

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

COMVEM

Apresentação de Resultados 4T23

Videoconferência

No dia 01/03/2024
Às 15hs (Brasília) e
14hs (Nova Iorque)

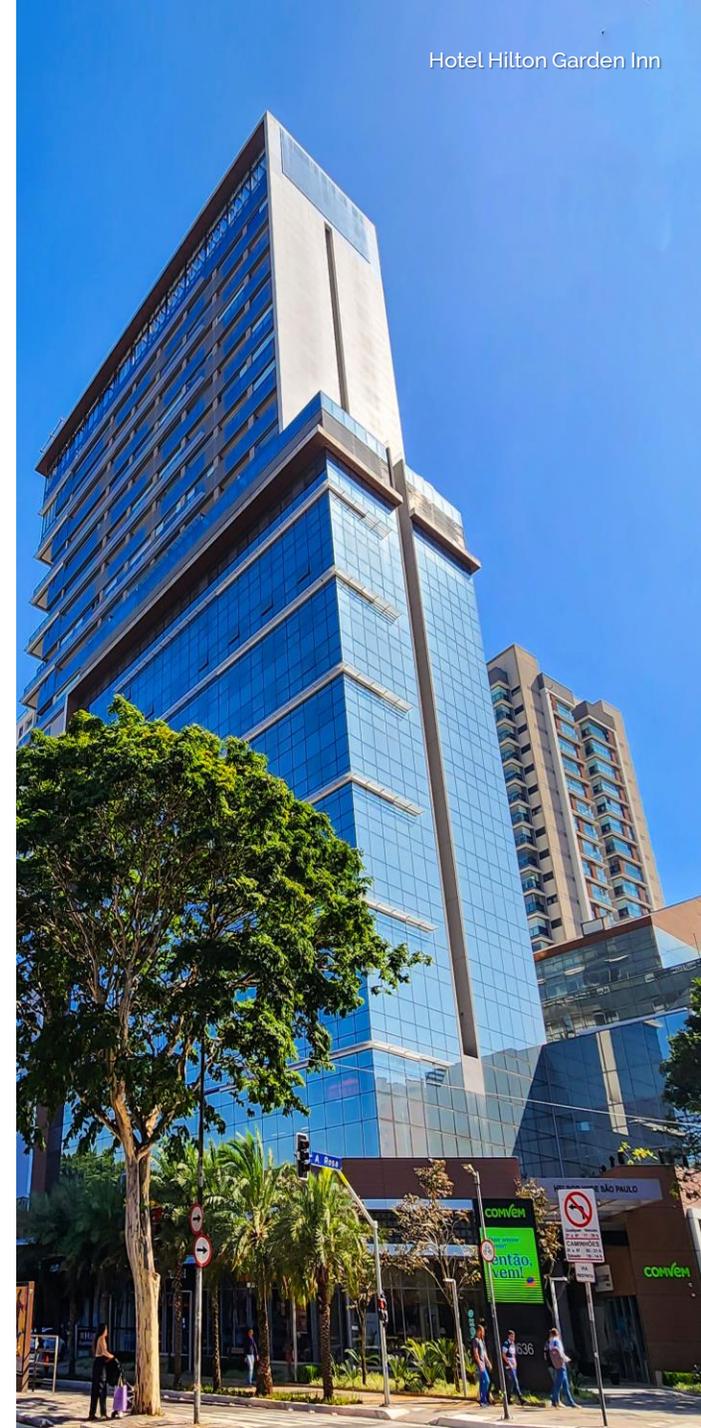
[Clique para conectar](#)

Hotel Hilton Garden Inn e
ComVem Wide

Apresentação de Resultados 4T23

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).



Índice



Hotel W São Paulo

Destaques 4T23	4	Portfólio Atual e Novos Negócios	13
Dados Operacionais	5	Próximas Entregas	14
ComVem	6	Dados Financeiros	17
HBR Malls	8	Capex e Venda Estratégica de Ativos	23
HBR 3A	11	Endividamento Gerencial	24
HBR Opportunities	12	Contato	26

Destaques 4T23

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, organizada em 4 principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento:

Performance

R\$ 36,5 milhões

Receita Líquida crescendo **0,4%**

R\$ 30,9 milhões

Crescimento de NOI em **3,0%**

R\$ 151,0 milhões

Lucro Líquido com crescimento de **109,3%**¹

ComVem

R\$ 66,0 milhões

Em Vendas Totais com **40,4%** de crescimento

HBR 3A

100% de ocupação no trimestre

Em Receita Líquida **2,8%** de crescimento

HBR Malls

R\$ 15,8 milhões

NOI com crescimento de **10,6%**

+11,6% Crescimento em Vendas Totais

HBR Opportunities

R\$ 4,2 milhões de Receita Bruta em hospedagens

Crescimento **21,1%** com hospedagens

+ 6,5% +BOX Self Storage

Crescimento em Receita Bruta

Novos Desenvolvimentos

90,1% obras concluídas

Hotel W SP com inauguração prevista para o 2S24

66,0% obras concluídas

3A Pinheiros com entrega prevista para o início do 2S24

*crescimentos comparados com 4T22

¹ resultado impactado pela variação positiva na avaliação das propriedades para investimento

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

COMVEM

Gastronomia
e conveniência?

no
ComVem
tem!



