

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NY

ComVem

## Relatório de Resultados 4T23

### Videoconferência

No dia 01/03/2024

Às 15h (Brasília) e

14h (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

# Índice



ComVem – Joaquim Antunes

Destaques 4T23	3
Carta da Administração	4
Portfólio	5
Principais Indicadores Operacionais	6
Considerações Operacionais Por Plataforma	7
ComVem	7
HBR Malls	9
HBR 3A	12
HBR Opportunities	13
Informações Gerenciais	15
Desempenho Financeiro (IFRS)	26
Próximas Entregas	34
Capex e Venda Estratégica de Ativos	37
Mercado de Capitais	40
Sustentabilidade (ESG)	41
Governança	44
Anexos	46
Glossário	51
Contatos	52

# Destques 4T23

**36 mi**

de Receita líquida

**+0,4%**

de crescimento<sup>1</sup>

**31 mi**

NOI gerencial

**+3,0%**

de crescimento<sup>1</sup>



Hotel W  
23º Andar - Restaurante

## COMVEM

Crescimento de **20,9%<sup>2</sup>** na receita líquida em 2023

Taxa de ocupação em **84%**

NOI cresce 14,2%<sup>2</sup> em 2023. Vendas Totais avançam 40,4%<sup>1</sup> No trimestre e 39,6%<sup>2</sup> no ano. Três novos empreendimentos entregues no 4T23: Vila Madalena, Limão e Pattee São Paulo.

## HBR<sub>3A</sub>

Ocupação dos ativos em **100%** no trimestre

Crescimento de **2,8%<sup>1</sup>** na Receita líquida do 4T23

O HBR Corporate Tower – 3A Pinheiros está com **66%** das obras concluídas, e já possui pipeline comercial. A entrega está estimada para o início do segundo semestre de 2024.

## HBR Malls

Aumento da taxa de ocupação para **93%**

Crescimento de **10,6%<sup>1</sup>** no NOI

A HBR Malls registrou R\$ 488,0 milhões em vendas totais no trimestre, um crescimento de 11,6%<sup>1</sup>. Em 2023, o NOI da plataforma alcança R\$ 55,2 milhões, o que representa aumento de 12,3%<sup>2</sup> versus 2022, e margem de 87,6%.

## HBR Opportunities

Taxa de ocupação em **82%**

A plataforma *Opportunities* atingiu receita líquida de R\$ 9,0 milhões no trimestre e consolidou R\$ 37,9 milhões em 2023.

O Hotel W está com 94,5% da obra concluída e sua entrega está prevista para o primeiro semestre de 2024.

<sup>1</sup>crescimentos comparados com 4T22  
<sup>2</sup>crescimentos comparados com 2022

# Carta da Administração

Encerramos o ano de 2023 atingindo o marco de mais de 150 mil m<sup>2</sup> de ABL própria sob gestão. Este número demonstra nosso compromisso na agenda de crescimento da HBR. Através das nossas quatro plataformas ComVem, *Malls*, 3A e *Opportunities* alcançamos R\$ 144,7 milhões em receita líquida no ano de 2023, um crescimento de 5,7% versus o ano anterior. O avanço da receita e o controle dos custos operacionais permitiram o incremento de 6,8% no NOI da Companhia e consolidou sua margem em 82,0% no ano, e 84,8% no 4T23.

O resultado operacional foi alavancado especialmente pela plataforma **ComVem** que assinou 100 contratos de lojas e 26 para Mall&Mídia ao longo de 2023. No 4T23 também celebramos três entregas importantes de empreendimentos na plataforma: ComVem Vila Madalena, ComVem Limão e ComVem Patteo São Paulo.

A plataforma de **Malls** também apresentou crescimento expressivo. As vendas totais alcançaram R\$ 488,0 milhões no trimestre, o que representa crescimento de 11,6% versus o mesmo período do ano anterior. O impulso das vendas e o controle de custos proporcionaram o avanço de 12,3% do NOI na plataforma em 2023.

Em **Opportunities**, o grande destaque foi a performance dos hotéis no segundo semestre de 2023. O Hilton Garden Inn apresentou taxa média de ocupação de 74,0% no semestre, e média de RevPar em R\$ 454.

Os ativos na plataforma **3A** seguiram sua trajetória consistente de resultado, com ocupação de 100%,

e receita crescendo 3,4% no ano.

Neste trimestre, nosso resultado foi impactado positivamente pela avaliação anual das Propriedades para Investimento da Companhia, e ainda que seu efeito seja não-caixa, o incremento de R\$232 milhões na PPI demonstra a assertividade dos ativos desenvolvidos e a capacidade da Companhia em gerar valor.

Em 2024, teremos e entregas importantes como o Hotel W e o empreendimento 3A-Pinheiros. Ambos os ativos atendem ao mais alto nível de desenvolvimento imobiliário e estão localizados em regiões estratégicas para a dinâmica da cidade de São Paulo.

Nossa trajetória para o ano de 2024, além de consolidar os marcos de entrega terá como prioridade o desinvestimento de ativos, em especial os maduros. Empreendimentos nesta fase proporcionam negociações com Cap Rate atrativo, gerando valor aos acionistas. Este movimento permitirá geração de caixa e desalavancagem da Companhia para que ela siga seu ciclo natural de desenvolvimento, maturação e reciclagem de ativos.

Nosso agradecimento a todo time HBR pelo engajamento e comprometimento no resultado, aos nossos lojistas e aos nossos clientes pela confiança e aos nossos acionistas pelo apoio na construção desta jornada.

**Luiz Henrique Rodrigues Costa**

# Portfólio

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 COMVEM	32	39.636	32.096	81%
HBR <sub>3A</sub>	2	17.533	13.037	74%
HBR <sub>Malls</sub>	4	119.388	65.552	55%
HBR <sub>Opportunities</sub>	5	50.580	41.682	82%
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>227.138</b>	<b>152.367</b>	<b>67%</b>

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 COMVEM	31	73.574	62.593	85%
HBR <sub>3A</sub>	7	82.427	42.149	51%
HBR <sub>Malls</sub>	2 <sup>1</sup>	10.000	4.980	50%
HBR <sub>Opportunities</sub>	5	32.439	18.341	57%
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>198.440</b>	<b>128.063</b>	<b>65%</b>

Ativos Totais (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 COMVEM	63	113.210	94.689	84%
HBR <sub>3A</sub>	9	99.960	55.186	55%
HBR <sub>Malls</sub>	4	129.388	70.532	55%
HBR <sub>Opportunities</sub>	10	83.019	60.023	72%
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>425.578</b>	<b>280.430</b>	<b>66%</b>

<sup>1</sup> Expansão dos Shoppings Mogi de 6.000 m<sup>2</sup> e Suzano de 4.000 m<sup>2</sup>.

# Principais Indicadores Operacionais

Ocupação Física	4T23	4T22	VAR. 4T23 x 4T22	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
<b>COMVEM</b>	84%	84%	-	83%	86%	-3 p.p.
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	100%	100%	-	100%	100%	-
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	93%	93%	-	92%	93%	-1 p.p.
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	82%	88%	-6 p.p.	83%	90%	-7 p.p. <sup>1</sup>

Receita Líquida Gerencial - R\$ mil	4T23	4T22	VAR. 4T23 x 4T22	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
<b>COMVEM</b>	3.460	4.177	-17,2%	18.371	15.189	20,9%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	5.216	5.075	2,8%	21.361	20.665	3,4%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	17.848	16.389	8,9%	63.018	59.655	5,6%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	8.974	9.676	-7,3%	37.895	36.923	2,6%
Outras Receitas Holding	997	1.046	-4,7%	4.009	4.383	-8,5%
<b>Total</b>	<b>36.495</b>	<b>36.363</b>	<b>0,4%</b>	<b>144.654</b>	<b>136.815</b>	<b>5,7%</b>

NOI Gerencial - R\$ mil	4T23	4T22	VAR. 4T23 x 4T22	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
<b>COMVEM</b>	2.736	3.221	-15,1%	13.609	11.920	14,2%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	5.597	4.740	18,1%	20.631	19.478	5,9%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	15.848	14.327	10,6%	55.176	49.134	12,3%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	6.218	7.120	-12,7%	26.894	27.778	-3,2%
Outras Receitas Holding	550	650	-15,4%	2.353	2.758	-14,7%
<b>Total</b>	<b>30.949</b>	<b>30.058</b>	<b>3,0%</b>	<b>118.663</b>	<b>111.068</b>	<b>6,8%</b>
Margem Líquida (NOI Gerencial / Receita Líquida Gerencial)	<b>84,8%</b>	<b>82,7%</b>	<b>2,1 p.p.</b>	<b>82,0%</b>	<b>81,2%</b>	<b>0,8 p.p.</b>

<sup>1</sup> Redução da ocupação impactada parcialmente pela saída da Decathlon, no centro empresarial Tamboré, no 3T22, a venda do empreendimento HBR-04 Capuava e menor ocupação do +Box Selfstorage.

# Considerações Operacionais Por Plataforma

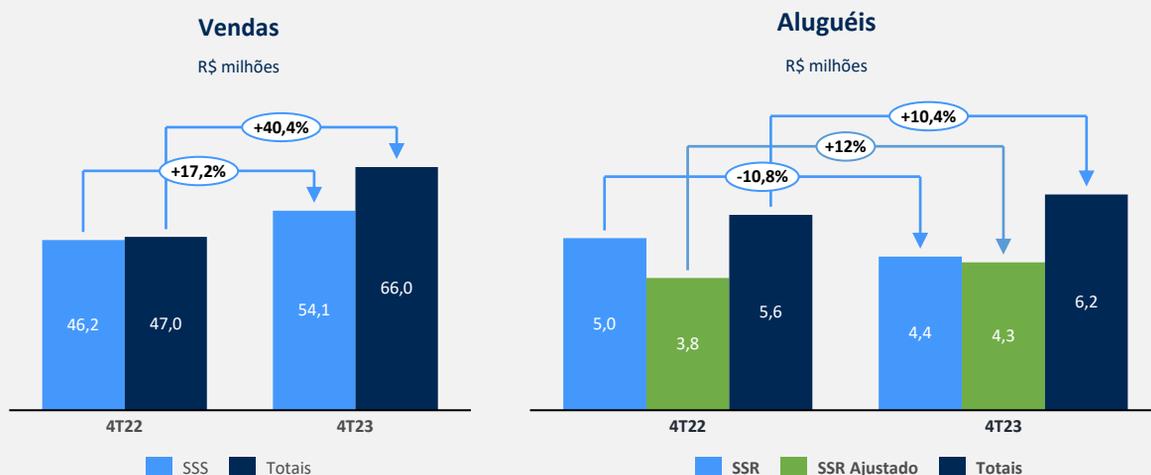
## ComVem

A plataforma ComVem reportou ao final de 2023 receita líquida de **R\$18.371**, o que representa expansão de **20,9%** versus o ano anterior. O crescimento deriva do aumento do portfólio e ABL da plataforma em linha com a estratégia da Companhia, além do processo de maturação dos ativos.

