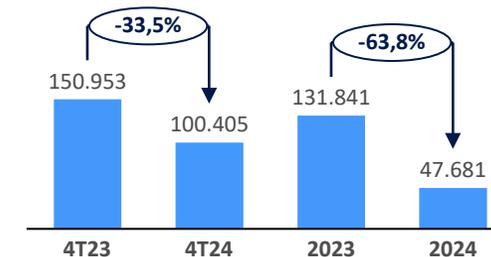
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$ mil)



FFO Ajustado Gerencial (R\$ mil)



Lucro Líquido Gerencial (R\$ mil)



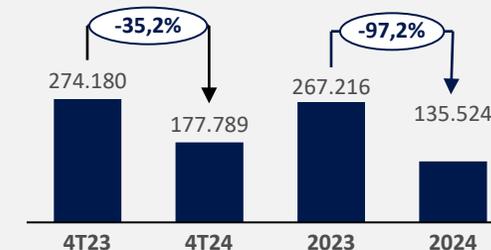
EBITDA Ajustado IFRS (R\$ mil)



FFO Ajustado IFRS (R\$ mil)



Lucro Líquido IFRS (R\$ mil)

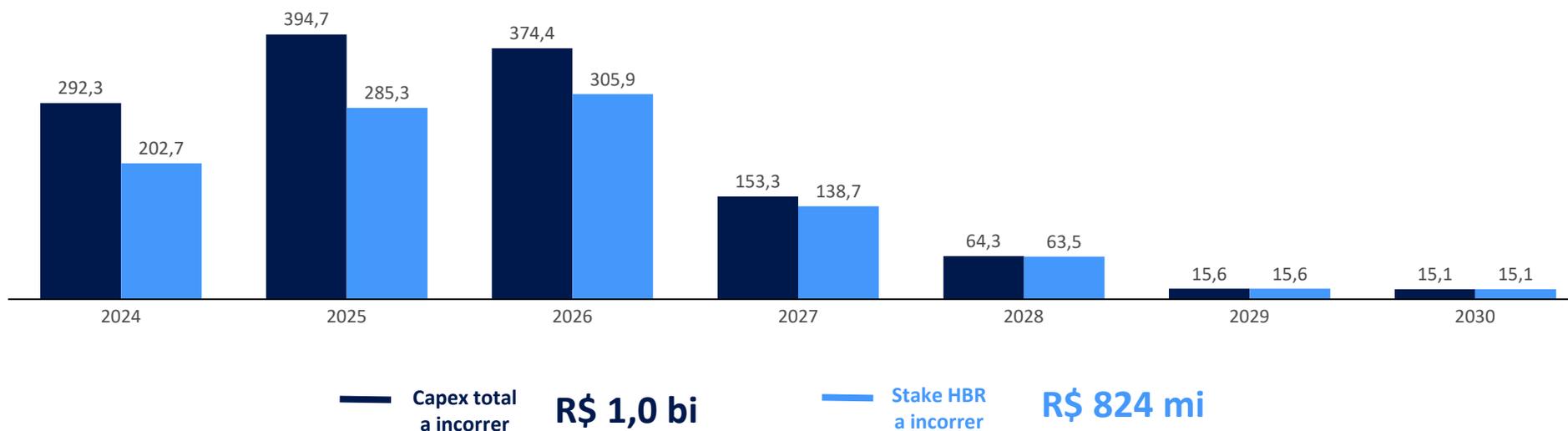


Capex e Venda Estratégica de Ativos

Como estratégia da Companhia, a alocação de Capex de novos empreendimentos é constantemente reavaliada respeitando o momento e atividade do mercado imobiliário. Abaixo a estimativa de investimento para os próximos anos:

Curva de Investimentos | Capex

R\$ milhões



Endividamento Gerencial

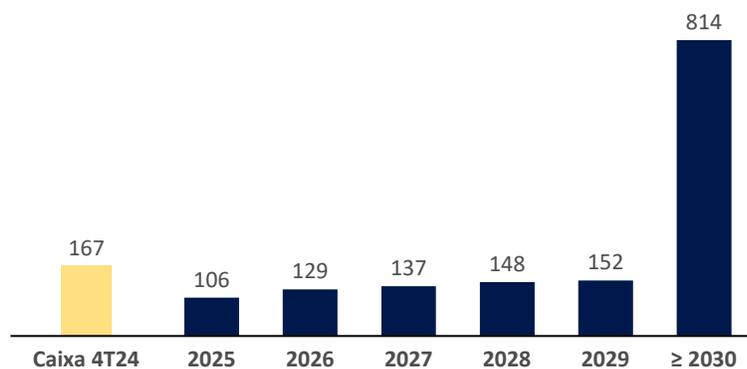
Dívida com perfil alongado com taxas competitivas do setor imobiliário

- A dívida líquida totalizou o montante de **R\$ 1,3 bilhão** ao final do 4T24
- A relação **dívida líquida/PPI** se estabeleceu em **36,9%**
- A dívida da Companhia possui **perfil alongado com taxas pré e pós fixadas**

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

Cronograma de Amortização da Dívida

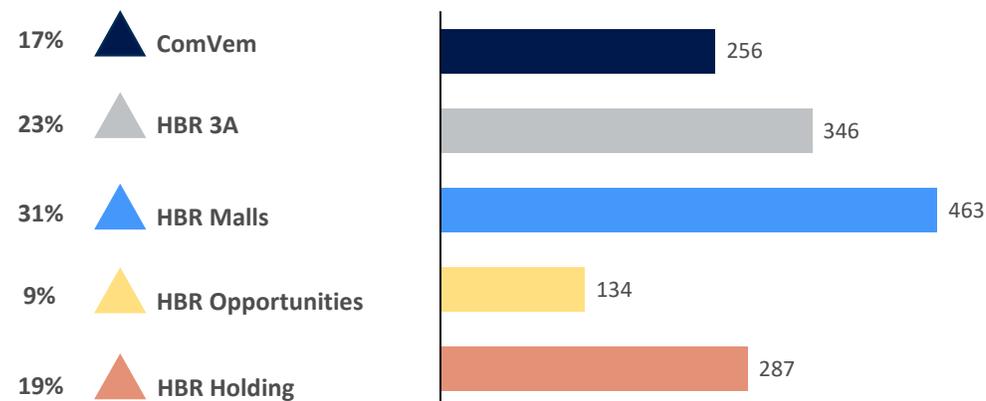
(R\$ milhões - %HBR)



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

Dívida Bruta

(R\$ milhões - %HBR)



Fale com RI

Alexandre Dalpiero de Freitas

CFO / DRI

Débora Firmino

Analista de Relações com Investidores

Laís Senra Domingues

Gerente de Relações com Investidores

Nayara Vieira

Assistente de Relações com Investidores

 ri@hbrrealty.com.br ri.hbrrealty.com.br (11) 4793-7556 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 - 11º andar
São Paulo, SP (Filial) Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145
2º andar - Mogi das Cruzes, SP (Sede)

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

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

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