**Dados
Operacionais**

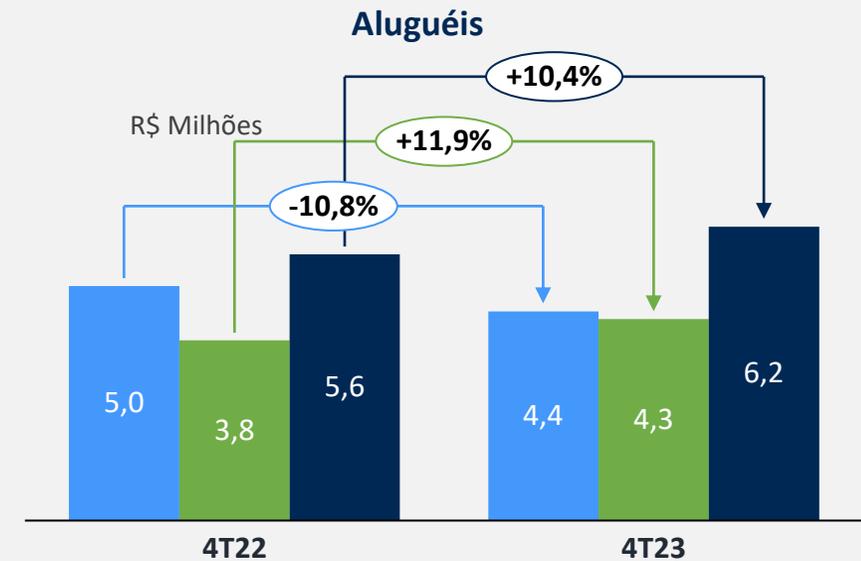
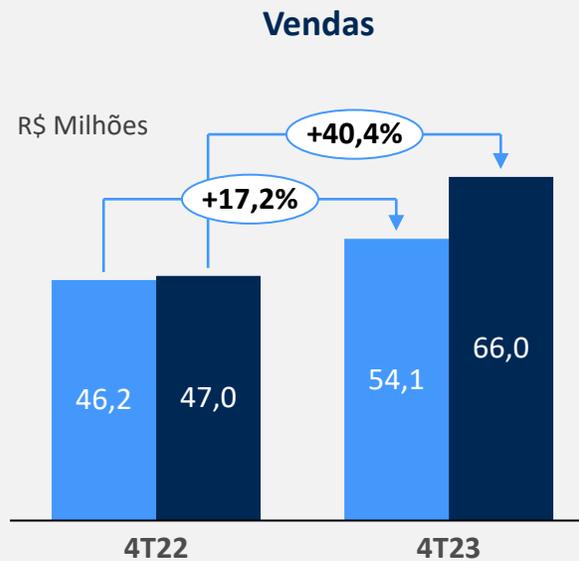
6

Hotel Hilton Garden Inn e
ComVem Wide

Dados Operacionais



- Total de **32 Ativos** com mais de **39 mil m²** de ABL total em operação e **31 ativos** em desenvolvimento com mais de **73 mil m²** de ABL total;
- Crescimento de **40,4%** em Vendas Totais e de **17,2%** no critério SSS no 4T23 vs 4T22;
- Crescimento de **10,4%** em Aluguéis Totais e uma redução de **10,8%** no critério de SSR no 4T23 vs 4T22; e
- Crescimento de **11,9%** no critério **SSR Ajustado** sem o efeito da HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro.



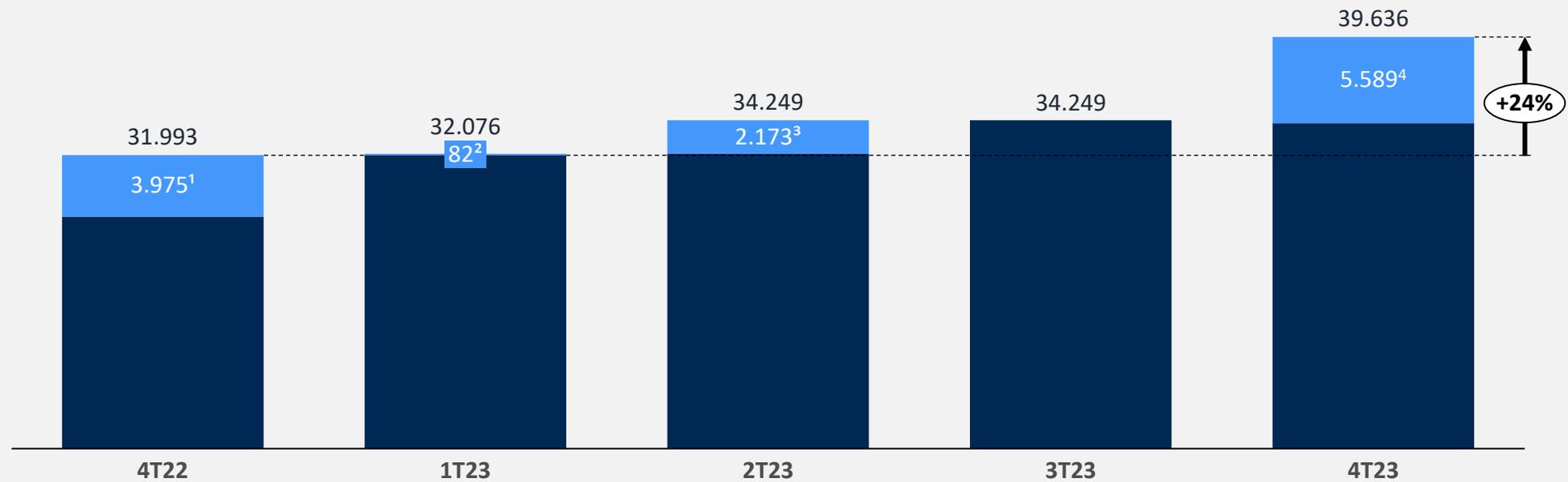
■ SSS ■ Totais

■ SSR ■ SSR Ajustado ■ Totais

Dados Operacionais



ABL Total em Operação - m²



¹Inclusão do ComVem Olinda e aquisição do ComVem Brascan Open Mall;

²Inclusão do ComVem Faria Lima;

³ Inclusão de 2.100m² em ABL no ComVem Olinda com uma nova comercialização;

⁴Inclusão do ComVem Vila Madalena, ComVem Patteo São Paulo e ComVem Limão.

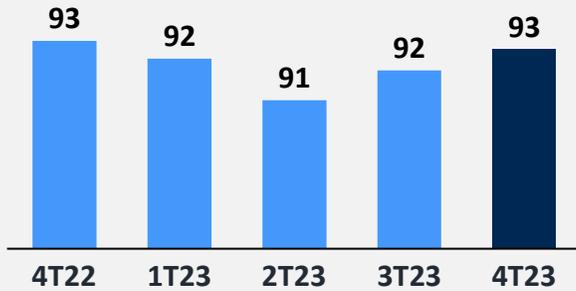
Dados Operacionais

HBR Malls

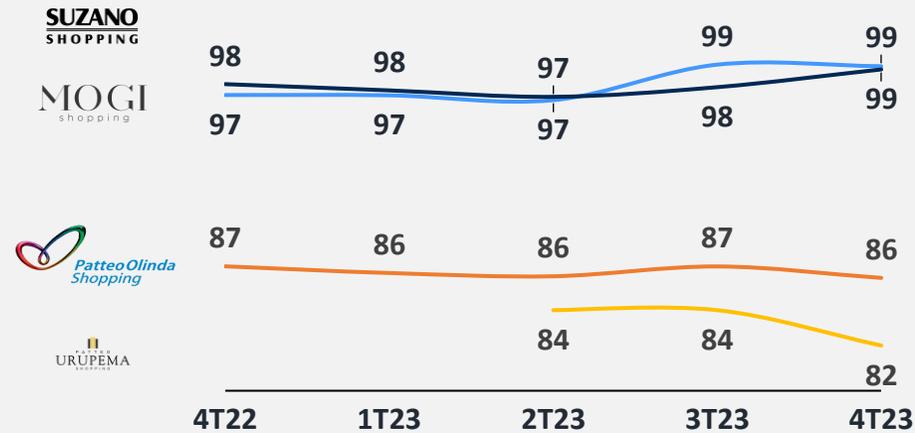
32º Aniversário Mogi Shopping

O indicador alcança o maior patamar de 2023 e se consolida em 93%, o que representa estabilidade em comparação com o mesmo período do ano anterior, e crescimento de 1p.p. versus 3T23.