Na performance operacional, o crescimento de vendas totais foi expressivo no período, indicando o avanço de **40,4%** no comparativo com o 4T22. O excelente resultado do indicador expressa a assertividade no mix dos empreendimentos, oferecendo conveniência e praticidade aos seus clientes. Na visão de *same-stores-sales*, as vendas cresceram **17,2%** em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, sinalizando a ascensão no ciclo de maturação da plataforma.

A captação da receita de aluguéis cresceu **10,4%** no 4T23 em relação ao mesmo período do ano anterior, e no critério *same-store-rent* apresentou redução de 10,8%, como efeito dos descontos concedidos ao locatário da HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro. Ao expurgar este efeito, o indicador avança **11,9%**.

No 4T23, a receita líquida captada pela plataforma totalizou **R\$3.460**, redução de 17,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esta variação é explicada pelo custo da vacância dos lojistas que estão em obras de empreendimentos recém inaugurados, além do impacto do desconto concedido ao locatário do HBR12 – Link Office, Mall & Stay.



<sup>1</sup> O SSR ajustado expurga o impacto do desconto concedido ao locatário do HBR12 – Link Office, Mall & Stay.

# Considerações Operacionais Por Plataforma

## ComVem

42

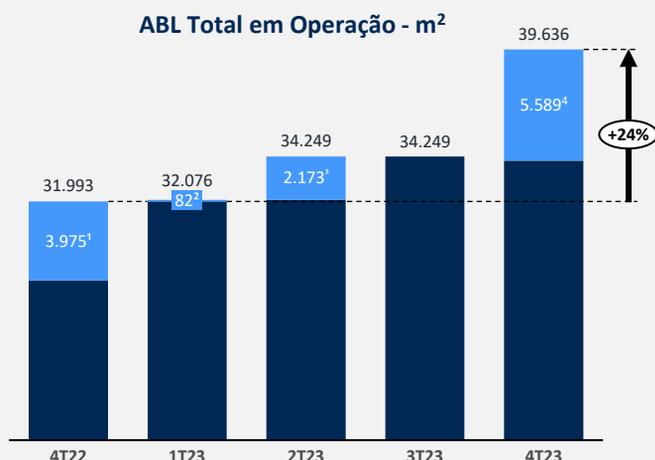
novos contratos

84%

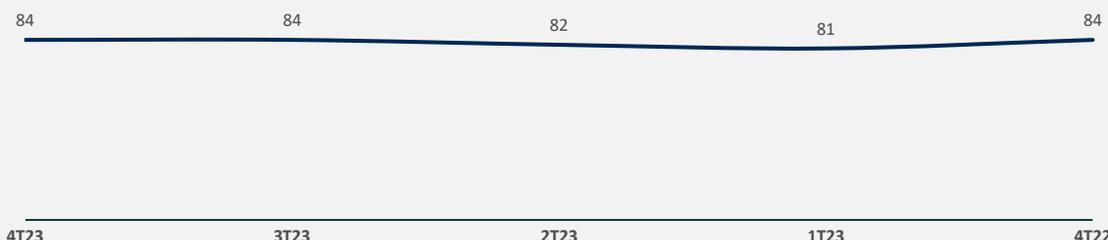
taxa de ocupação

A taxa de ocupação atingiu **84%** no 4T23 e se mantém estável na comparação com o mesmo período do ano anterior. Considerando a expansão da ABL da plataforma, o resultado da ocupação demonstra o alto ritmo comercializações no período, encerrando o 4T23 com **42 novos contratos assinados**.

O trimestre também apresentou um volume expressivo de inaugurações, totalizando 12 lojas de marcas como: Cacau Show, Nagairô, Carflix, Croasonho, Botocenter, Tecfit, Lavo e McDonald's.



### Ocupação Física - %



<sup>1</sup>Inclusão do ComVem Olinda e aquisição do ComVem Brascan Open Mall;

<sup>2</sup>Inclusão do ComVem Faria Lima;

<sup>3</sup>Inclusão de 2.100m<sup>2</sup> em ABL no ComVem Olinda com uma nova comercialização de Beach Tennis;

<sup>4</sup>Inclusão do ComVem Vila Madalena, ComVem Patteo São Paulo e ComVem Limão.

# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Malls

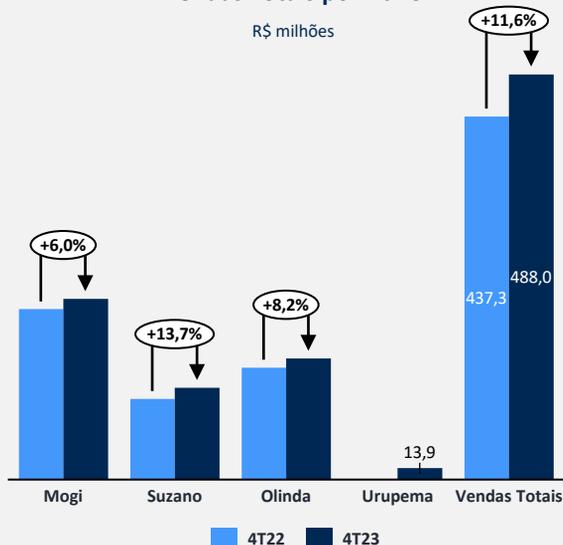
**488 mi** **+11,6%**  
vendas totais de crescimento

As vendas totais dos shoppings, no 4T23, totalizaram **R\$488,0 milhões**, o montante representa o crescimento expressivo de 11,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Como destaque de performance o Suzano Shopping avançou 13,7% no comparativo com a base do 4T22, demonstrando a maturidade do ativo e mix qualificado.

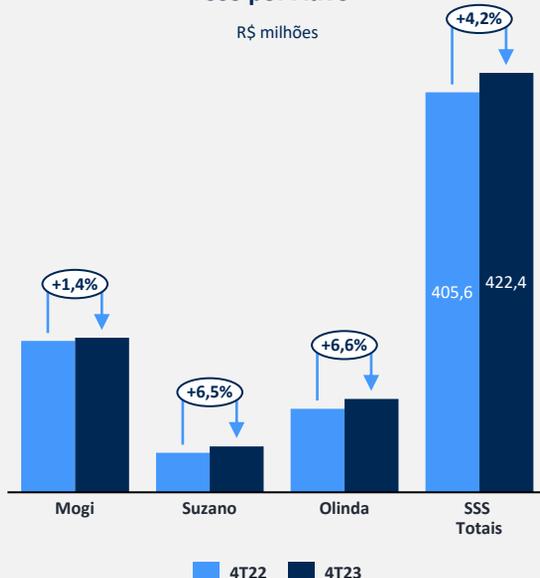
O Shopping Patteo Olinda, ainda em maturação, também apresentou avanços significativos, com 8,2% de crescimento versus o 4T22. Já o Mogi Shopping, continuou sua trajetória de ascensão com crescimento de 6% sobre uma base forte de um shopping já maduro, totalizando uma venda no período de mais de **R\$217 milhões**. Como o ativo mais recente do portfólio, o Shopping Patteo Urupema inaugurado em abril de 2023 vivenciando o seu primeiro Natal, além de reportar venda de aproximadamente **R\$13,9 milhões** no 4T23.

Na visão *same-store-sales*, todos os shoppings da Companhia apresentaram crescimento, consolidando o indicador em **4,2%**, com destaque para os shopping Patteo Olinda (+6,6%) e Suzano (+6,5%).

Vendas Totais por Ativo



SSS por Ativo



# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Malls

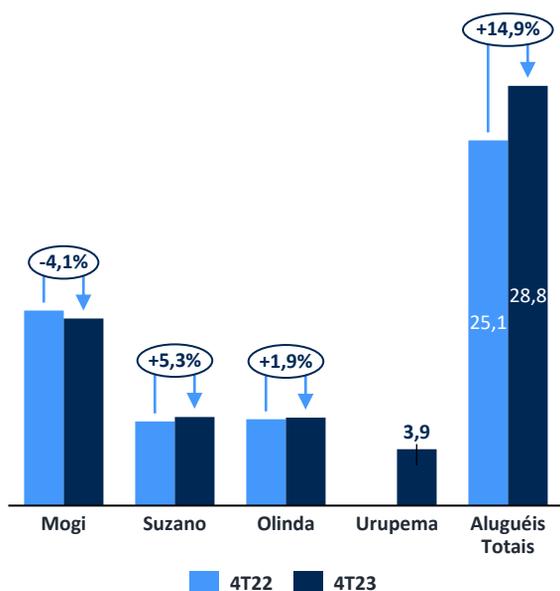
**28,8 mi** **+14,9%**  
aluguéis totais de crescimento

Os aluguéis totais somaram **R\$ 28,8 milhões** no trimestre, crescimento de **14,9%** no comparativo com o 4T22. O Suzano Shopping é mais uma vez destaque de crescimento, com expansão de 5,3% no período. A variação da receita de aluguéis no Mogi Shopping é explicada pela receita não recorrente apurada na base do 4T22 proveniente de uma ação renovatória. Ao expurgar este efeito, a receita de locação do ativo cresce 3,8%.

Na visão de *same-store-rent* o crescimento foi de 3,3% no 4T23. Como destaque, o Suzano Shopping alcançou SSR de 5,1%, explicado pelo excelente desempenho de vendas do empreendimento, além de *leasing spread* positivo nas renovações e novas contratações.

