

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Apresentação de Resultados 3T24

Videoconferência

08/11/2024

15h00 (Brasília) e

13h00 (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

Aviso Legal

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



Principais Mensagens

Marcado pelo avanço contínuo do desempenho operacional, o 3T24 consolida crescimento em receita líquida e NOI, e expansão de 11,0% no EBITDA Ajustado.

Performance 3T24

- » **R\$ 42,2 milhões**
Receita Bruta | Crescimento de +1,2%
- » **R\$ 38,1 milhões**
Receita Líquida | Crescimento de +6,2%
- » **R\$ 30,5 milhões**
NOI | Crescimento de +6,4%
- » **R\$ 20,7 milhões**
EBITDA Ajustado | Expansão de +11,0%

Destaques Operacionais

- » **ComVem**
 - Entrega do **ComVem Moema** (+1.945 m²)
 - Vendas crescem +30,9%
 - SSS avança +8,3%
- » **Malls**
 - Entrega da Praça de Eventos **Retrofit Mogi Shopping**
 - Vendas crescem +11,0%
 - SSS expande +6,0%
- » **Opportunities**
 - Recorde de taxa de ocupação **+box em 86,1%** e crescimento de receita em **24,7%**
 - Receita de hospedagem totaliza **R\$ 5,1 milhões**, crescimento de **22,4%**

Agenda Estratégica

- » **Início das obras 3A Paulista**
- » **Hotel W, com inauguração prevista par ao 4T24, foi premiado como melhor projeto de uso misto no 30º Prêmio Master Imobiliário**
- » **Entrega +Box Patteo São Paulo prevista para novembro de 2024 (+3.227 m² de ABL), e Entrega +Box Tamboré para dezembro de 2024 (+5.614 m² de ABL)**

