



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

**Apresentação
Institucional
Dezembro de 2024**

ComVem Moema

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.

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.

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.

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).

HBR



Patteo Urupema

Sumário

Sobre a HBR	4
Estrutura Acionária	7
Governança Corporativa	8
Estratégia	9
Evolução do Portfólio	12

Dados Financeiros	15
Performance Operacional	20
Estrutura de Capital	26
Sustentabilidade	28
Fale com o RI	30

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Sobre a HBR



HBR REALTY

Multiplataforma de soluções em Real Estate

Fundada em dezembro de 2011 pela família Borenstein, a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como acionista controladora a Hélio Borenstein S.A., ascendeu no setor imobiliário como uma Companhia focada no desenvolvimento de **ativos de renda urbana**.

A HBR é considerada uma das principais plataformas de propriedades urbanas do Brasil, **com forte presença no estado de São Paulo**, com destaque para a capital paulista, além de deter ativos nos estados do Paraná, Pernambuco e Rio de Janeiro.

A Companhia atua por meio de uma **estratégia flexível** de portfólio de ativos, visando a alocação de recursos em oportunidades com **elevado potencial de retorno**. Nossos negócios estão organizados em quatro principais plataformas: ComVem, HBR 3A, HBR Malls e HBR Opportunities.

comVem

Centros de Conveniência com foco no varejo de proximidade

36

**ativos em operação
com ABL total de
43.531 m²**

+ 26 ativos em desenvolvimento
+66.680 m²

HBR 3A

Lajes corporativas de alto padrão em regiões privilegiadas

2

**ativos em operação
com ABL total de
17.533 m²**

+ 8 ativos em desenvolvimento
+90.673 m²

HBR Malls

Aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers

4

**ativos em operação
com ABL total de
119.388 m²**

+ 2 expansões em desenvolvimento
+10.446 m²

HBR Opportunities

Ativos oportunisticos de diversas classes

6

**ativos em operação
com ABL total de
60.222 m²**

+ 2 ativos em desenvolvimento
+4.317 m²

Linha do Tempo

2011

- Fundação da **HBR Realty Empreendimentos S.A.**, pela família Borenstein, com sede em Mogi das Cruzes (SP)
- Início das operações com a aquisição dos projetos: Hotel W, HBR Corporate Faria Lima e Shopping Patteo Olinda

2013

- Lançamento da plataforma ComVem



2014

- Importantes inaugurações e aquisições como: ComVem Tietê, ComVem Jardim Europa, ComVem Washington Luiz, ComVem J K e outros ativos da plataforma Opportunities
- O fundo de investimento Tierra, representado pela Dynamo Administração de Recursos Ltda, torna-se sócio da Companhia

2023

Inauguração do **Patteo Urupema Shopping**



2024



48

empreendimentos em operação



Atuação em **18**

cidades brasileiras e distribuída em **4 estados**



+ de 970

lojas da plataforma Malls

+ de 400

lojas da plataforma ComVem

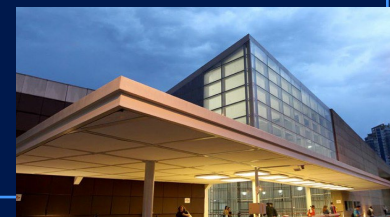
2016 | 2018

- Lançamento de 11 empreendimentos entre as plataformas ComVem e Opportunities, com destaque para a operação **+Box Self-Storage**
- Inauguração do Shopping Patteo Olinda



2015

- Aquisição do Mogi Shopping



2020

- Participação no processo de listagem do fundo de investimento imobiliário HBRH11- Multi Renda Urbana