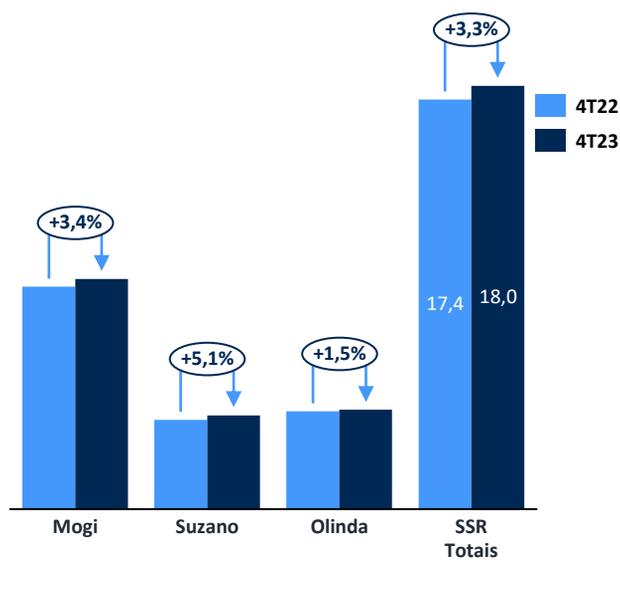
**Aluguéis Totais por Ativo**

R\$ milhões



**SSR por Ativo**

R\$ milhões



# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Malls

**93%**

ocupação total

**32º**

Aniversário Mogi Shopping

A taxa de ocupação nos shoppings encerrou o 4T23 em **93%**, o maior patamar do ano de 2023. O indicador mantém a estabilidade no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

Ao analisar a taxa de ocupação por ativo, os shoppings Suzano e Mogi apresentam taxa superior a 99% da ABL como locada, fator que evidencia a força dos ativos maduros da Companhia.

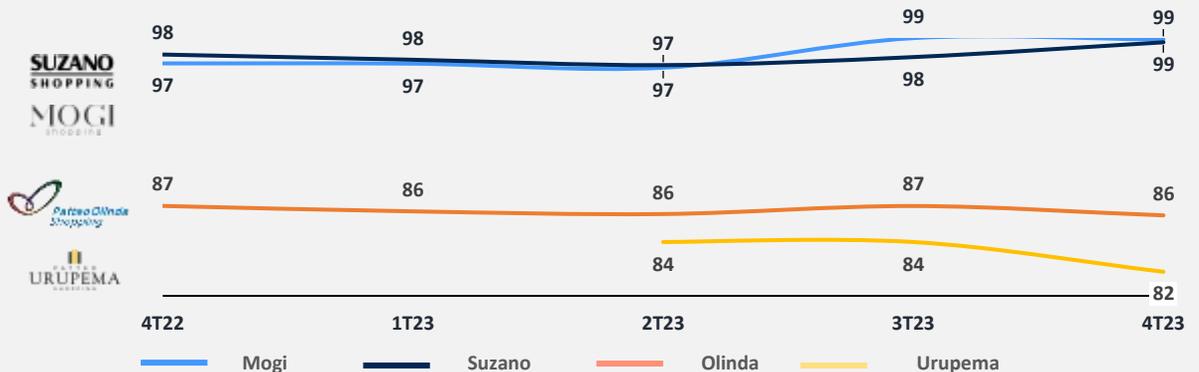
Em fase de maturação, os shoppings Patteo Olinda e Patteo Urupema reportaram taxa de ocupação de 86% e 82% respectivamente. Considerando a inauguração do Shopping Patteo Urupema em abril de 2023, o resultado da ocupação está dentro do planejado para a curva do ativo, e corroboram para o entendimento de seu potencial.



Ocupação Total - %



Ocupação por Mall (%)



# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR 3A

**100%**

de ocupação

**66%**

obra concluída  
3A Pinheiros

A plataforma **Triple A**, desenvolve e consolida empreendimentos de alto padrão estrategicamente localizados nos principais polos comerciais, atendendo aos critérios mais exigentes de grandes marcas corporativas e promovendo alto nível de rentabilização das áreas locadas.

Como efeito desta estratégia assertiva, no 4T23 os imóveis da plataforma permaneceram com **ocupação de 100%**. O ativo 3A-Pinheiros está em fase avançada para locação monousuária para quando for inaugurado no segundo semestre de 2024.

O mesmo ativo também sediará uma unidade da plataforma ComVem, com 3.224 m<sup>2</sup> de ABL, demonstrando a sinergia entre as plataformas da Companhia na construção de um ecossistema completo atrativo para locatários e clientes.



# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Opportunities

**4,2 mi**

receita bruta com hospedagens

**90,1%**

obra concluída Hotel W SP

### HOTÉIS

Em 2023, os hotéis da Companhia apresentaram crescimento expressivo, tanto nos indicadores operacionais quanto na captura de receitas. A receita bruta de hospedagens somou **R\$20,8 milhões** no ano, montante que sinaliza o crescimento de **85,0%** em comparação ao ano anterior. Já na visão trimestral, a receita avança **21,1%** versus o 4T22.

A ocupação média do Hilton Garden Inn atingiu o patamar de **69%** neste trimestre. Importante destacar que o ativo foi inaugurado ao final de 2021 e já apresenta níveis de maturação acima da curva, e média de RevPar em **R\$450** no 4T23.

O Ibis Styles, neste trimestre, apresentou média de RevPar em **R\$193**, o que representa um crescimento de **2,2%** no indicador. A taxa de ocupação média do ativo se consolidou em **52,4%** no 4T23, e o hotel apresenta grande potencial de incremento neste indicador nos próximos anos, especialmente pela agenda de eventos do Distrito Anhembi.

A evolução da receita de hospedagens e o controlado nível de custos, permitiu a expansão da margem NOI dos hotéis que finalizou o ano de 2023 em **46%**, um aumento de **13 p.p.** em relação ao ano anterior.



# Considerações Operacionais Por Plataforma

## HBR Opportunities

5

ativos em operação



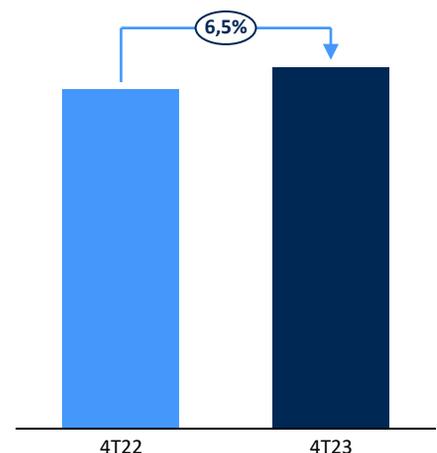
+Box Tamboré

### +BOX Self Storage

A plataforma *Opportunities* consolida 5 ativos em operação, entre eles o +Box Self Storage com taxa de ocupação de 68,2% no 4T23, o que representa a estabilidade do indicador no comparativo com o 3T23.

A receita bruta capturada no +Box avançou 6,5% em relação ao 4T22, o que demonstra a maior rentabilização do aluguel/m<sup>2</sup> e taxa de crescimento de receita consistente.

### Receita Bruta +Box Self Storage



# 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)	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%
<b>Lucro bruto (NOI)</b>	<b>30.949</b>	<b>30.058</b>	<b>3,0%</b>	<b>118.663</b>	<b>111.068</b>	<b>6,8%</b>
<b>Despesas e receitas</b>						
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%
Outras despesas e receitas	(27.011)	(5.282)	411,4%	(15.927)	(4.896)	225,3%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	231.972	86.325	168,7%	231.972	86.325	168,7%
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>224.754</b>	<b>105.068</b>	<b>113,9%</b>	<b>290.507</b>	<b>157.281</b>	<b>84,7%</b>
<b>Resultado financeiro</b>						
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%
<b>Resultado antes do IR e CSLL</b>	<b>199.841</b>	<b>80.351</b>	<b>148,7%</b>	<b>186.293</b>	<b>74.439</b>	<b>150,3%</b>
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%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>150.953</b>	<b>72.114</b>	<b>109,3%</b>	<b>131.841</b>	<b>63.038</b>	<b>109,1%</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

## Receita Líquida

No 4T23, a receita líquida da Companhia atingiu **R\$36.495**, e ainda que as deduções da receita tenham exercido maior impacto sobre o resultado no trimestre, a receita se manteve estável, com crescimento de **0,4%**. As deduções da receita são explicadas pelas concessões de descontos e períodos de carências para os lojistas dos empreendimentos recém-inaugurados, e os que ainda estão em obras.

Apesar da variação trimestral acentuada, o fechamento anual da linha de deduções da receita demonstra nível estável de concessões ao longo de 2023 e evidencia uma relação menor sobre a receita bruta no comparativo com o ano anterior. Na visão consolidada, a receita líquida expandiu **5,7%** no ano, e reportou acumulado de **R\$144.654**.

Importante ressaltar que a base de 2022 incorpora o resultado do empreendimento HBR4 – Industrial Pirelli (Plataforma Opportunities), e ao expurgar o efeito da reciclagem do ativo, a receita líquida expande 10,1% e 3,2% no comparativo anual e trimestral, respectivamente.

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%
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.495</b>	<b>36.363</b>	<b>0,4%</b>	<b>144.654</b>	<b>136.815</b>	<b>5,7%</b>

## Receita Líquida - Plataformas

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
ComVem	3.460	4.177	-17,2%	18.371	15.189	20,9%
HBR 3A	5.216	5.075	2,8%	21.361	20.665	3,4%
HBR Malls	17.848	16.389	8,9%	63.018	59.655	5,6%
HBR Opportunities	8.974	9.676	-7,3%	37.895	36.923	2,6%
Outras Receitas Holding	997	1.046	-4,7%	4.009	4.383	-8,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.495</b>	<b>36.363</b>	<b>0,4%</b>	<b>144.654</b>	<b>136.815</b>	<b>5,7%</b>

# Informações Gerenciais

## NOI

No 4T23, o NOI da Companhia totalizou **R\$30.949**, o que representa avanço de **3,0%** YoY. Como destaque do trimestre, a plataforma 3A reportou crescimento de 18,1%, alavancado pela ocupação de 100% nos ativos e crescimento de receita. A linha de shoppings também apresentou resultados expressivos, com avanço de 10,6% no NOI, explicado pelo aumento de 8,9% na receita líquida e controle eficiente de custos.