*crescimentos comparados com 3T23

HBR

HBRE
B3 LISTED NM

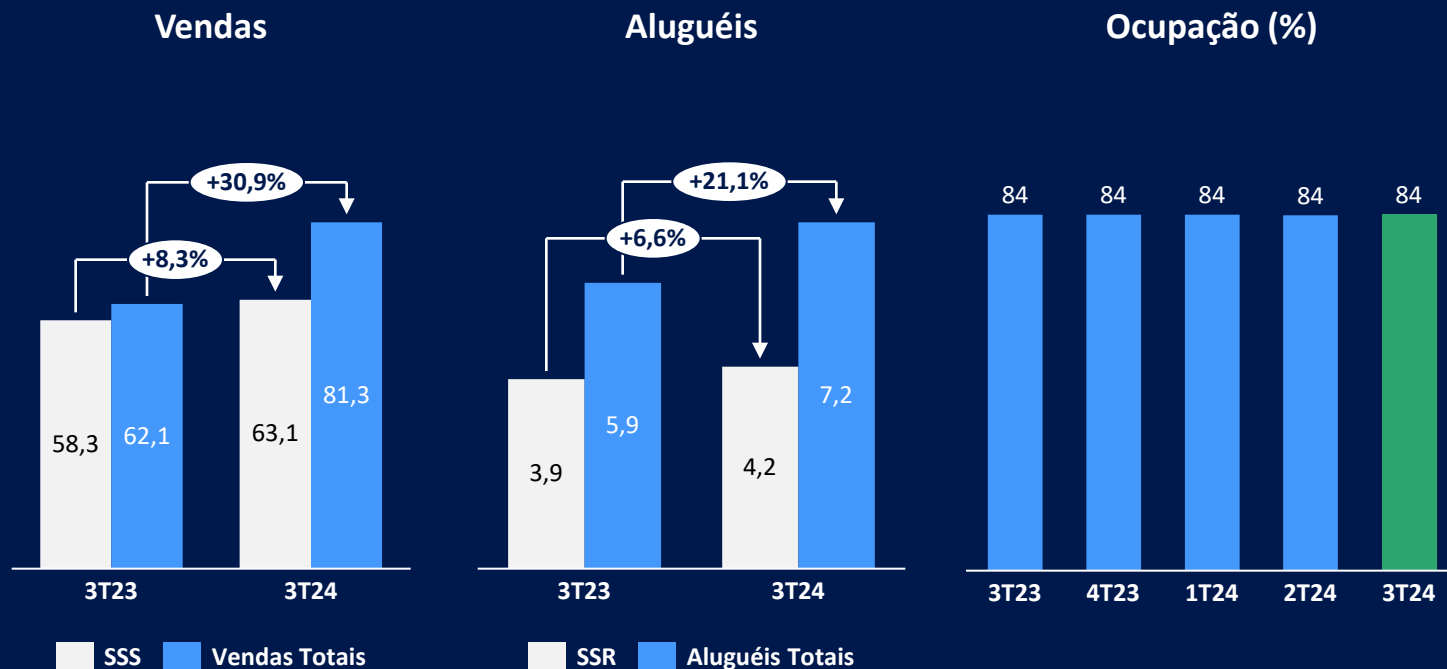
Performance Operacional 3T24



Performance Operacional

COMVEM

Vendas crescem **+30,9%** e totalizam R\$ 81,3 milhões, SSS avança **+8,3%**



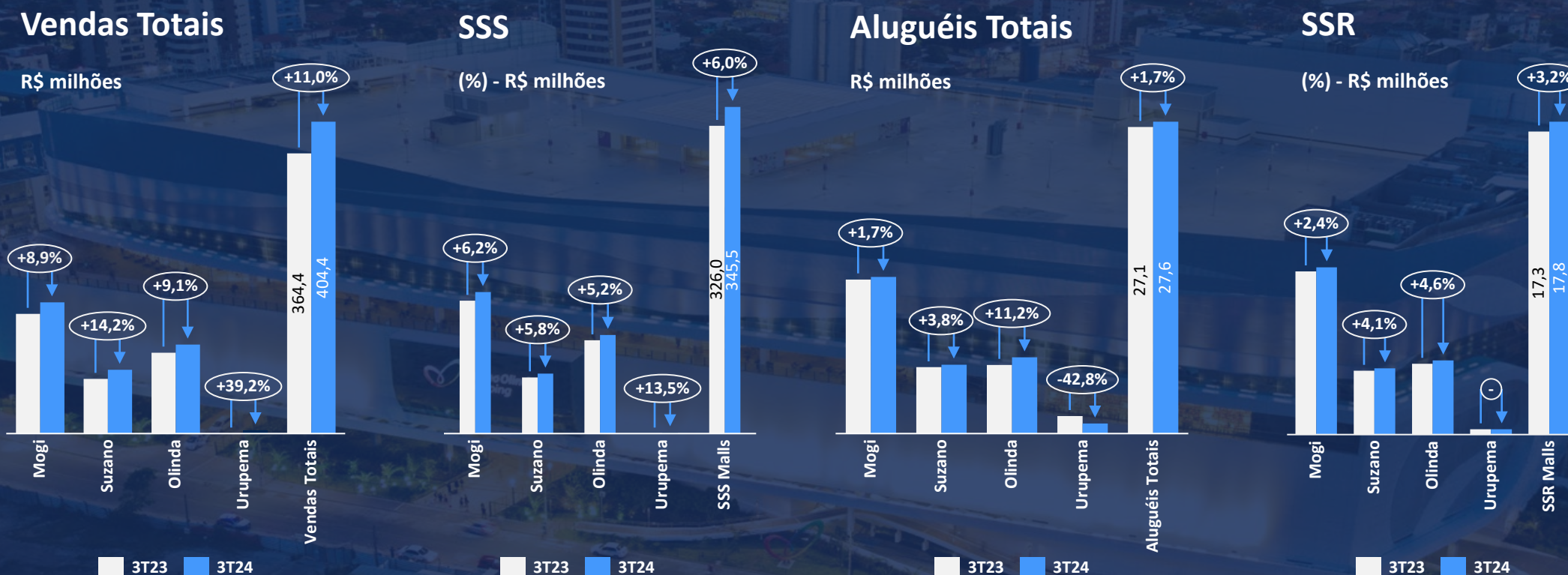
Destaques do 3T24

- » **R\$ 81,3 milhões** em vendas totais
Expansão de **+30,9%**
- » **Aluguéis crescem +21,1%**
SSR consolida **+6,6%**
- » **43.208 m²** de ABL total em operação