2021

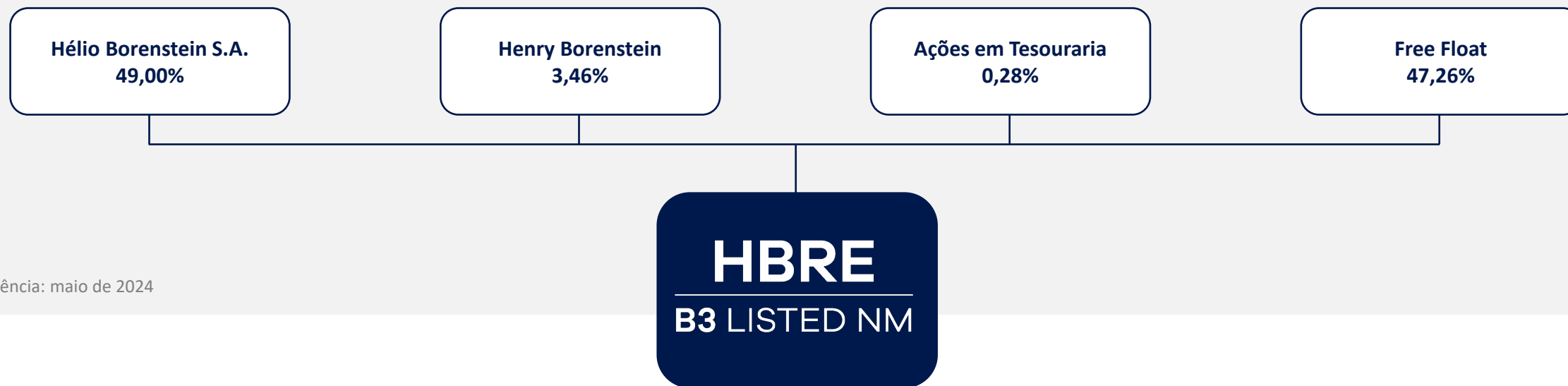
- IPO na B3 – Bolsa de Valores de São Paulo e listagem no segmento do Novo Mercado

2019

- Entrega do HBR Corporate Faria Lima e aquisição do Suzano Shopping

Estrutura Acionária

Com IPO em 2021, a Companhia inicia sua trajetória na B3 listada no Novo Mercado



Referência: maio de 2024

A Hélio Borenstein S.A. é uma holding de investimentos pertencente à família Borenstein, reconhecida pelo seu sólido histórico de desenvolvimento de empreendimentos desde 1961.

Governança Corporativa

Conselho de Administração



Dr. Henrique Borenstein

Fundador da Helbor e HBR
Presidente do conselho



Henry Borenstein

Fundador da Helbor e HBR
Vice Presidente do Conselho
Presidente da Helbor



José Luiz Acar Pedro

Conselheiro Independente
Ex: CEO BCN, CEO Banco Mercantil,
VP do Banco Bradesco e Chairman
Wealth BTG Pactual



Rodolpho Amboss

Conselheiro Independente, sócio da
Silverpeak Real Estate Capital



Claudio Sonder

Conselheiro Independente
Ex-CEO Hoechst, Conselheiro em
diversas empresas de grande porte
de capital aberto

Management



**Alexandre
Nakano**

CEO



**Alexandre
Bicudo**

COO



**Alexandre
Dalpiero de
Freitas**

CFO/IRO

CSC

Comitê de
Auditoria

Conselho
Fiscal

Auditoria
Interna

Controles
Internos

Desenvolvimento e Incorporação

- Líder no desenvolvimento e incorporação de Strip Malls, com reconhecida expertise em “fachada ativa”
- Grande desenvolvedora de projetos de alto padrão no segmento B2B
- Estrutura de custos enxuta e eficiente com acesso a fontes de capital competitivas

Expertise em Locação de Ativos

- Gestão imobiliária singular nas melhores regiões do mercado
- Plataforma pioneira com portfólio flexível e diversificado de ativos de alta qualidade na divisão de 3A, com 100% de taxa de ocupação desde o 4T20
- Nas plataformas Malls e ComVem são mais de 1.300 lojas

Parcerias Estratégicas

- Parcerias estratégicas com grandes redes varejistas e incorporadoras como:



M&A e Venda Estratégica de Ativos

- Análise contínua de novos negócios e M&A – Buy/Sell
- Landbank robusto com projetos icônicos em locais premium em SP

Plataformas Estratégicas



ComVem

Plataforma atrativa para conveniência e serviços essenciais com solução para estratégias *omnichannel*. Reconhecido vetor de crescimento do varejo de proximidade, e presente em 16 cidades.



3A

Ativos Triple A em regiões premium da cidade e Estado de São Paulo, nos principais centros corporativos e financeiros.



Malls

Foco em Shoppings locais dominantes, de renda média, com potencial de avanço para o NOI.