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.495</b>	<b>36.363</b>	<b>0,4%</b>	<b>144.654</b>	<b>136.815</b>	<b>5,7%</b>
ComVem	3.460	4.177	-17,2%	18.371	15.189	20,9%
HBR 3A	5.216	5.075	2,8%	21.361	20.665	3,4%
HBR Malls	17.848	16.389	8,9%	63.018	59.655	5,6%
HBR Opportunities	8.974	9.676	-7,3%	37.895	36.923	2,6%
Outras Receitas Holding	997	1.046	-4,7%	4.009	4.383	-8,5%

<b>(-) CPV</b>	<b>(5.546)</b>	<b>(6.305)</b>	<b>-12,0%</b>	<b>(25.991)</b>	<b>(25.747)</b>	<b>0,9%</b>
ComVem	(724)	(956)	-24,3%	(4.762)	(3.269)	45,7%
HBR 3A	-	(335)	-	(730)	(1.187)	-38,5%
HBR Malls	(2.000)	(2.062)	-3,0%	(7.842)	(10.521)	-25,5%
HBR Opportunities	(2.756)	(2.556)	7,8%	(11.001)	(9.145)	20,3%
Outras Receitas Holding	(447)	(396)	12,9%	(1.656)	(1.625)	1,9%

<b>NOI</b>	<b>30.949</b>	<b>30.058</b>	<b>3,0%</b>	<b>118.663</b>	<b>111.068</b>	<b>6,8%</b>
ComVem	2.736	3.221	-15,1%	13.609	11.920	14,2%
HBR 3A	5.597	4.740	18,1%	20.631	19.478	5,9%
HBR Malls	15.848	14.327	10,6%	55.176	49.134	12,3%
HBR Opportunities	6.218	7.120	-12,7%	26.894	27.778	-3,2%
Outras Receitas Holding	550	650	-15,4%	2.353	2.758	-14,7%

<b>Margem NOI (%)</b>	<b>84,8%</b>	<b>82,7%</b>	<b>2,1 p.p.</b>	<b>82,0%</b>	<b>81,2%</b>	<b>0,9 p.p.</b>
ComVem	79,1%	77,1%	2,0 p.p.	74,1%	78,5%	-4,4 p.p.
HBR 3A	107,3% <sup>1</sup>	93,4%	13,9 p.p.	96,6%	94,3%	2,3 p.p.
HBR Malls	88,8%	87,4%	1,4 p.p.	87,6%	82,4%	5,2 p.p.
HBR Opportunities	69,3%	73,6%	-4,3 p.p.	71,0%	75,2%	-4,3 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.

<sup>1</sup> Margem NOI supera margem de 100% devido ao estorno de custos na plataforma HBR 3A.

# Informações Gerenciais

## Despesas Gerais e Administrativas

Ao longo dos últimos anos, o ciclo de desenvolvimento de ativos e plataformas foi intensificado em linha com a estratégia de crescimento e geração de valor da Companhia. Atualmente, estão em desenvolvimento mais de 128 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, que ao final do ciclo irá consolidar uma ABL própria de mais de 280 mil m<sup>2</sup>, um incremento de 84% na base atual.

Em 2023 as despesas gerais e administrativas refletiram os investimentos para estruturação e desenvolvimento dos novos ativos e plataformas. O nível de G&A apresentado é suficiente para sustentar o crescimento do portfólio e a administração dos empreendimentos que se encontram em desenvolvimento, possibilitando que no decorrer dos próximos ciclos, a relação comparativa entre despesa e receita seja cada vez mais saudável.

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
<b>Despesas com vendas, gerais e administrativas</b>	<b>(11.156)</b>	<b>(6.033)</b>	<b>84,9%</b>	<b>(44.201)</b>	<b>(35.216)</b>	<b>25,5%</b>
Despesas gerais e 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%
<b>Outras receitas e despesas não recorrentes</b>	<b>(27.011)</b>	<b>(5.282)</b>	<b>411,4%</b>	<b>(15.927)</b>	<b>(4.896)</b>	<b>225,3%</b>

No acumulado do exercício de 2023, as despesas gerais e administrativas totalizaram **R\$44.201**, o que representa aumento de 25,5% em relação ao ano anterior.

As principais variações das despesas administrativas são explicadas por:

- (i) em despesas com pessoal houve a ampliação do quadro de colaboradores para execução da estratégia de crescimento da Companhia, o incremento relacionado ao ajuste de dissídio anual, e o efeito da base do 2S22 que contempla uma posição em aberto na diretoria da Companhia;
- (ii) na linha de PECLD houve a incorporação dos recebíveis do Shopping Patteo Urupema, inaugurado em abril de 2023, além da base de comparação com alto nível de recuperação em 2022 e,
- (ii) aumento da provisão de contingências na linha de outras despesas.

Os efeitos demonstrados acima também impactaram as despesas administrativas no 4T23, que por sua vez, somaram **R\$11.156**, crescimento de 84,9% versus o 4T22.

Em despesas comerciais, a variação positiva de 25,3%, no comparativo com o ano anterior, é reflexo do ritmo comercial das operações ativas e das que estão em fase final de desenvolvimento. Os investimentos realizados nesta linha contemplam além de comissões, despesas publicidade e propaganda e participação em feiras e congressos reconhecidos do setor que proporcionam a aceleração das comercializações.

# Informações Gerenciais

## Outras receitas e despesas não recorrentes

A linha de outras despesas e receitas não recorrentes foi impactada, majoritariamente, pela baixa contábil de investimento e **não-caixa** do ativo HBR 04 – Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.).

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Outras receitas e despesas não recorrentes	(27.011)	(5.282)	411,4%	(15.927)	(4.896)	225,3%
<b>Outras receitas e despesas não recorrentes</b>	<b>(27.011)</b>	<b>(5.282)</b>	<b>411,4%</b>	<b>(15.927)</b>	<b>(4.896)</b>	<b>225,3%</b>

# Informações Gerenciais

## EBITDA e EBITDA Ajustado

Ao final de 2023 o EBITDA ajustado atingiu **R\$76.226**, mantendo-se estável na comparação com o ano anterior. Importante ressaltar que no ano de 2023 foi realizada a reciclagem do ativo HBR4 – Industrial Pirelli (Plataforma *Opportunities*) e consequentemente reduziu o patamar da linha de receita a partir do 1T23. Ao analisar o indicador expurgando o efeito do ativo HBR4 sobre o portfólio de 2022, o EBITDA ajustado cresce 6,5%.

Em relação ao 4T23, o EBITDA ajustado totalizou **R\$20.201** com retração de 16,9% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. A variação deste trimestre é determinada, principalmente, por três fatores: (i) aumento do custo operacional relacionado à vacância dos ativos recém-inaugurados e em processo de ocupação dos lojistas, reduzindo as margens de lucro bruto, (ii) incremento de despesas gerais e administrativas que permitem a execução da estratégia de crescimento da Companhia, e (iii) o efeito da saída do HBR4 – Industrial Pirelli mencionado anteriormente.

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%
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.495</b>	<b>36.363</b>	<b>0,4%</b>	<b>144.654</b>	<b>136.815</b>	<b>5,7%</b>
Custos	(5.546)	(6.305)	-12,0%	(25.991)	(25.747)	0,9%
<b>NOI</b>	<b>30.949</b>	<b>30.058</b>	<b>3,0%</b>	<b>118.663</b>	<b>111.068</b>	<b>6,8%</b>
S,G&A	(11.156)	(6.033)	84,9%	(44.201)	(35.216)	25,5%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	(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%
<b>EBIT</b>	<b>224.754</b>	<b>105.068</b>	<b>113,9%</b>	<b>290.507</b>	<b>157.281</b>	<b>84,7%</b>
(+) Depreciação e amortização	408	286	42,7%	1.764	1.006	75,3%
<b>EBITDA</b>	<b>225.162</b>	<b>105.354</b>	<b>113,7%</b>	<b>292.271</b>	<b>158.287</b>	<b>84,6%</b>
Margem EBITDA	617,0%	289,7%	327,3 p.p.	202,0%	115,7%	86,3 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	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%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20.201</b>	<b>24.311</b>	<b>-16,9%</b>	<b>76.226</b>	<b>76.858</b>	<b>-0,8%</b>
Margem EBITDA Ajustado	55,4%	66,9%	-11,5 p.p.	52,7%	56,2%	-3,5 p.p.

# Informações Gerenciais

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro no 4T23 consolidou despesa em **R\$24.913**, o que representa estabilidade no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Na composição da linha de resultado, a receita financeira capturada no período totalizou **R\$5.175**, redução de 34,3% em relação ao 4T22 dado a menor posição de caixa. No entanto, a despesa financeira apresentou redução significativa de 7,7%, explicada pela queda do índice de inflação IPCA.

Na visão acumulada de 2023 houve redução de 37,8% na captura de receitas financeiras e acréscimo de 3,6% nas despesas. Este efeito sinaliza uso de caixa para o cumprimento da agenda de desenvolvimento da Companhia alinhada à sua estratégia e ciclo de investimento.

O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõe o resultado financeiro da Companhia:

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
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%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(24.913)</b>	<b>(24.717)</b>	<b>0,8%</b>	<b>(104.214)</b>	<b>(82.842)</b>	<b>25,8%</b>

# Informações Gerenciais

## Lucro do Período

Na consolidação anual, o lucro bruto reportou crescimento de **6,8%** em relação ao ano de 2022 e totalizou **R\$118.663**, especialmente impulsionado pela linha de receita e menor percentual de deduções. No quarto trimestre de 2023, o lucro bruto alcançou o montante de **R\$30.949**, o valor representa crescimento de 3,0% em relação ao 4T22.

Em 2023, a Companhia apresentou lucro líquido de **R\$131.841**, que representa expansão 109,1% no comparativo com o ano anterior. Na visão do trimestre, o fator de crescimento é equivalente, no patamar em 109,3% YoY, totalizando **R\$150.953** no período.

A variação positiva do lucro é explicada, majoritariamente, pela atualização do valor justo das propriedades de investimento, especialmente em dois ativos Mogi Shopping e Hotel W. Este efeito demonstra a assertividade no desenvolvimento de empreendimentos que geram valor para Companhia e acionistas.