+ 26,2 % de expansão da ABL vs. 3T23
- » **Taxa de Ocupação em 84%**
Indicador estável em relação ao 3T23
- » **17 Contratos Assinados**
19 Lojas Inauguradas

Performance Operacional

HBR Malls

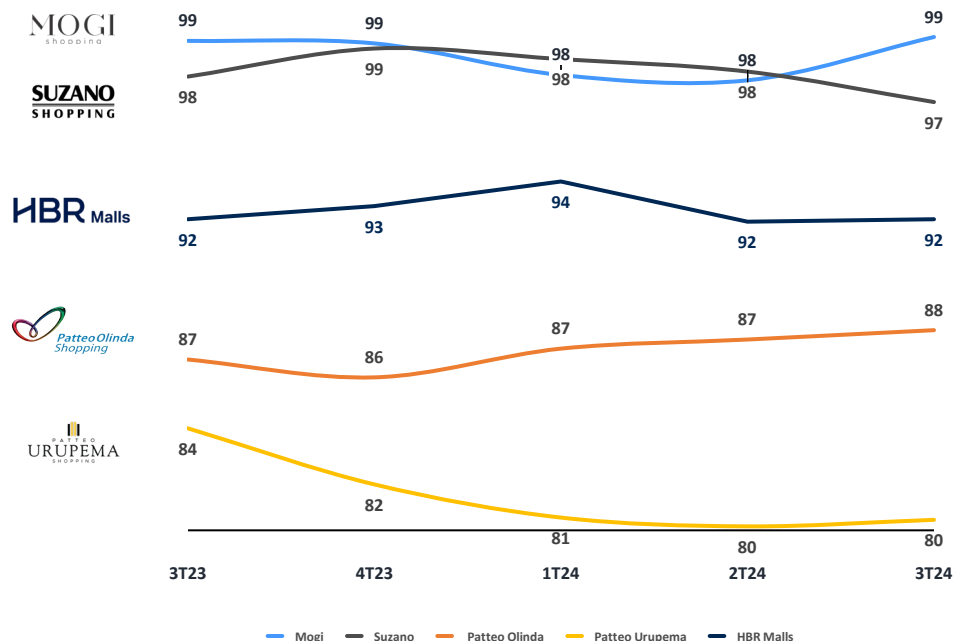
Vendas Totais crescem +11,0% e SSS avança +6,0 % vs. 3T23



Performance Operacional Shoppings

Movimentações importantes de qualificação de mix aconteceram ao longo do 3T24, e o ritmo comercial sustentou a estabilidade da taxa de ocupação

Ocupação¹ (%)