Opportunities

Abordagem oportunística em diversas classes de ativos com alto retorno de investimento.

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Evolução do Portfólio

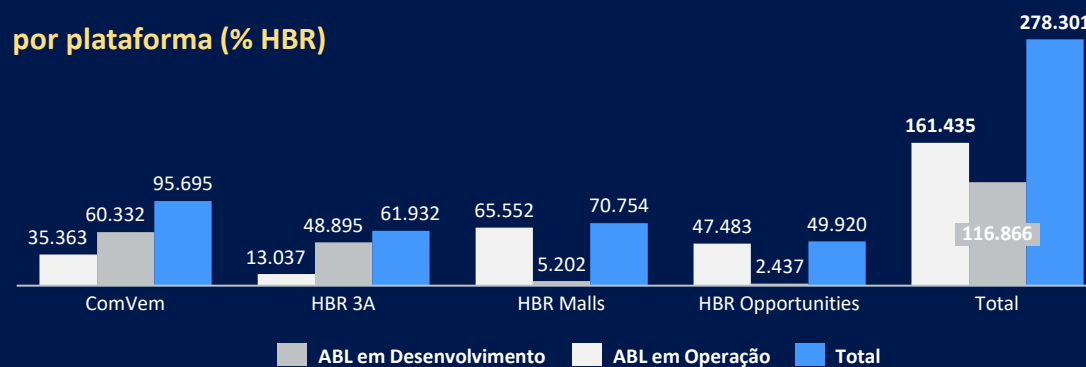


ComVem Faria Lima

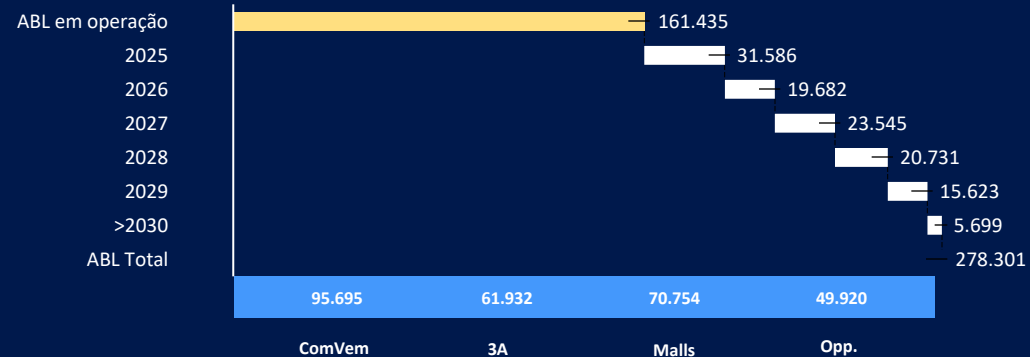
Portfólio Atual e Novos Negócios



Análise da evolução da ABL por plataforma (% HBR)



Cronograma de Entregas por plataforma (% HBR)