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%
<b>Lucro Bruto (NOI)</b>	<b>30.949</b>	<b>30.058</b>	<b>3,0%</b>	<b>118.663</b>	<b>111.068</b>	<b>6,8%</b>

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%
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%
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>224.754</b>	<b>105.068</b>	<b>113,9%</b>	<b>290.507</b>	<b>157.281</b>	<b>84,7%</b>

Resultado financeiro						
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%

<b>Resultado antes do IR e CSLL</b>	<b>199.841</b>	<b>80.351</b>	<b>148,7%</b>	<b>186.293</b>	<b>74.439</b>	<b>150,3%</b>
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%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>150.953</b>	<b>72.114</b>	<b>109,3%</b>	<b>131.841</b>	<b>63.038</b>	<b>109,1%</b>

# Informações Gerenciais

## FFO Ajustado

A Companhia registrou um FFO Ajustado de **R\$ 6,5 milhões** negativos no trimestre, frente aos **R\$ 435 mil** também negativos no 4T22. O resultado do indicador é explicado pela estabilidade na receita líquida e reduzida receita financeira dado a menor posição de caixa. Na visão anual, a variação do FFO é explicada também pelo menor resultado financeiro, e pela reciclagem de ativos que diminuiu o patamar de resultado operacional.

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Lucro / Prejuízo líquido	150.953	72.114	109,3%	131.841	63.038	109,1%
Depreciações e amortizações	408	286	42,7%	1.764	1.006	75,3%
Resultado avaliação patrimonial	(231.972)	(86.325)	168,7%	(231.972)	(86.325)	168,7%
Provisão impostos diferidos	47.072	8.208	473,5%	47.072	8.208	473,5%
<b>FFO</b>	<b>(33.539)</b>	<b>(5.717)</b>	<b>486,6%</b>	<b>(51.295)</b>	<b>(14.073)</b>	<b>264,5%</b>
Outras despesas e receitas	27.011	5.282	411,4%	15.927	4.896	225,3%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(6.528)</b>	<b>(435)</b>	<b>1400,0%</b>	<b>(35.368)</b>	<b>(9.177)</b>	<b>285,4%</b>



## 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 **99%** atrelada aos projetos com **perfil de longo prazo (12 a 15 anos)** e a custo atrativo, tanto em taxas pré como pós-fixado.

# Informações Gerenciais

Ao final do exercício de 2023, a Companhia registrou dívida líquida no montante de R\$1.046.535, o que representa incremento de 5,2% no comparativo com o 3T23. Contudo, a relação entre dívida líquida e PPI se manteve estável em 30,7%, com leve acréscimo de 0,3 p.p. em relação ao trimestre anterior.

O número apresentado já consolida a captação de R\$70 milhões, realizada em outubro de 2023, através da emissão de um CRI com vencimento em 8 anos. A taxa desta emissão é CDI + 3,5%.

O patamar de alavancagem apresentando está em linha com o ciclo de desenvolvimento da HBR, com vários ativos em diferentes fases de maturação. Além dos ativos já em operação, a Companhia possui um *pipeline* relevante de entregas que incrementarão a ABL substancialmente, consolidando ao final do período mais de 280 mil m<sup>2</sup> de área própria sob gestão.

R\$ (mil)	4T23	3T23	Var. % 4T23/3T23	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.162.659</b>	<b>1.107.712</b>	<b>5,0%</b>			
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%
<b>Em Construção</b>	<b>78.754</b>	<b>61.998</b>	<b>27,0%</b>			
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%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.241.413</b>	<b>1.169.710</b>	<b>6,1%</b>			
(+) Caixa e equivalentes	194.878	174.930	11,4%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.046.535</b>	<b>994.780</b>	<b>5,2%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	3.403.806	3.273.498	4,0%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>30,7%</b>	<b>30,4%</b>	<b>0,3 p.p.</b>			

# Informações Gerenciais

## Demonstração do Resultado por Plataforma

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

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>42.438</b>	<b>41.000</b>	<b>3,5%</b>	<b>164.910</b>	<b>156.943</b>	<b>5,1%</b>
ComVem	4.952	4.967	-0,3%	23.109	18.677	23,7%
HBR 3A	5.466	5.310	2,9%	22.346	21.767	2,7%
HBR Malls	21.226	19.057	11,4%	74.089	71.292	3,9%
HBR Opportunities	9.623	10.467	-8,1%	40.712	40.169	1,4%
Outras Receitas Holding	1.171	1.199	-2,3%	4.654	5.038	-7,6%
<b>Deduções da receita</b>	<b>(5.943)</b>	<b>(4.637)</b>	<b>28,2%</b>	<b>(20.256)</b>	<b>(20.128)</b>	<b>0,6%</b>
<b>Receita Líquida Total</b>	<b>36.495</b>	<b>36.363</b>	<b>0,4%</b>	<b>144.654</b>	<b>136.815</b>	<b>5,7%</b>
ComVem	3.460	4.177	-17,2%	18.371	15.189	20,9%
HBR 3A	5.216	5.075	2,8%	21.361	20.665	3,4%
HBR Malls	17.848	16.389	8,9%	63.018	59.655	5,6%
HBR Opportunities	8.974	9.676	-7,3%	37.895	36.923	2,6%
Outras Receitas Holding	997	1.046	-4,7%	4.009	4.383	-8,5%
<b>(-) CPV</b>	<b>(5.546)</b>	<b>(6.305)</b>	<b>-12,0%</b>	<b>(25.991)</b>	<b>(25.747)</b>	<b>0,9%</b>
<b>NOI</b>	<b>30.949</b>	<b>30.058</b>	<b>3,0%</b>	<b>118.663</b>	<b>111.068</b>	<b>6,8%</b>
ComVem	2.736	3.221	-15,1%	13.609	11.920	14,2%
HBR 3A	5.597	4.740	18,1%	20.631	19.478	5,9%
HBR Malls	15.848	14.327	10,6%	55.176	49.134	12,3%
HBR Opportunities	6.218	7.120	-12,7%	26.894	27.778	-3,2%
Outras Receitas Holding	550	650	-15,4%	2.353	2.758	-14,7%

# 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)

A receita líquida atingiu **R\$ 39,0 milhões** no 4T23 com um aumento de 2,6% em relação ao 4T22. A variação amena do indicador deriva do volume superior na linha de deduções da receita neste trimestre, explicada pelas concessões aos novos lojistas do ComVem que estão em obras dos ativos recém-inaugurados. Na visão do ano, a receita expande 8,9% com crescimento real<sup>1</sup> 4,3 p.p., e totalizando mais de **R\$ 153,3 milhões**.

R\$ mil	4T23	4T22	VAR. 2023 x 2022	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
Aluguel de imóveis próprios	35.844	35.368	1,3%	137.329	138.803	-1,1%
Taxa de administração	1.444	1.467	-1,6%	5.868	5.988	-2,0%
Hospedagem	6.674	4.660	43,2%	25.849	12.346	109,4%
Outras receitas	674	810	-16,8%	2.621	2.707	-3,2%
<b>Receita Bruta</b>	<b>44.636</b>	<b>42.305</b>	<b>5,5%</b>	<b>171.667</b>	<b>159.844</b>	<b>7,4%</b>
( - ) Deduções da receita	(5.600)	(4.253)	31,7%	(18.285)	(18.978)	-3,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>39.036</b>	<b>38.052</b>	<b>2,6%</b>	<b>153.382</b>	<b>140.866</b>	<b>8,9%</b>

R\$ mil	4T23	4T22	VAR. 2023 x 2022	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
ComVem	6.942	5.688	22,0%	27.099	20.986	29,1%
HBR 3A	7.804	7.646	2,1%	31.114	30.496	2,0%
HBR Malls	15.805	14.842	6,5%	55.706	56.394	-1,2%
HBR Opportunities	12.915	12.930	-0,1%	53.095	46.930	13,1%
Outras Receitas Holding	1.171	1.199	-2,3%	4.654	5.038	-7,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>44.636</b>	<b>42.305</b>	<b>5,5%</b>	<b>171.667</b>	<b>159.844</b>	<b>7,4%</b>
<b>Deduções da receita</b>	<b>(5.600)</b>	<b>(4.253)</b>	<b>31,7%</b>	<b>(18.285)</b>	<b>(18.978)</b>	<b>-3,6%</b>
ComVem	5.228	4.845	7,9%	21.903	17.252	27,0%
HBR 3A	7.467	7.326	1,9%	29.785	29.076	2,4%
HBR Malls	13.249	12.888	2,8%	48.072	47.240	1,8%
HBR Opportunities	12.095	11.947	1,2%	49.613	42.915	15,6%
Outras Receitas Holding	997	1.046	-4,7%	4.009	4.383	-8,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>39.036</b>	<b>38.052</b>	<b>2,6%</b>	<b>153.382</b>	<b>140.866</b>	<b>8,9%</b>

<sup>1</sup> Com base no IPCA acumulado 2023 (4,62%). Fonte: IBGE.

# Desempenho Financeiro

## Custos (IFRS)

Em linha com a expansão do portfólio, os custos apresentaram crescimento de 36,0% e 30,5% na comparação com o 4T22 e 2022, respectivamente. As maiores variações são explicadas pelo aumento nos custos de vacância dos ativos recém-inaugurados, ou que ainda estão em fase de maturação. Já a linha de “Outros Custos” contempla custos operacionais dos hotéis (Plataforma *Opportunities*), e sua variação é explicada pelo aumento da ocupação nos ativos.



ComVem Dual Patteo Mogilar

R\$ mil	4T23	4T22	VAR. 2023 x 2022	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
Vacância	(6.851)	(5.110)	34,1%	(24.744)	(19.586)	26,3%
Outros custos	(1.162)	(782)	48,5%	(4.359)	(2.713)	60,7%
<b>Custos</b>	<b>(8.013)</b>	<b>(5.892)</b>	<b>36,0%</b>	<b>(29.103)</b>	<b>(22.299)</b>	<b>30,5%</b>
<b>Custos / Receita Líquida</b>	<b>20,5%</b>	<b>15,5%</b>	<b>5,0 p.p.</b>	<b>19,0%</b>	<b>15,8%</b>	<b>3,2 p.p</b>
ComVem	(2.328)	(1.554)	49,8%	(7.063)	(5.008)	41,0%
HBR 3A	(12)	(476)	-97,5%	(2.019)	(1.675)	20,5%
HBR Malls	(1.656)	(497)	233,2%	(4.407)	(4.292)	2,7%
HBR Opportunities	(3.570)	(2.970)	20,2%	(13.958)	(9.699)	43,9%
Outras Custos Holding	(447)	(395)	13,2%	(1.656)	(1.625)	1,9%
<b>Custos</b>	<b>(8.013)</b>	<b>(5.892)</b>	<b>36,0%</b>	<b>(29.103)</b>	<b>(22.299)</b>	<b>30,5%</b>

# Desempenho Financeiro

## NOI (IFRS)

Em 2023, a Companhia registrou **R\$ 118,6 milhões** de NOI, o que representa crescimento de **4,8%** versus 2022. Na visão do trimestre, o NOI somou **R\$ 31,0 milhões**, uma retração de 3,5% em relação ao 4T22 devido ao aumento dos custos de vacância e a saída do empreendimento HBR04 - Capuava.