Ocupação Malls (%)



Ocupação por ativo (%)

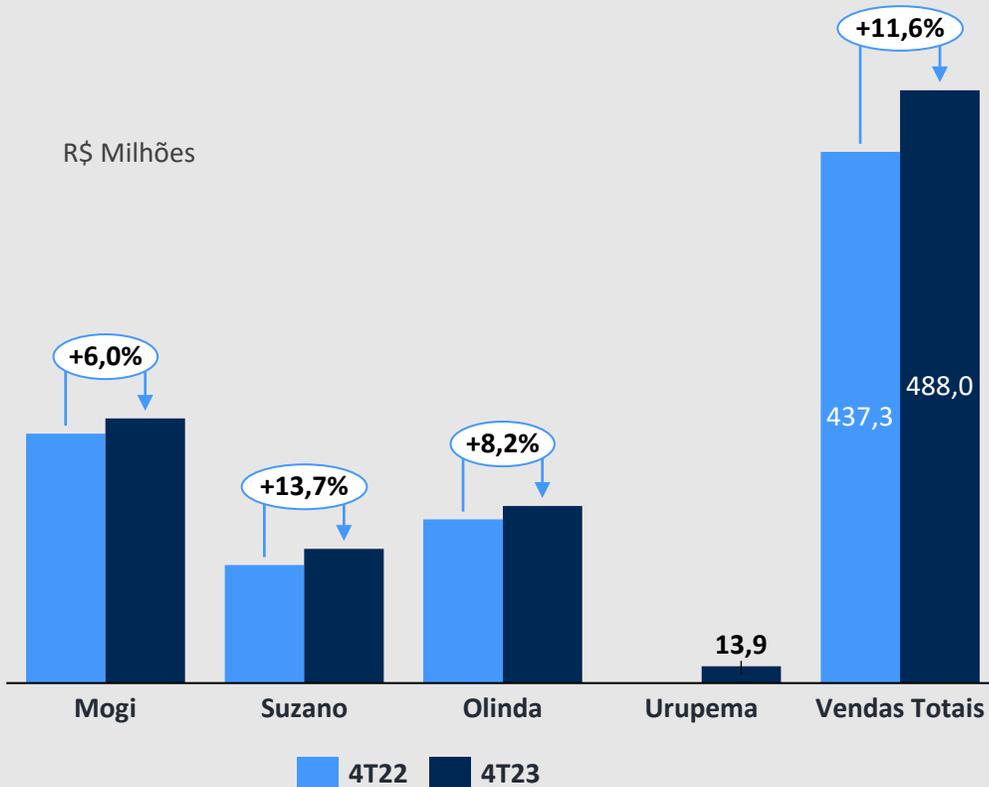


Dados Operacionais

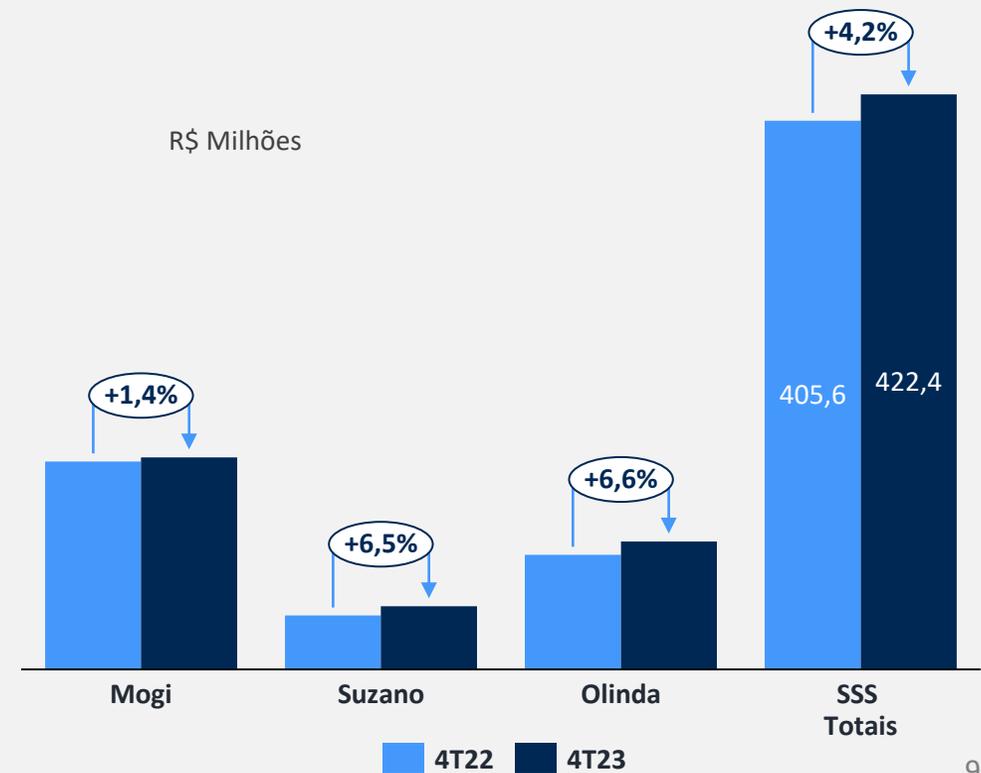
HBR Malls

Crescimento das vendas totais de **11,6%** e no critério SSS **4,2%** com destaque para os shopping Patteo Olinda (+6,6%) e Suzano (+6,5%).