Destaques do 3T24

» Taxa de ocupação alcança 92%

Estabilidade em relação ao 3T23

» Crescimento em Vendas Totais

Vendas crescem **+11,0%** e

SSS expande **+6,6%** em relação ao 3T23

» Entrega Retrofit

Entrega da Praça de Eventos

Retrofit Mogi Shopping



Mogi Shopping

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

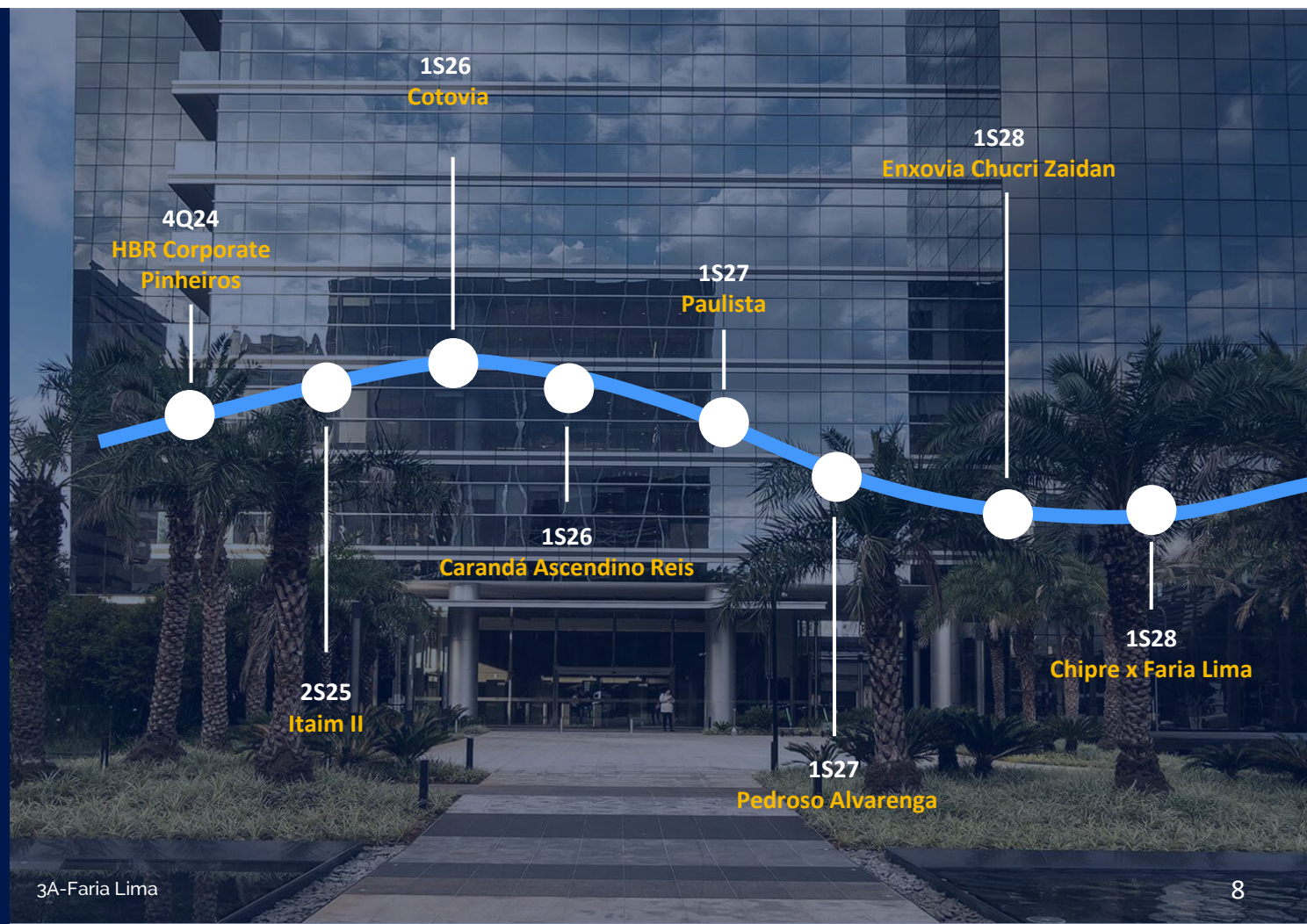
HBR_{3A}

Performance Operacional

Destaques

- » Taxa de ocupação mantida em **100%** desde 4T20
- » NOI cresce **+11,4%** no comparativo com o 3T23
- » Início das obras do **3A Paulista**
- » HBR Corporate Pinheiros, que já possui contrato de locação de longo prazo assinado, completa **91,5%** das obras

**8 projetos
em andamento
na cidade de
São Paulo**



Performance Operacional

HBR Opportunities

Hotéis totalizam R\$ 5,1 milhões em receitas de hospedagem, e
+box registra recorde de taxa de ocupação