3A-Concept Life, Office &amp; Corporate

R\$ mil	4T23	4T22	VAR. 4T23 x 4T22	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
Custos	(8.013)	(5.892)	36,0%	(29.103)	(22.299)	30,5%
<b>NOI</b>	<b>31.023</b>	<b>32.160</b>	<b>-3,5%</b>	<b>124.279</b>	<b>118.567</b>	<b>4,8%</b>
ComVem	2.900	3.291	-11,9%	14.840	12.244	21,2%
HBR 3A	7.455	6.850	8,8%	27.766	27.401	1,3%
HBR Malls	11.593	12.391	-6,4%	43.665	42.948	1,7%
HBR Opportunities	8.525	8.977	-5,0%	35.655	33.216	7,3%
Holding	550	651	-15,5%	2.353	2.758	-14,7%
<b>NOI</b>	<b>31.023</b>	<b>32.160</b>	<b>-3,5%</b>	<b>124.279</b>	<b>118.567</b>	<b>4,8%</b>

# Desempenho Financeiro

## Despesas Administrativas (IFRS)

As despesas gerais e administrativas totalizaram **R\$ 12,2 milhões** no 4T23, e reflete um aumento de **109,7%** em relação ao mesmo período do ano anterior. No comparativo anual, o crescimento da linha S,G&A se estabiliza em 39,6%. As variações entre os períodos derivam da expansão do portfólio da Companhia e execução de seu plano estratégico. Abaixo, serão destacados as linhas de maior investimento:

- i. Ampliação de quadro de colaboradores, observada na linha de despesas com pessoal, com incremento de 24,2% em relação ao ano anterior;
- ii. Em outras despesas, a variação positiva de 44,0% no ano é explicada pelo aumento da provisão de contingências.
- iii. Na linha de PECLD, há a incorrência de dois efeitos. O primeiro deles, é a incorporação dos recebíveis do Shopping Patteo Urupema, inaugurado em abril de 2023. E o segundo, é a base comparativa de 2022 que apresentou reversão da provisão devido a melhora da inadimplência líquida do período;
- iii. Em despesas comerciais, a variação sinaliza o investimento em publicidade e propaganda e participação em feiras e congressos, além de contemplar as comissões sobre comercialização.

Importante destacar que também há diferenças entre as bases de comparação, uma vez que o 4T22 teve seu o resultado impactado positivamente pela reversão de provisões não recorrentes, demonstradas especialmente na variação das linhas de “despesas com pessoal” e “outras despesas”.

R\$ mil	4T23	4T22	VAR. 4T23 x 4T22	2023	2022	VAR. 2023 x 2022
Despesas com pessoal	(6.952)	(3.767)	84,6%	(25.910)	(20.854)	24,2%
Serviços profissionais	(2.089)	(1.865)	12,0%	(7.956)	(8.192)	-2,9%
Depreciação e amortização	(459)	(305)	50,5%	(1.977)	(915)	116,1%
Outras despesas	(1.094)	(159)	588,1%	(4.767)	(3.310)	44,0%
PECLD*	(879)	(482)	82,4%	(1.270)	2.690	-
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(11.473)</b>	<b>(6.578)</b>	<b>74,4%</b>	<b>(41.880)</b>	<b>(30.581)</b>	<b>36,9%</b>
Despesas Comerciais	(1.563)	(768)	103,5%	(4.112)	(2.231)	84,3%
Despesas Tributárias	857	1.538	-44,3%	(669)	(621)	7,7%
<b>Despesas Administrativas, Gerais e Comerciais</b>	<b>(12.179)</b>	<b>(5.808)</b>	<b>109,7%</b>	<b>(46.661)</b>	<b>(33.433)</b>	<b>39,6%</b>

\* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

# Desempenho Financeiro

## EBITDA e EBITDA Ajustado (IFRS)

Ao final do exercício de 2023, o EBITDA ajustado totalizou **R\$79,6 milhões**, redução de 7,5% em relação ao ano anterior. A variação do crescimento deriva da saída do ativo HBR04-Capuava, do aumento dos custos relacionados à vacância de empreendimentos entregues e ainda em fase de ocupação pelos lojistas, assim como o aumento do SG&A, que incorpora despesas que permitirão o desenvolvimento da Companhia conforme seu plano estratégico de crescimento.

R\$ mil	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita Bruta	44.636	42.305	5,5%	171.667	159.844	7,4%
Deduções da receita	(5.600)	(4.253)	31,7%	(18.285)	(18.978)	-3,7%
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
Custos	(8.013)	(5.892)	36,0%	(29.103)	(22.299)	30,5%
NOI	31.023	32.160	-3,5%	124.279	118.567	4,8%
SG&A	(12.179)	(5.809)	109,7%	(46.661)	(33.433)	39,6%
(+/-) Outras receitas e despesas	(29.554)	(984)	2903,5%	(13.629)	(406)	3256,9%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(17.751)	(13.551)	31,0%	(18.507)	(19.283)	-4,0%
(+/-) Resultado da avaliação patrimonial	388.175	159.134	143,9%	388.175	159.134	143,9%
<b>EBIT</b>	<b>359.714</b>	<b>170.950</b>	<b>110,4%</b>	<b>433.657</b>	<b>224.579</b>	<b>93,1%</b>
(+) Depreciação e amortização	459	305	50,5%	1.977	915	116,1%
<b>EBITDA</b>	<b>360.173</b>	<b>171.255</b>	<b>110,3%</b>	<b>435.634</b>	<b>225.494</b>	<b>93,2%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>922,7%</b>	<b>450,1%</b>	<b>472,6 p.p.</b>	<b>284,0%</b>	<b>160,1%</b>	<b>123,9 p.p.</b>
(+/-) Outras receitas e despesas	29.554	984	2903,5%	13.629	406	3256,9%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	17.751	13.551	31,0%	18.507	19.283	-4,0%
(+/-) Resultado da avaliação patrimonial	(388.175)	(159.134)	143,9%	(388.175)	(159.134)	143,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>19.303</b>	<b>26.656</b>	<b>-27,6%</b>	<b>79.595</b>	<b>86.049</b>	<b>-7,5%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>49,4%</b>	<b>70,1%</b>	<b>-20,7 p.p.</b>	<b>51,9%</b>	<b>61,1%</b>	<b>-9,2 p.p.</b>

# Desempenho Financeiro

## FFO (IFRS)

O FFO Ajustado registrou no 4T23 **R\$6,3 milhões** negativos versus **R\$499 mil** positivos no 4T22. No acumulado de 2023, o indicador apresentou resultado de **R\$26,9 milhões** negativos, comparado aos **R\$2,6 milhões** positivos no ano anterior. A variação no comparativo com o 4T22 e com o ano anterior deriva do menor resultado financeiro, da saída do empreendimento HBR04-Capuava do portfólio que reduziu o resultado operacional e do investimento nos ativos em desenvolvimento do portfólio.



ComVem Bosque Maia

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Lucro / Prejuízo líquido	274.180	124.101	120,9%	267.216	120.484	121,8%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	29.554	984	2903,5%	13.629	406	3256,9%
Depreciações e amortizações	459	305	50,7%	1.977	915	116,2%
Resultado equivalência patrimonial	17.751	13.551	31,0%	18.507	19.283	-4,0%
Resultado avaliação patrimonial	(388.175)	(159.134)	143,9%	(388.175)	(159.134)	143,9%
Provisão impostos diferidos	59.956	20.692	189,8%	59.956	20.692	189,8%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(6.275)</b>	<b>499</b>	<b>-</b>	<b>(26.890)</b>	<b>2.646</b>	<b>-</b>

# Desempenho Financeiro

## Resultado Financeiro (IFRS)

As receitas financeiras totalizaram R\$ 5,7 milhões no 4T23, uma redução de 33,1% em relação ao 4T22 e de 31,5% em 2023 na comparação com 2022, decorrente principalmente de menores receitas com juros dado a menor posição de caixa da companhia.

As despesas financeiras atingiram R\$ 29,0 milhões no trimestre, uma redução de 11,3% em relação ao 4T22 e, já na comparação acumulada há um aumento de 4,5%, impactado pela maior exposição a altas taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos da Companhia ao longo no período.



Brascam Open Mall

R\$ (mil)	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Juros sobre aplicações financeiras	4.539	8.111	-44,1%	26.713	41.447	-35,5%
Variação monetária ativa	738	40	1745,0%	1.506	1.545	-2,5%
Outras receitas financeiras	408	351	16,2%	2.167	1.373	57,8%
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>5.685</b>	<b>8.501</b>	<b>-33,1%</b>	<b>30.386</b>	<b>44.365</b>	<b>-31,5%</b>
Variação monetária passiva	(228)	(232)	-1,7%	(780)	(3.592)	-78,3%
Despesas bancárias	(46)	(43)	7,0%	(202)	(179)	12,8%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(27.880)	(31.943)	-12,7%	(122.683)	(115.760)	6,0%
Outras despesas financeiras	(887)	(514)	72,6%	(3.527)	(2.214)	59,3%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(29.041)</b>	<b>(32.731)</b>	<b>-11,3%</b>	<b>(127.192)</b>	<b>(121.745)</b>	<b>4,5%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(23.356)</b>	<b>(24.229)</b>	<b>-3,6%</b>	<b>(96.806)</b>	<b>(77.380)</b>	<b>25,1%</b>

# Desempenho Financeiro

## Endividamento

A Dívida Líquida da Companhia totalizou **R\$ 1.057.611**, o que representa um crescimento de 6,7% em relação ao 3T23. Ao analisar a relação entre dívida líquida/PPI, o indicador permanece estável em 27,9%, considerado um patamar confortável para a fase de desenvolvimento da HBR Realty.