Vendas Totais por Ativo



SSS por Ativo

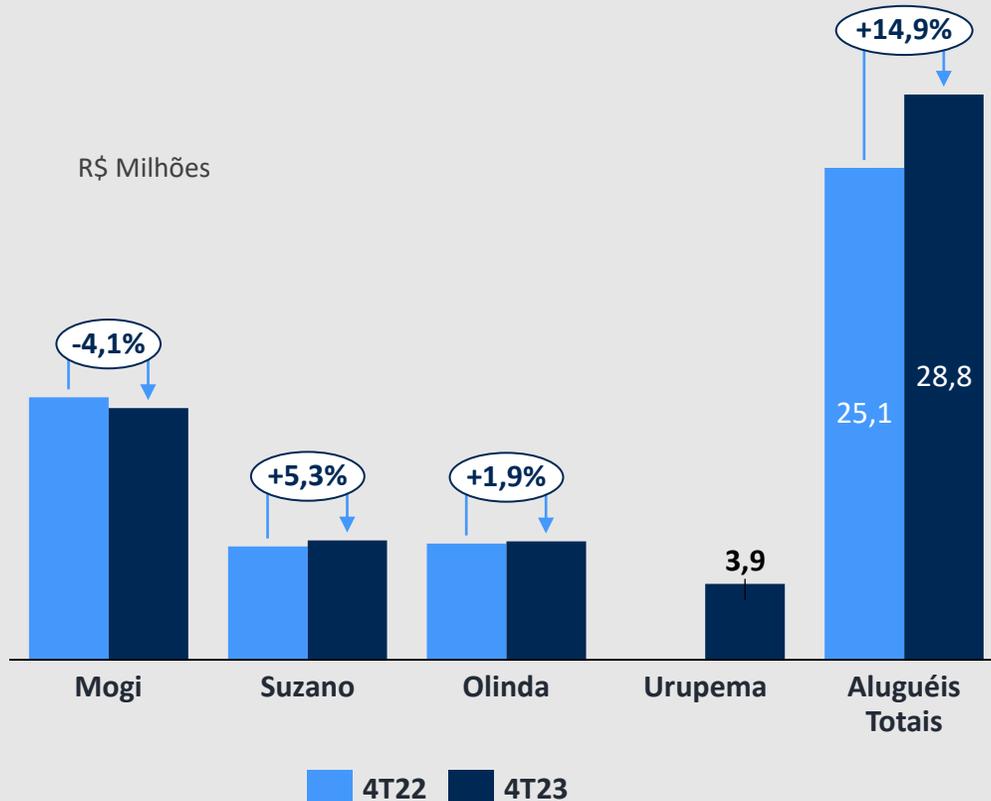


Dados Operacionais

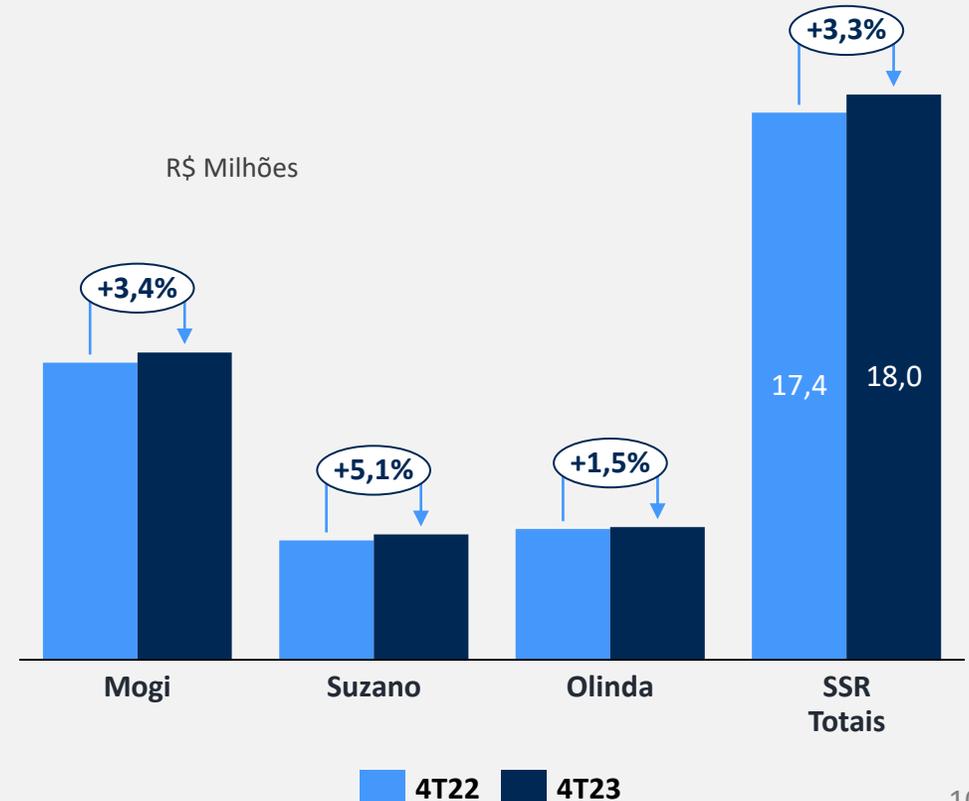
HBR Malls

Crescimento dos aluguéis totais de **14,9%** e no critério SSR crescimento de **3,3%** versus o 4T22.