Próximas Entregas

ComVem Patteo Klabin

Entrega 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

9.319 m² em ABL Total



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Dados Financeiros

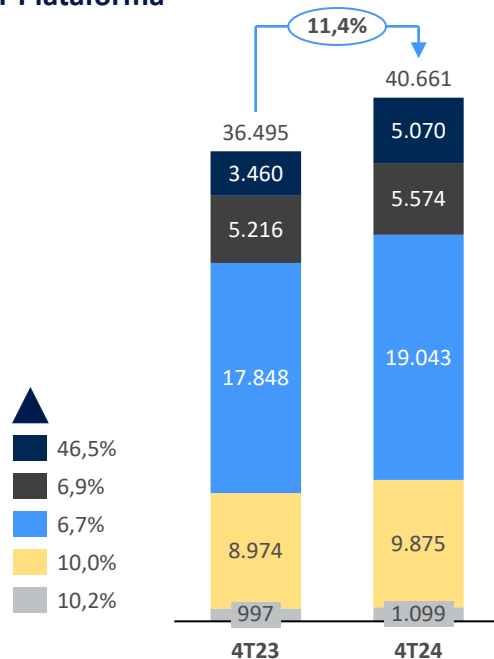


Patteo Olinda Shopping

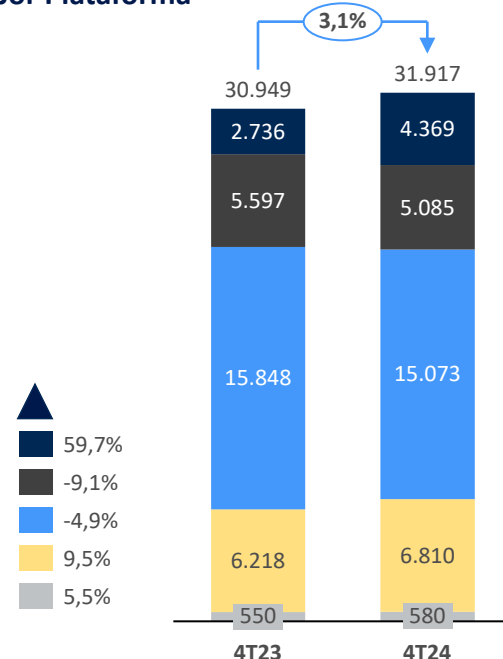
Dados Financeiros 4T24

Dados Financeiros Gerenciais (R\$ mil)