Em outubro de 2023, a Companhia levantou um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) 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.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.113.029</b>	<b>1.058.366</b>	<b>5,2%</b>			
Financiamento Imobiliário	564.070	569.105	-0,9%	11,0 anos	Out/31 à Set/38	TR+ 8,7% - 11,8% e Poupança + 3,9% - 5,19%
Debêntures/CRI	548.739	488.821	12,3%	10,4 anos	Out/31 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6,25% E CDI + 3,5%
Capital de Giro	220	440	-50,0%	0,3 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
<b>Em Construção</b>	<b>133.163</b>	<b>108.252</b>	<b>23,0%</b>			
Financiamento Imobiliário	133.163	108.252	23,0%	12,0 anos	Set/33 a Jun/38	Poupança + 3,90% a 4,65% e TR + 9,8%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.246.193</b>	<b>1.166.618</b>	<b>6,8%</b>			
(+) Caixa e equivalentes	188.582	175.817	7,3%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.057.611</b>	<b>990.801</b>	<b>6,7%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	3.792.753	3.559.898	6,5%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>27,9%</b>	<b>27,8%</b>	<b>0,1 p.p.</b>			

# Próximas Entregas

## ComVem Joaquim Antunes

Entrega no 1S24

 3 lojas

 1.493 m<sup>2</sup> em ABL Total



## ComVem ELO Vila Anastácio

Entrega no 1S24

 7 lojas

 385 m<sup>2</sup> em ABL Total



## ComVem Moema

Entrega no 1S24

 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



# Próximas Entregas

## 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



## 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



# Próximas Entregas

## ComVem + 3A Paulista

Entrega no 2S26

-  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. Abaixo, as transações realizadas pela HBR ao longo de 2023:



**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> em ABL Total

# Capex e Venda Estratégica de Ativos

**1,3 bi**

 Capex total  
a incorrer

**874 mi**

 Stake HBR  
a incorrer

Ao considerar a essência da HBR no desenvolvimento, na maturação e na reciclagem de ativos, os empreendimentos de todas as plataformas podem ser considerados para desinvestimentos totais ou parciais. A Companhia trabalha em uma agenda de desinvestimentos dos ativos maduros uma vez que possuem um alto potencial de criação de valor aos acionistas. 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.

Total - R\$ milhões	Incorrido	A Incorrer					Total a Incorrer
	4T23	2024	2025	2026	2027	2028	
HBR ComVem	25,7	154,6	111,0	146,8	61,4	40,8	514,6
HBR 3A	22,7	78,3	206,3	278,0	104,6	0,1	667,3
HBR Malls	-	23,6	38,0	18,4	-	-	80
HBR Opportunities	15,4	15,6	0,5	2,8	2,3	2,2	23,4
<b>Total</b>	<b>63,7</b>	<b>272,2</b>	<b>355,8</b>	<b>446,0</b>	<b>168,3</b>	<b>43,0</b>	<b>1.285,3</b>

Stake HBR - R\$ milhões	Incorrido	A Incorrer					Total a Incorrer
	4T23	2024	2025	2026	2027	2028	
HBR ComVem	16,5	107,8	99,5	134,1	56,8	40,0	438,2
HBR 3A	14,9	55,1	129,3	162,7	31,4	0,1	378,6
HBR Malls	-	11,7	18,9	9,2	-	-	39,8
HBR Opportunities	9,2	9,4	0,4	2,6	2,3	2,2	16,9
<b>Total</b>	<b>40,6</b>	<b>184,1</b>	<b>248,1</b>	<b>308,6</b>	<b>90,5</b>	<b>42,2</b>	<b>873,5</b>

# Capex e Venda Estratégica de Ativos

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

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

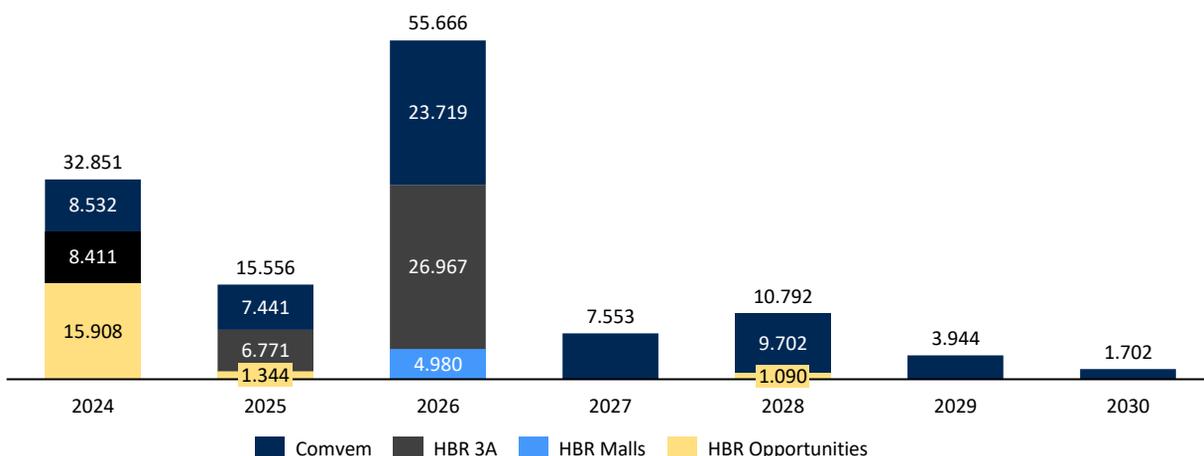
Como estratégia da Companhia, a alocação de Capex de novos empreendimentos é constantemente reavaliada respeitando o momento e atividade do mercado imobiliário. A projeção de Capex está interligada à agenda de *funding* da Companhia e consequentemente às vendas de ativos maduros.

Até 2030, está previsto o investimento de R\$1,3 bilhão (visão 100%) em Capex para ativos em desenvolvimento que consolidarão uma ABL incremental de 198 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 Triple A.

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 Triple A 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 Triple A 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, como 3A–Itaim 1 Pedroso Alvarenga e 3A– Pinheiros na rua João Moura.

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

Stake HBR

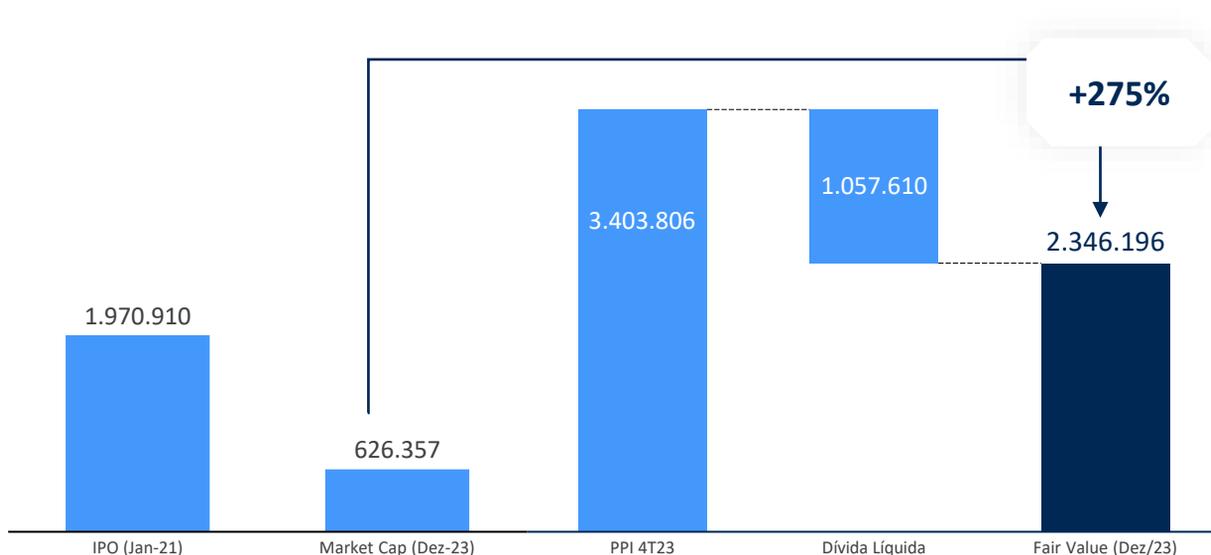


# Mercado de Capitais

## HBRE3

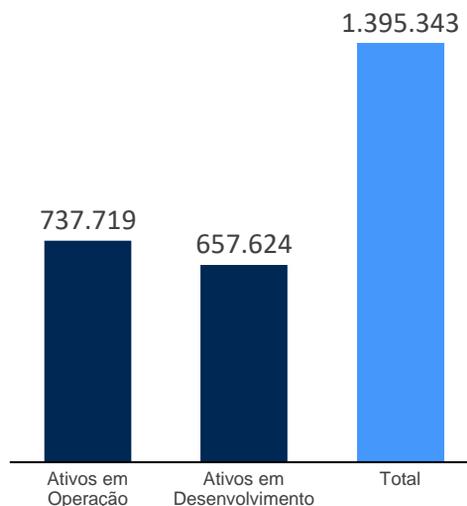
A HBR Realty tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código HBRE3. Ao final do exercício de 2023 a ação teve seu preço auferido em R\$ 6,07, que representa um valor de mercado de R\$ 626,4 milhões.

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



Importante ressaltar que ao longo dos últimos ciclos da Companhia foi investido o montante aproximado de R\$1,4 bilhão em Capex, dos quais apenas R\$737,7 milhões já estão em operação e consolidando resultados operacionais.

O saldo de investimento, de ativos ainda em desenvolvimento, é de R\$657,6 milhões. Este valor de alocação de capital nos ativos em desenvolvimento é superior ao valor de mercado da HBR ao final do exercício de 2023, o que demonstra o potencial de crescimento do valor das ações na aproximação para o valor justo.



# Sustentabilidade (ESG)

## Ações Sociais e Ambientais

### Outubro Rosa

No mês de outubro, diversas iniciativas foram promovidas pela Companhia como forma de apoio à conscientização do câncer de mama. Reforçando o compromisso com a saúde e bem-estar, a UNIPIAGET foi convidada pela HBR para lecionar uma palestra com especialistas renomados sobre o tema. No evento, os colaboradores adquiriram conhecimento sobre a importância da detecção precoce e participaram de conversas significativas sobre apoio emocional na luta contra a doença.

Em parceria com o Outback Mogi Shopping foi promovido um almoço especial para as pacientes do CECAN (Centro do Câncer da Santa Casa de Piracicaba). O evento representa mais do que uma experiência gastronômica, é um gesto de solidariedade e apoio àquelas que enfrentam desafios em sua jornada contra o câncer. As mesas foram preenchidas com sorrisos, histórias de superação e, acima de tudo, uma atmosfera de esperança.