Aluguéis Totais por Ativo



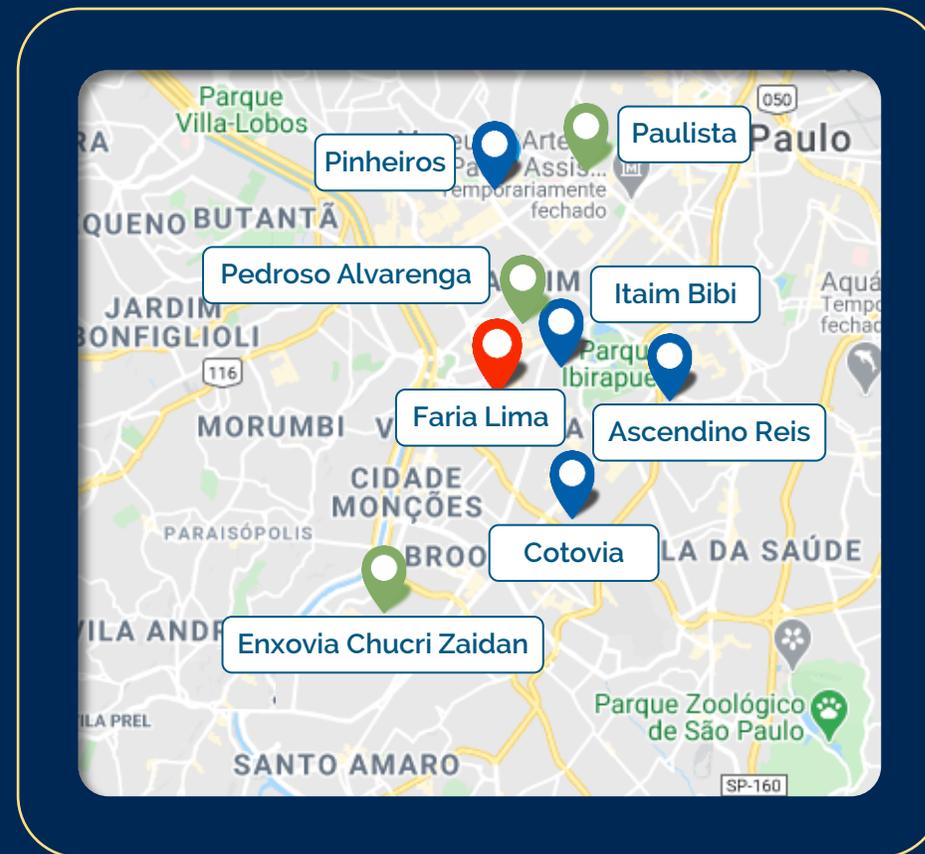
SSR por Ativo



Dados Operacionais

HBR 3A

- Portfólio se manteve com **100%** de ocupação no 4T23;
- Crescimento de receita líquida de **2,8%** no 4T23 vs 4T22 e de **3,4%** em 2023 vs 2022; e
- Obras do 3A Pinheiros (**66%** obra executada) no 4T23 com sua entrega estimada para o início do 2S24.



Em operação



Obras iniciadas



Obras não iniciadas

Dados Operacionais

HBR Opportunities

- Avanço nas obras do W São Paulo, atingindo **90,1%** de execução;
- O +Box Self Storage reportou taxa de ocupação de **68,2%** representando estabilidade no indicador comparado com 3T23. Receita bruta capturada avança **6,5%**.
- O Hotel Hilton Garden Inn continua com média de ocupação elevada em **69%** no 4T23 e crescimento de **3,9%** no RevPar médio vs 4T22; e
- Receita bruta com hospedagens atingiu **R\$ 4,2 milhões** no 4T23, crescimento de **21,1%** vs 4T22 e **R\$ 20,8 milhões** em 2023, crescimento de **85%** vs 2022.



+Box Tamboré



Hotel W São Paulo

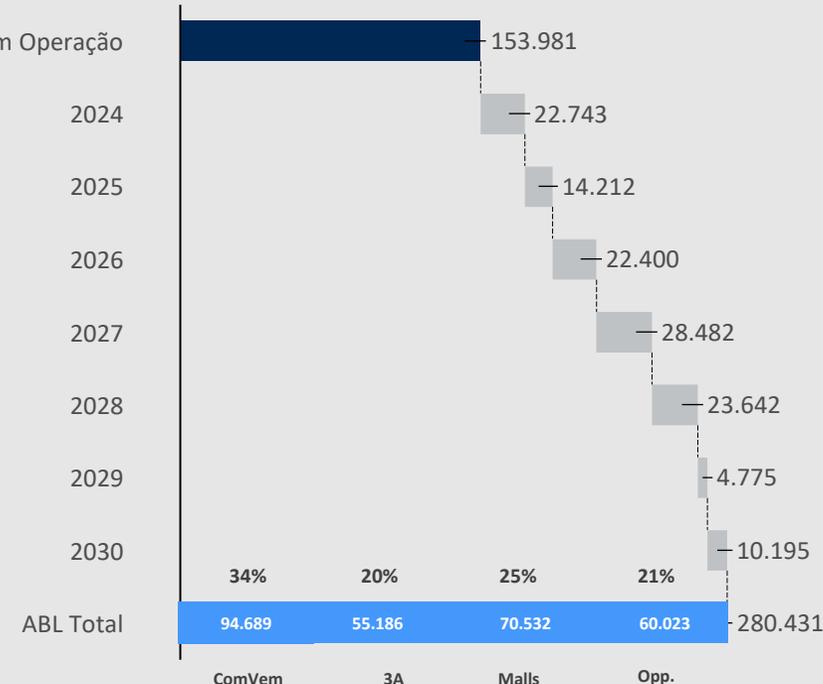
Portfólio Atual e Novos Negócios

46% do Total da ABL no Stake HBR se encontra em desenvolvimento.

Participação HBR



ABL em Operação



Próximas Entregas

ComVem Joaquim Antunes

Entrega no 1S24

📁 3 lojas

📏 1.493 m² em ABL Total



ComVem ELO Vila Anastácio

Entrega no 1S24

📁 7 lojas

📏 385 m² em ABL Total



ComVem Moema

Entrega no 1S24

📁 6 lojas

🚗 130 vagas de estacionamento

📏 1.945 m² em ABL Total



ComVem Patteo Klabin

Entrega no 1S24

📁 24 lojas

📏 7.105 m² em ABL Total



Próximas Entregas

ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 2S24

- 10 lajes corporativas
- 12 lojas no Mall
- 14.018 m² do 3A
- 3.224 m² do ComVem
- 312 vagas de estacionamento
- 1 centro de convenções
- 17.242 m² em ABL Total



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

- 16 lajes corporativas
- 1 loja no Mall
- 8.464 m² do 3A
- 1.423 m² do ComVem
- 88 vagas de estacionamento
- 9.887 m² em ABL Total



Hotel W São Paulo

Entrega no 2S24

- 179 quartos
- 2 restaurantes
- 448 vagas de estacionamento
- 1 teatro
- 9.642 m² em ABL Total



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

- 2 lajes corporativas
- 1 loja no Mall
- 4.752 m² do 3A
- 2.405 m² do ComVem
- 50 vagas de estacionamento
- 7.157 m² em ABL Total



Próximas Entregas

ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

-  3 lajes corporativas
-  12 loja no Mall
-  5.166 m² do 3A
-  2.656 m² do ComVem
-  285 vagas de estacionamento
-  7.822 m² em ABL Total



ComVem + 3A Paulista

Entrega no 2S26

-  13 lajes corporativas
-  3 lojas no Mall
-  8.627 m² do 3A
-  692 m² do ComVem
-  102 vagas de estacionamento
-  9.319 m² em ABL Total