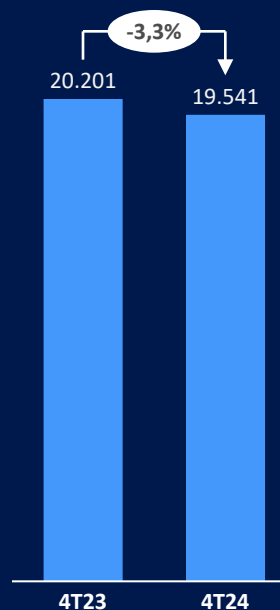
Receita Líquida por Plataforma



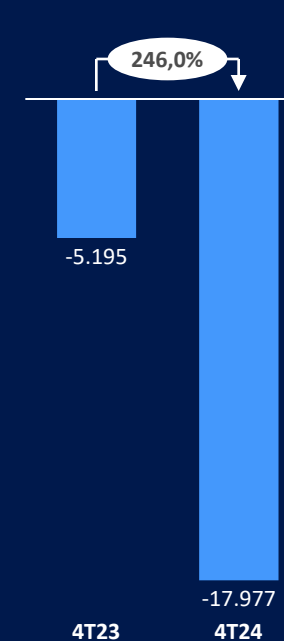
NOI por Plataforma



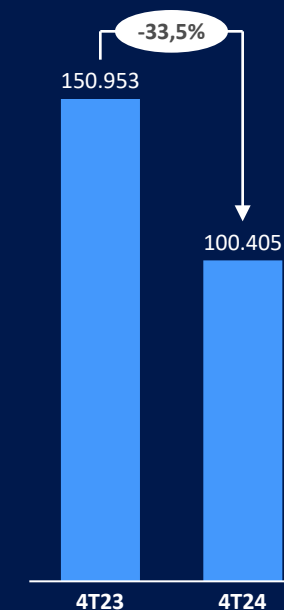
EBITDA Ajustado



FFO Ajustado



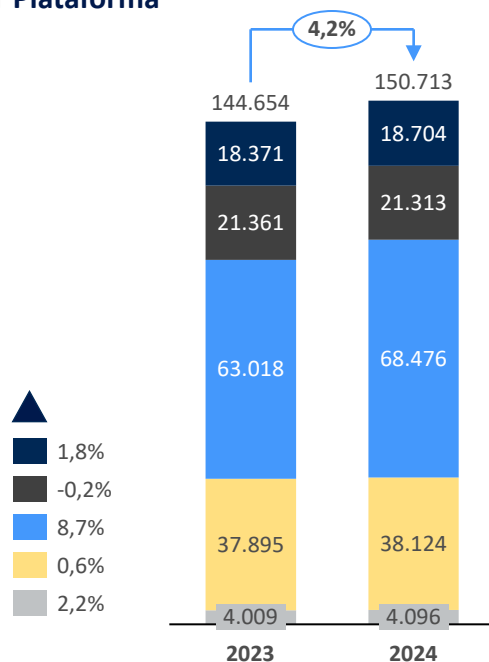
Lucro Ajustado



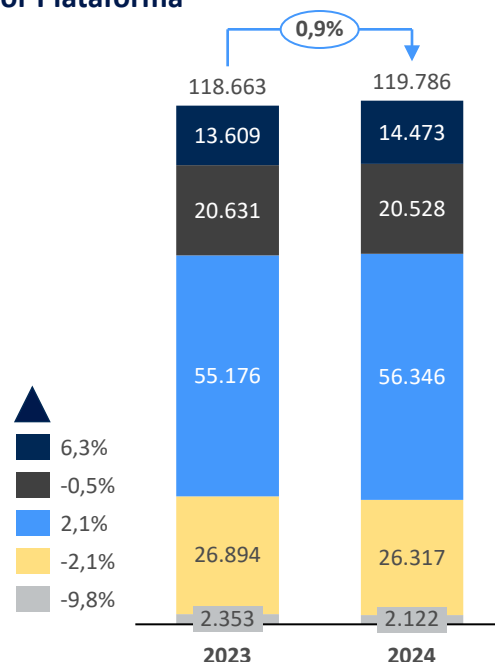
Dados Financeiros 2024

Dados Financeiros Gerenciais (R\$ mil)