5 ativos em operação

- » O Hotel W, com previsão de inauguração no 4T24, foi **premiado na 30ª edição do Prêmio Master Imobiliário** ao ser reconhecido como **melhor projeto na categoria de uso misto**
- » Receita de hospedagem cresce **+22,4%** vs. 3T23
- » A taxa de ocupação do **+box** atingiu **86,1%**, e receita bruta cresceu 24,7% vs. 3T23, ao totalizar R\$ 1,1 milhão



Hotel W

Portfólio Atual e Próximas Entregas

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

Próximas Entregas

Hotel W São Paulo

Entrega no 4T24

9.642 m² em ABL Total



ComVem Patteo Klabin

Entrega no 4T24

7.105 m² em ABL Total



ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 4T24

17.242 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



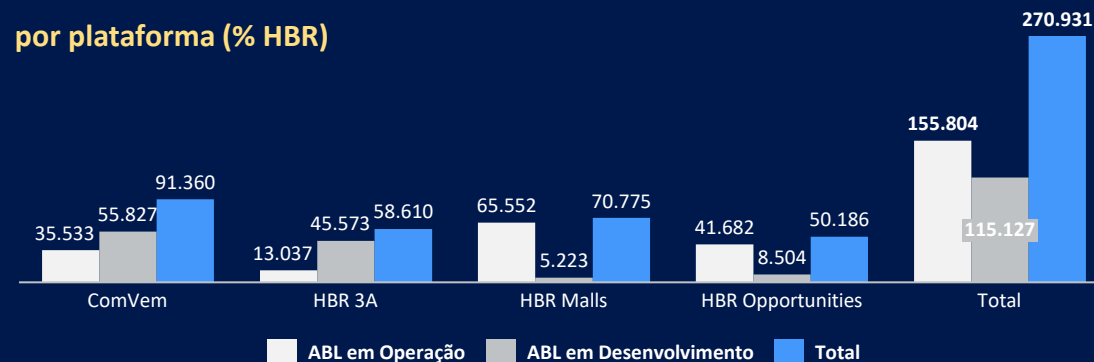
ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

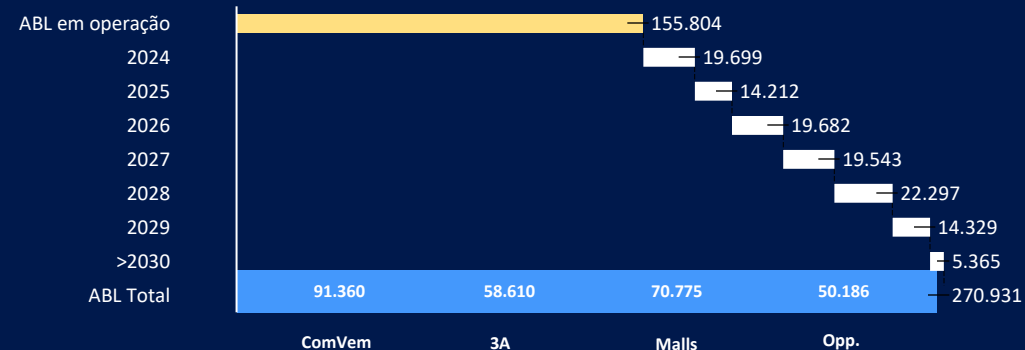
9.319 m² em ABL Total



Análise da evolução da ABL por plataforma (% HBR)



Cronograma de Entregas por plataforma (% HBR)