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

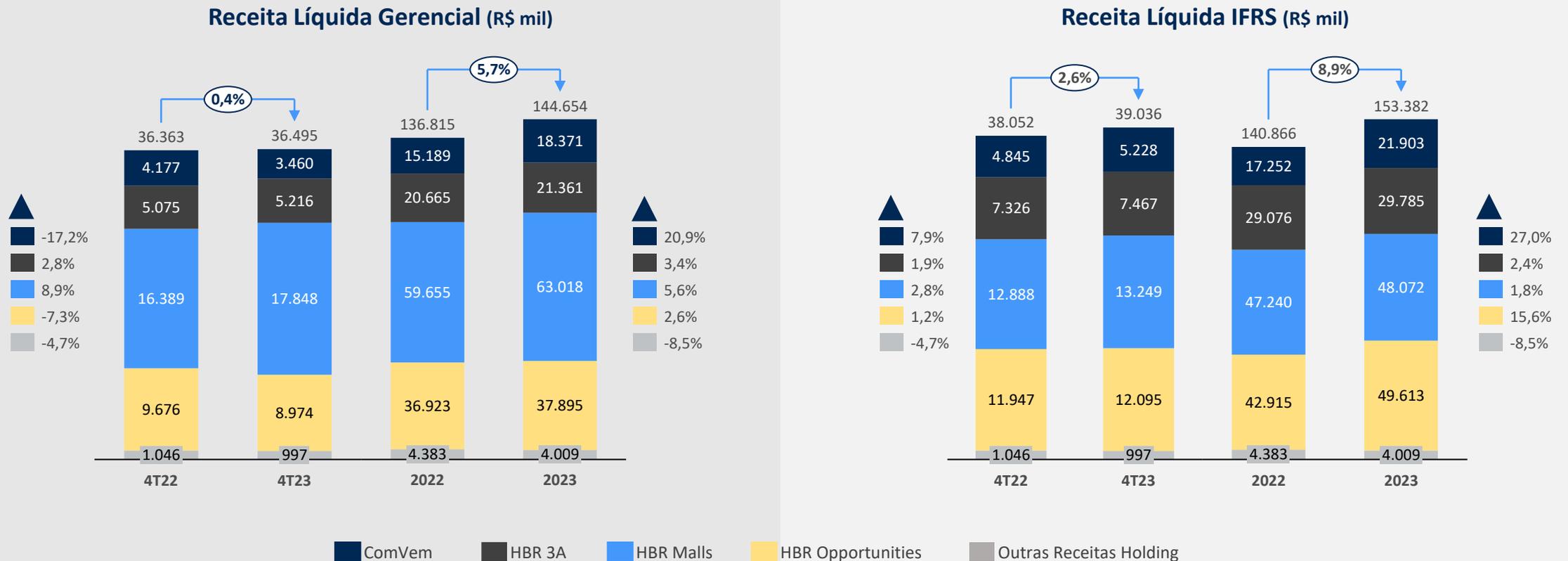
Dados Financeiros

DRE Gerencial

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita Bruta	42.438	41.000	3,5%	164.910	156.943	5,1%
Deduções da receita	(5.943)	(4.637)	28,2%	(20.256)	(20.128)	0,6%
Receita Líquida	36.495	36.363	0,4%	144.654	136.815	5,7%
Custos	(5.546)	(6.305)	-12,0%	(25.991)	(25.747)	0,9%
Lucro Bruto (NOI)	30.949	30.058	3,0%	118.663	111.068	6,8%
Despesas e receitas						
Despesas administrativas	(11.425)	(6.940)	64,6%	(40.975)	(32.934)	24,4%
Despesas comerciais	(792)	(632)	25,3%	(2.877)	(1.642)	75,2%
Despesas tributárias	1.061	1.539	-31,1%	(349)	(640)	-45,5%
(+) Depreciação e Amortização	408	286	42,7%	1.764	1.006	75,3%
EBITDA Ajustado	20.201	24.311	-16,9%	76.226	76.858	-0,8%
Margem EBITDA Ajustado	55,4%	66,90%	-11,5 p.p.	52,7%	56,20%	-3,5 p.p.
(+) Depreciação e Amortização	(408)	(286)	42,7%	(1.764)	(1.006)	75,3%
Outras despesas e receitas	(27.011)	(5.282)	411,4%	(15.927)	(4.896)	225,3%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	231.972	86.325	168,7%	231.972	86.325	168,7%
Resultado antes do resultado financeiro	224.754	105.068	113,9%	290.507	157.281	84,7%
Despesas financeiras	(30.088)	(32.588)	-7,7%	(131.853)	(127.254)	3,6%
Receitas financeiras	5.175	7.871	-34,3%	27.639	44.412	-37,8%
Resultado antes do IR e CSLL	199.841	80.351	148,7%	186.293	74.439	150,3%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.816)	(29)	6162,1%	(7.380)	(3.193)	131,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(47.072)	(8.208)	473,5%	(47.072)	(8.208)	473,5%
Lucro líquido do exercício	150.953	72.114	109,3%	131.841	63.038	109,1%

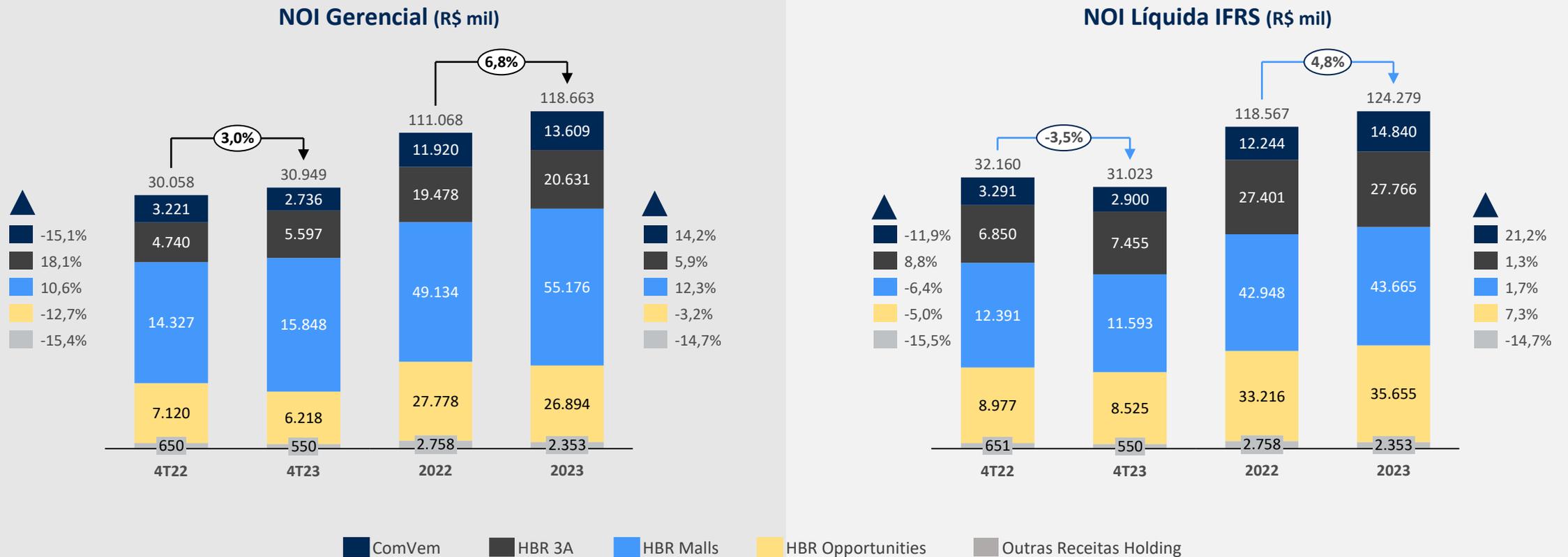
Dados Financeiros

Receita líquida gerencial de **R\$ 144,6 milhões**, todas plataformas com crescimento exceto na holding, devido a vacância de um empreendimento.