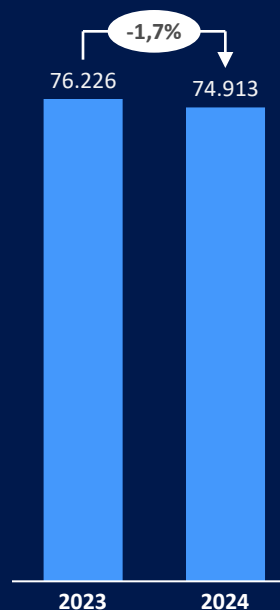
Receita Líquida por Plataforma



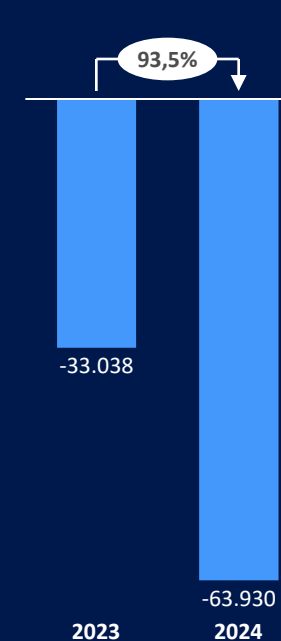
NOI por Plataforma



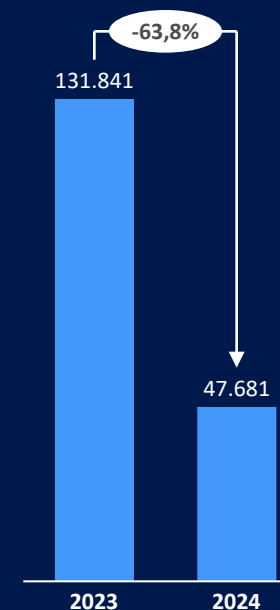
EBITDA Ajustado



FFO Ajustado

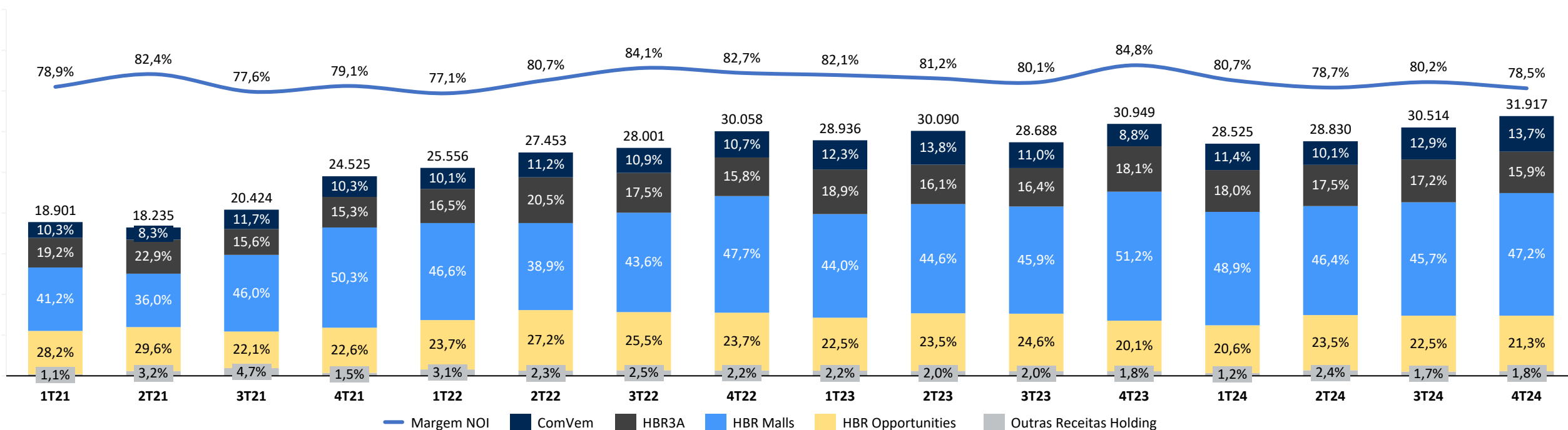


Lucro Ajustado



Evolução NOI e Margem

Dados Financeiros Gerenciais (R\$ mil e %)



Evolução EBITDA Ajustado e Margem

Dados Financeiros Gerenciais (R\$ mil e %)



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Estrutura de Capital



ComVem Patteo Mogilar

Endividamento Gerencial 4T24

Dívida com perfil alongado com taxas atrativas do setor imobiliário

R\$ 1,486 bilhão
Dívida Bruta

R\$ 167 milhões
Caixa e Equivalentes

R\$ 1,318 bilhão
Dívida Líquida

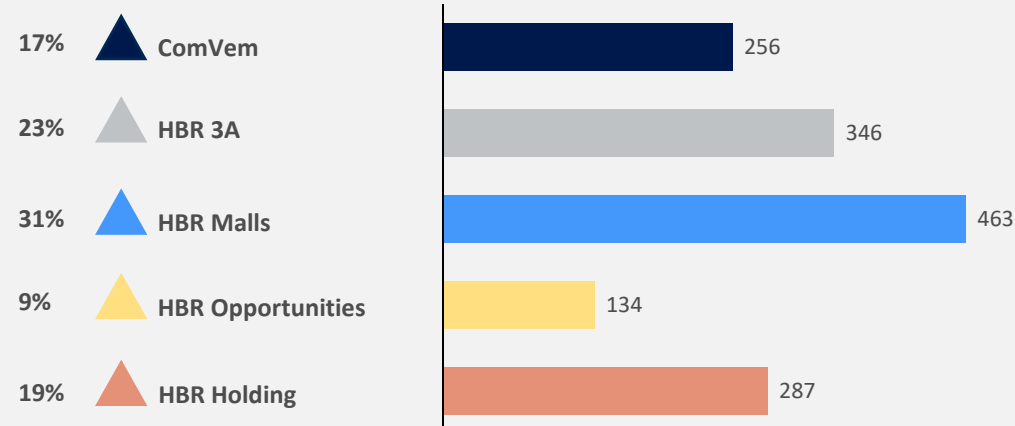
36,9%
Dívida Líquida/PPI

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.