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

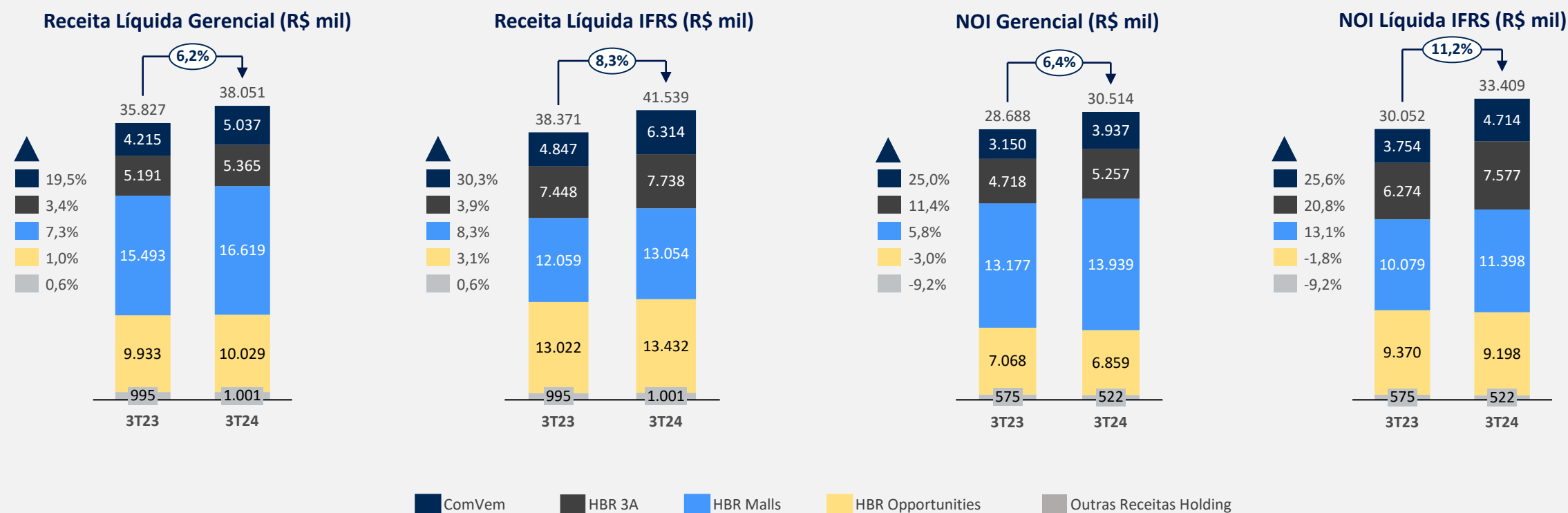
Dados Financeiros 3T24



Dados Financeiros

Receita Líquida Gerencial totaliza R\$ 38,1 milhões, + 6,2% vs. 3T23

NOI gerencial soma R\$ 30,5 milhões, +6,4% vs. 3T23 e margem se consolida em 80,2%

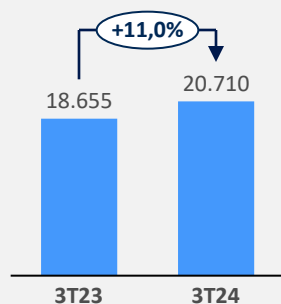


Dados Financeiros

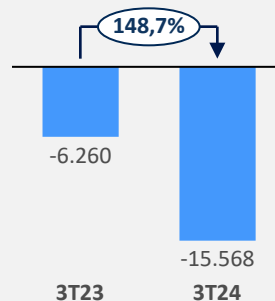
EBITDA Ajustado Gerencial no 3T24 cresce **+11,0%** vs. 3T23 com **margem de 54,4%**

FFO Ajustado Gerencial somou **R\$ 15,6 milhões** negativos no trimestre, frente aos R\$ 6,3 milhões também negativos no 3T23

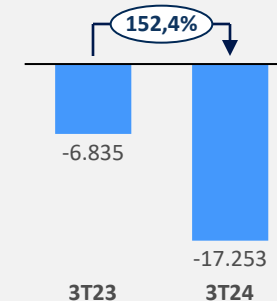
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$ mil)



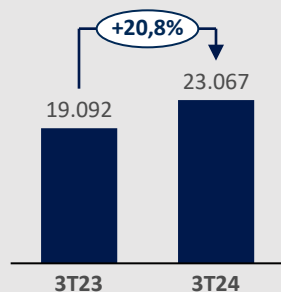
FFO Ajustado Gerencial (R\$ mil)