Dados Financeiros

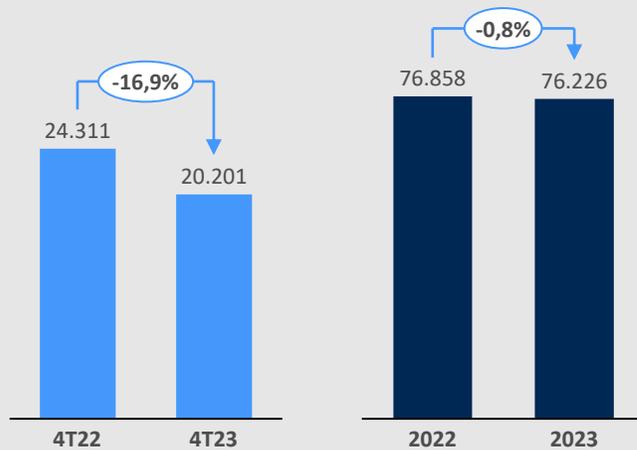
- NOI gerencial atingiu **R\$ 118,7 milhões** e crescimento de **6,8%**.
- Destaque para os ComVem e Malls, com crescimento de **14,2%** e **12,3%** respectivamente.



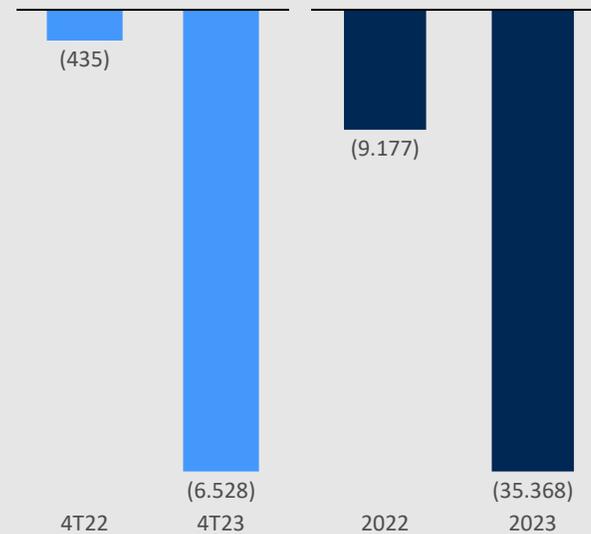
Dados Financeiros

- EBITDA Ajustado de **R\$ 76,2 milhões** e estabilidade no indicador no comparativo com 2022.
- FFO reflete o custo financeiro das dívidas dos projetos em operação.

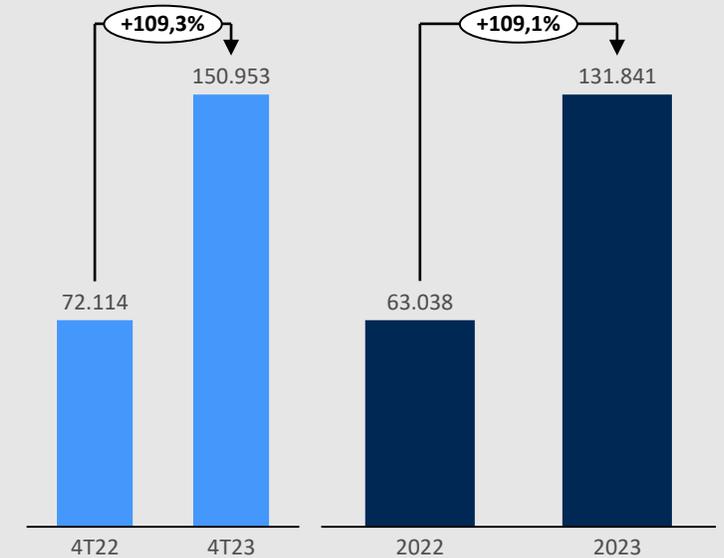
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$ mil)



FFO Ajustado Gerencial (R\$ mil)



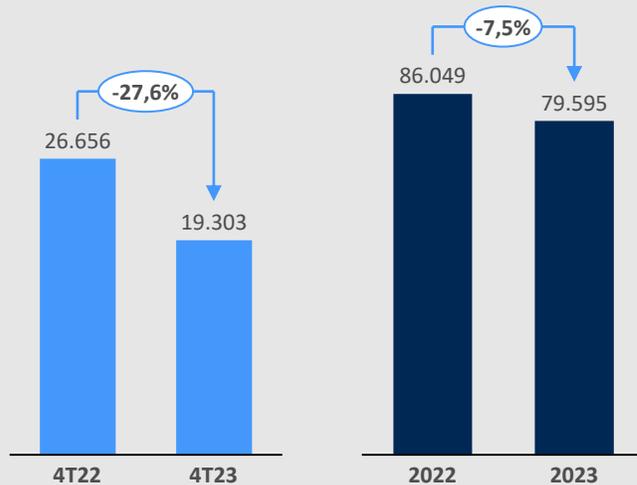
Lucro Líquido Gerencial (R\$ mil)



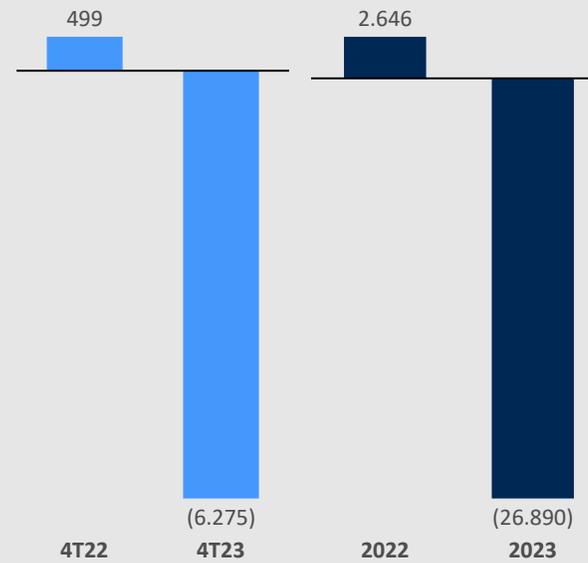
Dados Financeiros

- O Lucro Líquido na visão IFRS cresce 122% no comparativo 2023 vs 2022.