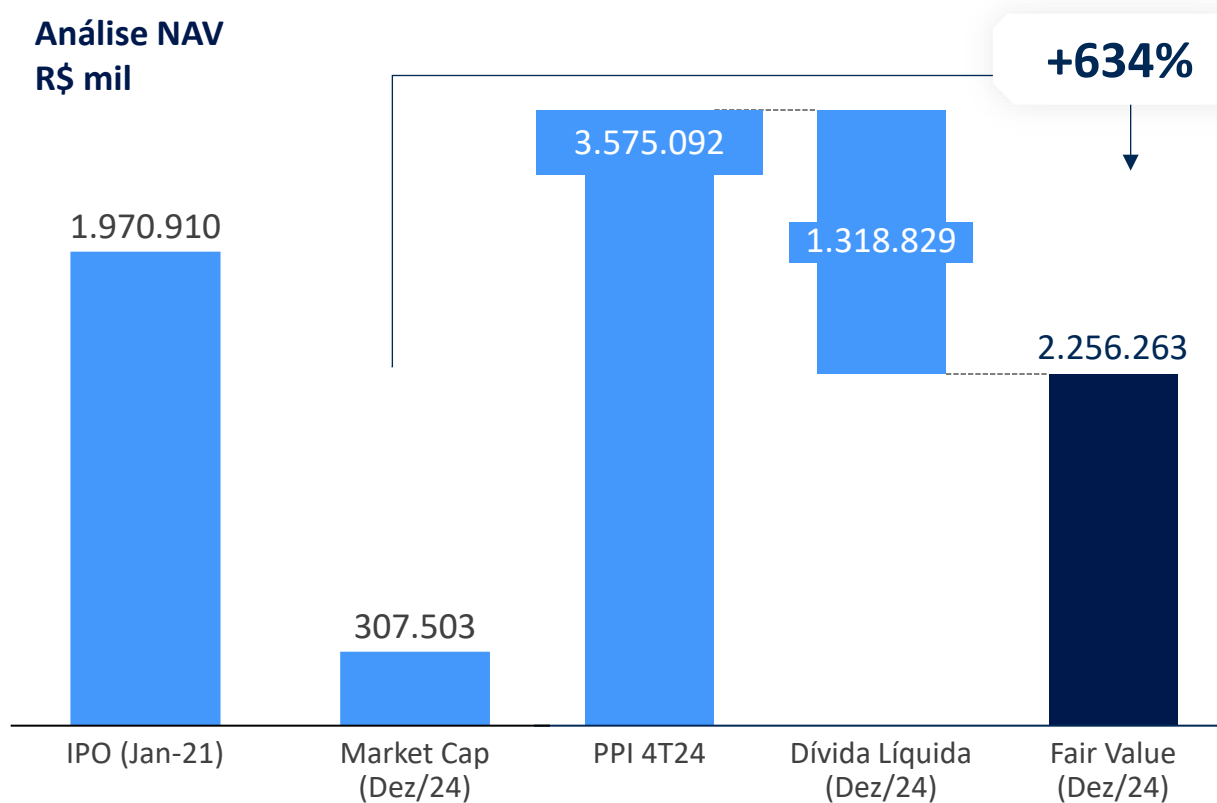
Dívida Bruta (R\$ milhões - %HBR)



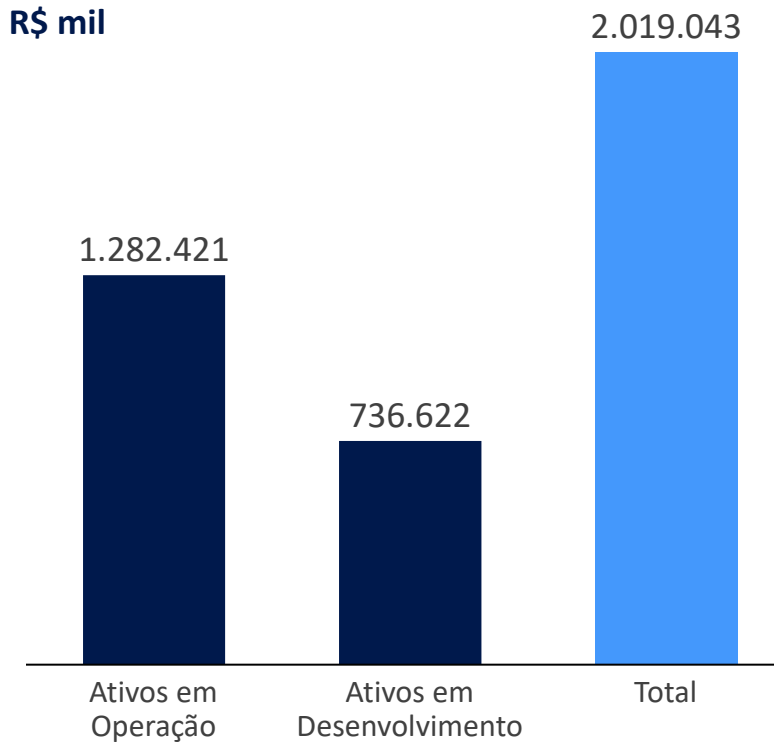
NAV & Capex Incorrido

Avaliação entre o valor de mercado e as propriedades para investimento

Análise NAV R\$ mil



Capex incorrido R\$ mil



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.