### Dia das Crianças

#### Patteo Social

#### REAVIVA + Shopping Patteo Olinda

A REAVIVA promoveu um encantador evento dedicado às famílias e crianças da ONG. Com atrações musicais, contação de histórias, rodas de conversa e homenagens aos convidados especiais no Shopping Patteo Olinda. A celebração foi repleta de alegria e fortaleceu os laços com a comunidade atendida pela organização. Esta iniciativa destaca o compromisso da REAVIVA com o bem-estar e a felicidade das famílias envolvidas.

Além das interações em eventos, o Shopping Patteo Olinda disponibiliza uma loja dedicada às ONGs, de forma itinerante, para que possam expor seus produtos e reverter 100% da receita para iniciativas socioambientais. Em novembro, o Instituto REAVIVA ocupou este espaço ampliando seu impacto positivo em prol da comunidade em parceria com a HBR.



# Sustentabilidade (ESG)

## Ações Sociais e Ambientais

### Horta Mogi Shopping

A Horta Mogi Shopping celebrou neste trimestre mais dois ciclos de plantio, o primeiro em outubro e o segundo em dezembro. A iniciativa transforma os resíduos orgânicos descartados na Praça de Alimentação do próprio shopping em adubo. O projeto fortalece o compromisso ambiental da empresa e contribui significativamente para a comunidade local, através do envolvimento dos colaboradores do shopping, que participam do plantio à colheita.

Todos os alimentos cultivados na Horta Mogi Shopping são destinados à Creche Fraternidade Antônio de Pádua, contribuindo com iniciativas que visam o bem-estar social. Esta parceria promove a nutrição das crianças com alimentos frescos e saudáveis, além de conscientizar sobre o tema de sustentabilidade.

O Mogi Shopping, através da Horta, continua a ser um modelo de boas práticas e responsabilidade socioambiental, sendo um promotor de impacto positivo tanto para o meio ambiente quanto para a sociedade.



### Fundo Social

Em novembro, os lojistas e funcionários do Patteo Urupema Shopping se uniram para apadrinhar crianças carentes de institutos locais, na entrega presentes em colaboração com as lojas participantes. Essa iniciativa não apenas proporcionou uma troca de presentes, mas também fortaleceu os laços comunitários, espalhando alegria e solidariedade.

Ainda em parceria com o Fundo Social, o Patteo Urupema Shopping proporcionou uma sessão especial de cinema dedicada às crianças em situação de vulnerabilidade, atendidas pelo fundo e Abraac (Associação Brasileira Autismo Conexão). As crianças puderam desfrutar de um filme envolvente e tirar fotos memoráveis com o Papai Noel.



# Sustentabilidade (ESG)

## Campanhas

### Semana Dislexia

No Espaço Família do Shopping Patteo Olinda, foi realizada uma ação especial durante a Semana da Dislexia. O evento distribuiu conteúdo da Família Dislexia Pernambuco, grupo engajado na conscientização e apoio às pessoas com Dislexia, que promove anualmente uma semana dedicada ao tema. Esta é uma iniciativa importante para disseminar informações essenciais e apoiar aqueles que enfrentam desafios relacionados à Dislexia.

### Adoção Pet

Em outubro de 2023, o Mogi Shopping teve a honra de sediar um evento especial em parceria com o Grupo Fera, marcando um momento único e emocionante em prol dos animais. O "Evento de Adoção PET" foi uma iniciativa dedicada a promover o amor e a responsabilidade pelos animais de estimação. As áreas comuns do shopping foram transformadas em um espaço de interação com cães e gatos em busca de um lar. Os voluntários do Grupo Fera estavam presentes para orientar e compartilhar informações sobre a adoção responsável e os cuidados com os pets.



### Campanha de Natal

A campanha Natal 2023 do Suzano Shopping arrecadou mais de 3,5 toneladas de alimentos que foram direcionados ao Fundo Social de Solidariedade de Suzano. Na tradicional campanha do ano, o Mogi Shopping contemplou os clientes que realizaram compras no empreendimento e adicionalmente doaram alimentos não perecíveis, com um panetone especial da Copenhagen. O alto volume de doações representa a solidariedade da população de Mogi das Cruzes e seu envolvimento no bem-estar social de toda a comunidade.



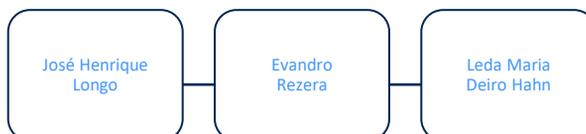
Suzano Shopping

# Governança

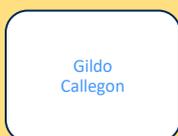
## Conselho de Administração



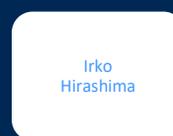
## Conselho Fiscal



## Controles Internos



## Auditoria Interna



## Diretoria Executiva





# Anexos

## Demonstração de Resultados IFRS

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	4T23	4T22
<b>Receita líquida</b>	<b>39.036</b>	<b>38.052</b>
Aluguel de imóveis próprios	35.844	35.368
Taxa de administração	1.444	1.467
Hospedagem	6.674	4.660
Outras Receitas	674	810
( - ) Deduções da receita	(5.600)	(4.253)
( - ) Custos	(8.013)	(5.892)
<b>Lucro bruto</b>	<b>31.023</b>	<b>32.160</b>
<b>Despesas e receitas</b>		
Despesas administrativas	(11.473)	(6.578)
Despesas comerciais	(1.563)	(768)
Despesas tributárias	857	1.538
Outras despesas e receitas	(29.554)	(984)
Resultado de equivalência patrimonial	(17.751)	(13.551)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	388.175	159.134
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>359.714</b>	<b>170.950</b>
<b>Resultado financeiro</b>		
Despesas financeiras	29.041	32.731
Receitas financeiras	(5.685)	(8.501)
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>336.358</b>	<b>146.721</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.222)	(1.928)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(59.956)	(20.692)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>274.180</b>	<b>124.101</b>
<b>Lucro (Prejuízo) no período atribuível à:</b>		
Acionistas controladores	151.193	72.113
Acionistas não controladores	122.987	51.988
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>274.180</b>	<b>124.101</b>

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	Dez/23	Dez/22
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	336.851	147.199
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	1.977	915
Resultado de equivalência patrimonial	18.507	19.283
Encargos sobre financiamentos não liquidados	19.097	25.786
Encargos sobre debêntures não liquidados	53.924	64.666
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	35.916	11.789
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	1.270	(2.690)
Provisão para demandas judiciais	229	90
Programa de opção compra de ações	728	971
Baixa do Custo de Participação Societária	691	175
Redução de Capital (Cisão)	-	10.609
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(388.175)	(159.134)
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	7.168	31.285
<b>Resultado do exercício ajustado</b>	<b>88.183</b>	<b>150.944</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos</b>		
Contas a receber	(37.654)	3.298
Adiantamentos	(4.241)	(5.369)
Tributos a recuperar	(5.631)	(5.044)
Partes relacionadas ativo	(152)	(5)
Outros ativos	(143.693)	8.357
Fornecedores	4.811	1.925
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.912	2.476
Partes relacionadas passivo	7.136	(1.721)
Pagamento de aquisições de imóveis	(59.175)	(74.715)
Outros passivos	(19.169)	9.619
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais</b>	<b>(166.673)</b>	<b>89.765</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.205)	(29.477)

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	Dez/23	Dez/22
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Investimentos	(20.406)	(26.161)
Transações de capital	(5)	6
Dividendos recebidos	7.092	5.989
Títulos e valores mobiliários	94.992	180.380
Ativo imobilizado e intangível	989	(7.844)
Aquisições de imóveis	53.827	342.864
Propriedade para investimento	(9.809)	(603.845)
Outras movimentações	(3.230)	-
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>123.450</b>	<b>(108.611)</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e financiamentos	62.850	144.268
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(39.678)	(67.655)
Captação de debêntures	70.000	-
Pagamentos de debêntures	(89.849)	(64.990)
Efeito das participações acionistas não controladores	26.674	29.362
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>29.997</b>	<b>40.985</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(22.431)</b>	<b>(7.338)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	43.307	50.645
No final do exercício	20.876	43.307
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(22.431)</b>	<b>(7.338)</b>

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balço patrimonial ativo - R\$ mil	Dez/23	Dez/22
<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	20.876	43.307
Títulos e valores mobiliários	167.706	262.698
Contas a receber	59.369	27.790
Adiantamentos	23.684	19.443
Tributos a recuperar	15.384	9.753
Outros ativos	182.326	13.964
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>469.345</b>	<b>376.955</b>
<b>Não circulante</b>		
Tributos diferidos	46.854	61.088
Contas a receber	4.805	-
Partes relacionadas	2.862	2.710
Outros ativos	68.931	93.600
Investimentos	294.168	300.052
Propriedades para investimento	3.792.753	3.435.286
Imobilizado e intangível líquido	9.312	12.278
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>4.219.685</b>	<b>3.905.014</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>4.689.030</b>	<b>4.281.969</b>

# Anexos

## Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balço patrimonial passivo - R\$ mil	Dez/23	Dez/22
<b>Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	36.660	58.619
Debêntures	52.582	43.059
Fornecedores	14.511	9.700
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.311	6.399
Partes relacionadas	69.139	62.003
Contas a pagar de aquisição de imóveis	87.856	105.796
Dividendos a pagar	2.739	39
Outros passivos	11.833	29.804
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>284.631</b>	<b>315.419</b>
<b>Não circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	660.794	596.566
Debêntures	496.157	471.605
Contas a pagar de aquisição de imóveis	317.519	269.011
Provisão para tributos diferidos	189.483	143.287
Provisão para demandas judiciais	325	96
Outros passivos	8.623	12.521
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.672.901</b>	<b>1.493.086</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	1.321.142	1.321.142
Gastos com oferta pública de ações	(34.451)	(34.451)
Programa de opção compra de ações	3.472	2.744
Ajuste de avaliação patrimonial	74.181	84.427
Transações de capital	12.734	12.739
Reserva de lucros	650.703	541.989
Prejuízos acumulados	(3.230)	-
<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>	<b>2.024.551</b>	<b>1.928.590</b>
Participação de acionistas não controladores	706.947	544.874
<b>Total patrimônio líquido</b>	<b>2.731.498</b>	<b>2.473.464</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>4.689.030</b>	<b>4.281.969</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

Malls - Patteo Urupema Shopping



**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



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.