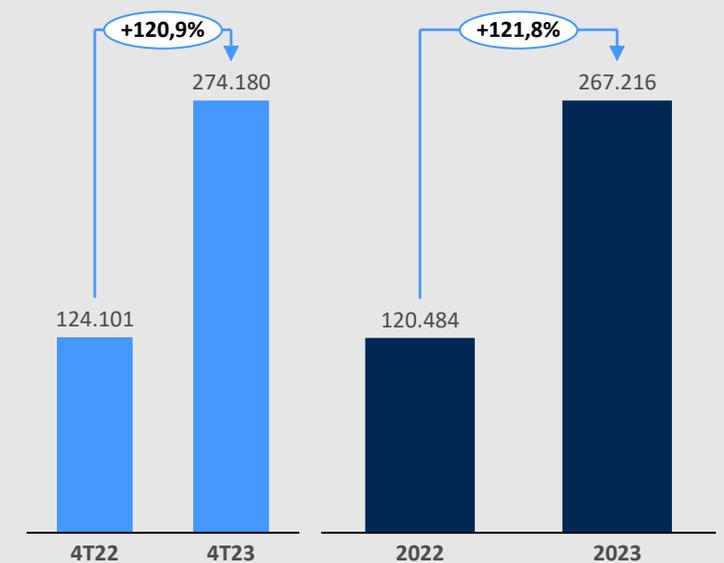
EBITDA Ajustado IFRS (R\$ mil)



FFO Ajustado IFRS (R\$ mil)



Lucro Líquido IFRS (R\$ mil)



Capex e Venda Estratégica de Ativos



Fev/23

HBR04 Capuava

Venda do ativo Industrial Pirelli por R\$ 62 milhões com ganho de margem 38%, e pagamento de R\$ 14 milhões à vista e saldo em 24 vezes corrigidos por IPCA.

 15.321 m² em ABL Total



Mai/23

3A Nações Unidas

Saída do projeto 3A Semp Toshiba com permuta física e financeira no valor de VGV estimado em R\$ 84,6 milhões.

 61.495 m² em ABL Total



Ongoing

Hotel Fortaleza

Projeto em fase avançada de aprovação legal na municipalidade, com previsão de conclusão no 1T24. Valor estimado da venda entre R\$ 35-40MM para comprador do ramo imobiliário e pagamento em via permuta financeira.

 16.987 m² em ABL Total



Ongoing

Hotel Ibis Styles

A companhia tem proposta firme, porém em fase de negociação de valores dado a performance acima da expectativa no ano de 2023.

 187 quartos  4.400 m² em ABL Total



Ongoing

Hotel Hilton Garden Inn

A Companhia continua recebendo algumas sondagens para venda e tem conversas em andamento com os interessados.

 170 quartos  5.084 m² em ABL Total

Endividamento Gerencial

- Em outubro de 2023, a Companhia levantou um CRI no valor de **R\$ 70 milhões**, o custo desta emissão é CDI + 3,5% e seu vencimento em outubro de 2031.

R\$ (mil)	4T23	3T23	Var. % 4T23/3T23	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.162.659	1.107.712	5,0%			
Financiamento Imobiliário	627.264	633.495	-1,0%	11,0 anos	Out/31 à Set/38	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 3,9% - 5,19%
Debêntures/CRI	535.006	473.439	13,0%	10,4 anos	Out/31 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6,25% E CDI+ 3,5%
Capital de Giro	389	778	-50,0%	0,3 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
Em Construção	78.754	61.998	27,0%			
Financiamento Imobiliário	78.754	61.998	27,0%	12,0 anos	Set/33 a Jun/38	Poup + 3,90% a 4,65% e TR + 9,8%
Dívida Bruta	1.241.413	1.169.710	6,1%			
(+) Caixa e equivalentes	194.878	174.930	11,4%			
Dívida Líquida	1.046.535	994.780	5,2%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.403.806	3.273.498	4,0%			
Dívida Líquida/PPI	30,7%	30,4%	0,3 p.p.			

Endividamento Gerencial

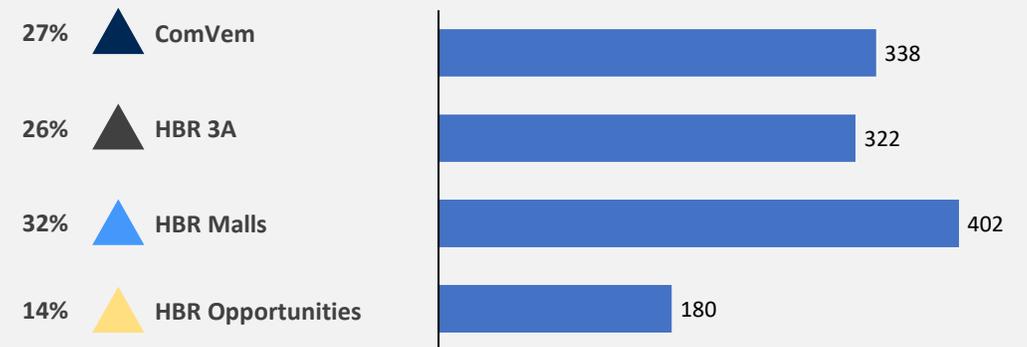
- Fechamento do trimestre com **R\$ 195 milhões** em caixa e relação Dívida Líquida/PPI com aumento de 0,3 p.p.
- Dívida com duration alongada permite um cronograma de amortização com menor queima de caixa.
- A Companhia tem acessado condições competitivas de financiamento para suportar os novos desenvolvimentos, com linhas de crédito entre 12 e 15 anos, e em sua maioria indexados à poupança + taxa pré, modalidade mais eficiente para o ciclo de investimento.
- Contínua agenda de venda estratégica de ativos faz parte da tomada de funding da companhia.

Cronograma de Amortização da Dívida – 4T23



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

**Dívida Bruta - R\$ Milhões
(Stake HBR)**





Fale com RI

HBR
REALTY

Daniel Viterbo

CFO / DRI

Débora Firmino

Analista de Relações com Investidores

Laís Senra Domingues

Gerente de Relações com Investidores

Nayara Vieira

Assistente de Relações com Investidores

@ ri@hbrrealty.com.br

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.