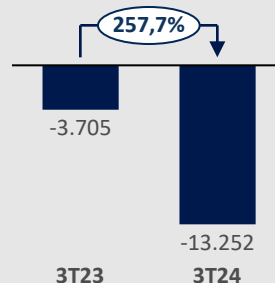
Resultado Líquido Gerencial (R\$ mil)



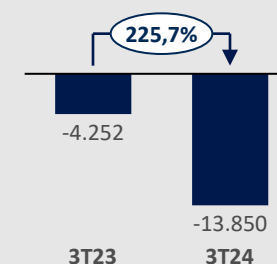
EBITDA Ajustado IFRS (R\$ mil)



FFO Ajustado IFRS (R\$ mil)



Resultado Líquido IFRS (R\$ mil)

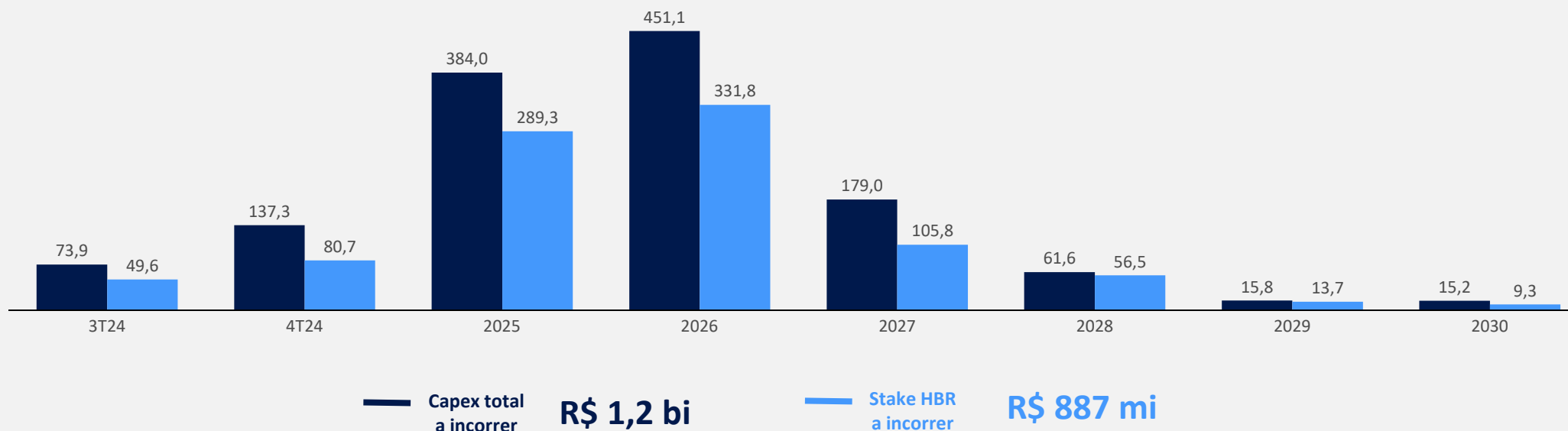


Capex e Venda Estratégica de Ativos

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

Curva de Investimentos | Capex

R\$ milhões



Endividamento Gerencial

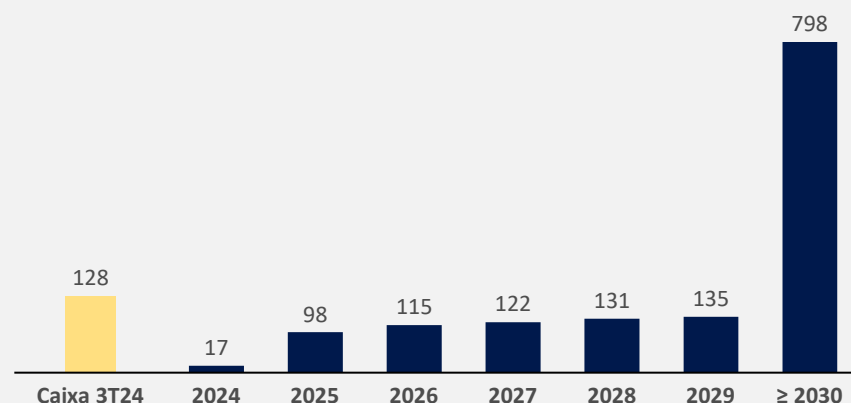
Dívida com perfil alongado com taxas atrativas do setor imobiliário

- A dívida líquida consolidou o montante de **R\$ 1,3 bilhão** ao final do 3T24
- A relação **dívida líquida/PPI** se estabeleceu em **37,8%**
- A dívida da Companhia possui **perfil alongado com taxas pré e pós fixadas**

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

Cronograma de Amortização da Dívida

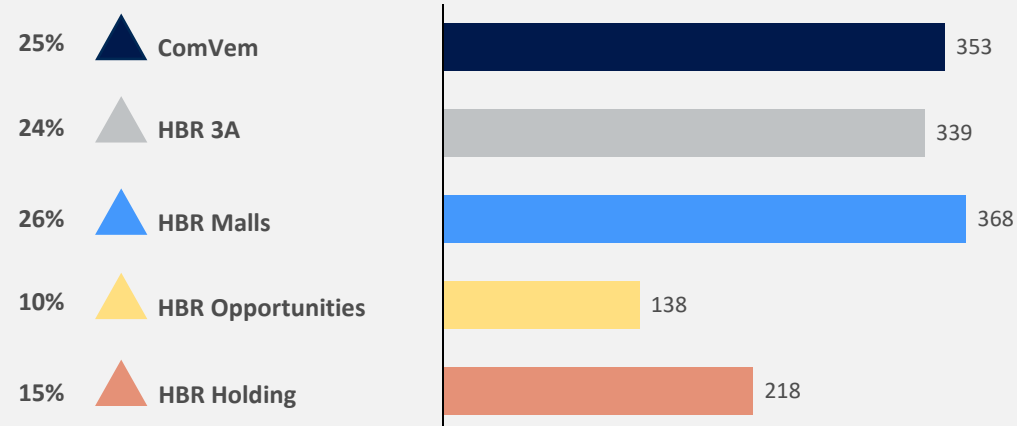
(R\$ milhões - %HBR)



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

Dívida Bruta

(R\$ milhões - %HBR)



DRE Gerencial

Receita Líquida totaliza R\$ 38,1 milhões com crescimento de 6,2% e Lucro Bruto de 6,4% no 3T24

R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Receita Bruta	42.235	41.729	1,2%	123.943	122.472	1,2%
Deduções da receita	(4.184)	(5.902)	-29,1%	(13.891)	(14.313)	-2,9%
Receita líquida	38.051	35.827	6,2%	110.052	108.159	1,8%
Custos	(7.537)	(7.139)	5,6%	(22.183)	(20.445)	8,5%
Lucro bruto (NOI)	30.514	28.688	6,4%	87.869	87.714	0,2%

Despesas e receitas						
Despesas administrativas	(10.165)	(9.477)	7,3%	(33.827)	(29.550)	14,5%
Despesas comerciais	(598)	(882)	-32,2%	(1.607)	(2.085)	-22,9%
Despesas tributárias	(172)	(103)	67,0%	(469)	(1.410)	-66,7%
Outras despesas e receitas	(1.416)	(769)	84,1%	(1.345)	11.084	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	(4.328)	-	-
Resultado antes do resultado financeiro	18.163	17.457	4,0%	46.293	65.753	-29,6%

Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(38.612)	(28.359)	36,2%	(110.684)	(101.765)	8,8%
Receitas financeiras	4.837	6.108	-20,8%	14.936	22.464	-33,5%

Resultado antes do IR e CSLL						
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.641)	(2.041)	-19,6%	(5.230)	(5.564)	-6,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	1.962	-	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(17.253)	(6.835)	152,4%	(52.723)	(19.112)	175,9%

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.