

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

## Apresentação de Resultados 2T24

### Videoconferência

No dia 09/08/2024  
Às 15hs (Brasília) e  
14hs (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

ComVem Patteo São Paulo

# Aviso Legal

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



# Principais Mensagens

Receita líquida totaliza R\$ 36,6 milhões no 2T24, com avanço de 7,5% YoY na plataforma HBR Malls, e EBITDA Ajustado alcança R\$ 18,3 milhões com redução de 4,2% em SG&A

## Performance 2T24

**R\$ 41,1 milhões**

Receita Bruta estável no trimestre e avanço de 1% no 6M24

**R\$ 36,6 milhões**

Receita Líquida

**R\$ 28,8 milhões**

NOI – com margem de 79%

**R\$ 18,3 milhões**

Ebitda Ajustado cresce 12% vs 1T24, e permanece estável na comparação com o 2T23.

## Destaques Operacionais

### ComVem

- ABL cresce 20% em relação ao 2T23
- Taxa de Ocupação avança 2.p.p. e se consolida em 84%
- 29 novos contratos assinados que superam 4.000 m<sup>2</sup> de ABL

### Malls

- Patteo Urupema Shopping | 1º Ano
- Suzano Shopping | Prêmio Abrasce 2024
- Crescimento de 10% nas vendas totais

### Opportunities

- Receita bruta de hospedagem totaliza R\$ 4,3 milhões no 2T24, com crescimento de 8%
- +BOX captura R\$ 1,1 milhão em receita bruta, expansão de 13%

## Agenda Estratégica

- Atualizações sobre o processo de venda **Hotel Ibis Styles Anhembi** e **mandato Bradesco BBI**
- **Distrato projeto HBR 55** – Conselheiro Carrão
- Venda do projeto **HBR 30** – ComVem Caçapava em formato de permuta para aquisição de participação complementar do empreendimento **HBR 10** - ComVem Downtown



## Relatório de Sustentabilidade 2023

Como evento subsequente, em julho, a Companhia divulgou seu **Relatório de Sustentabilidade 2023**, que contempla as principais iniciativas dos pilares ESG.

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

---

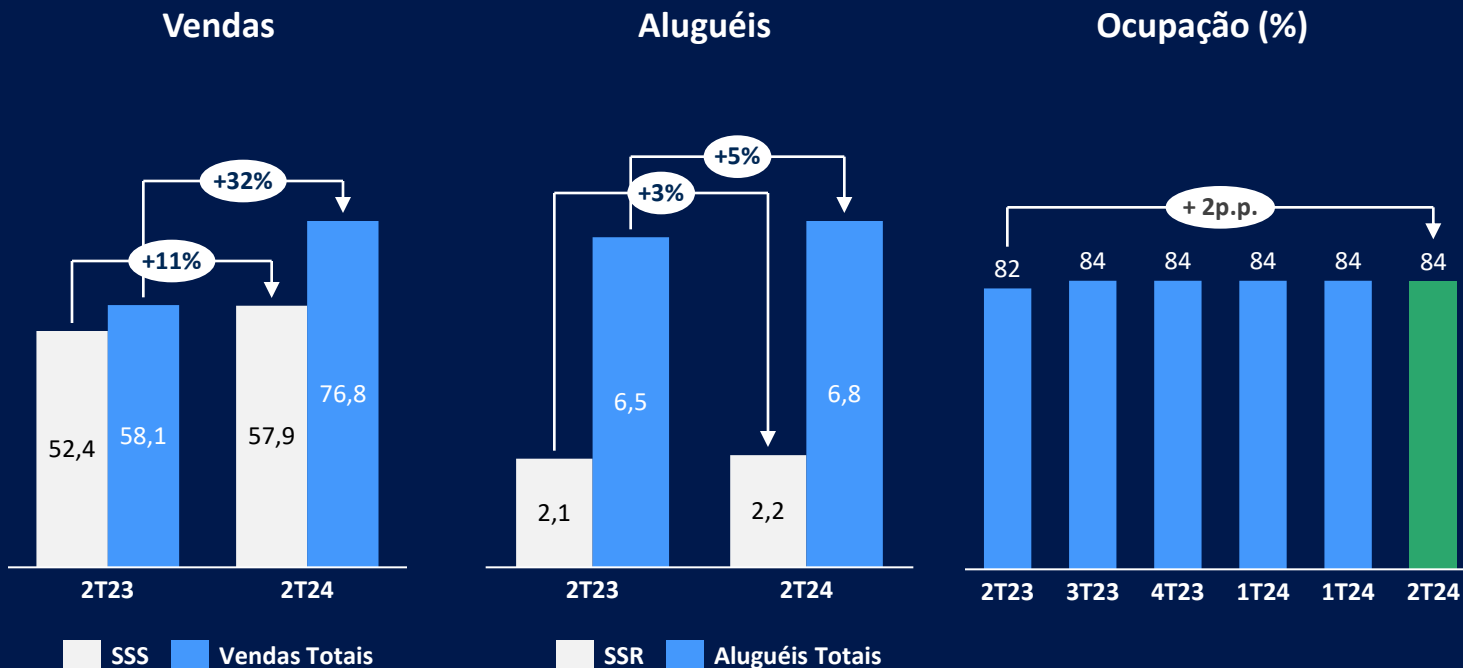
# Performance Operacional 2T24



# Performance Operacional

## COMVEM

Vendas crescem 32% e totalizam R\$ 76,8 milhões, e SSS avança 10,7%



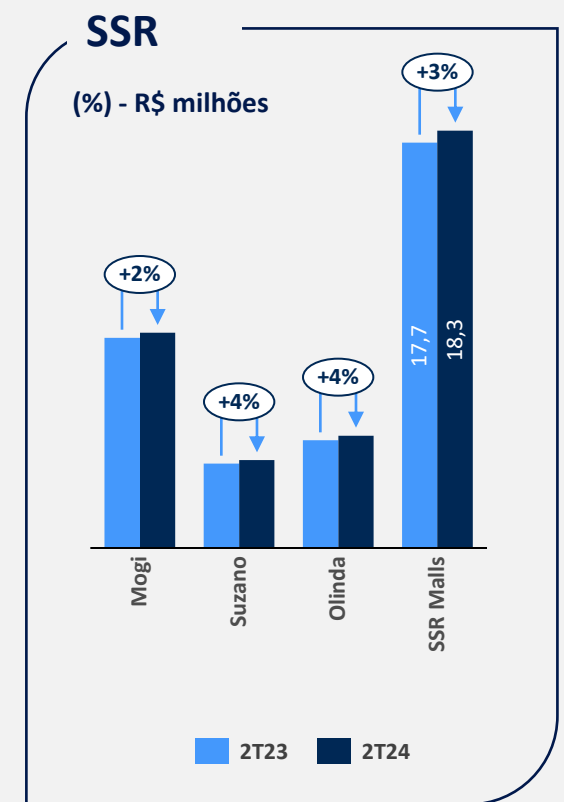
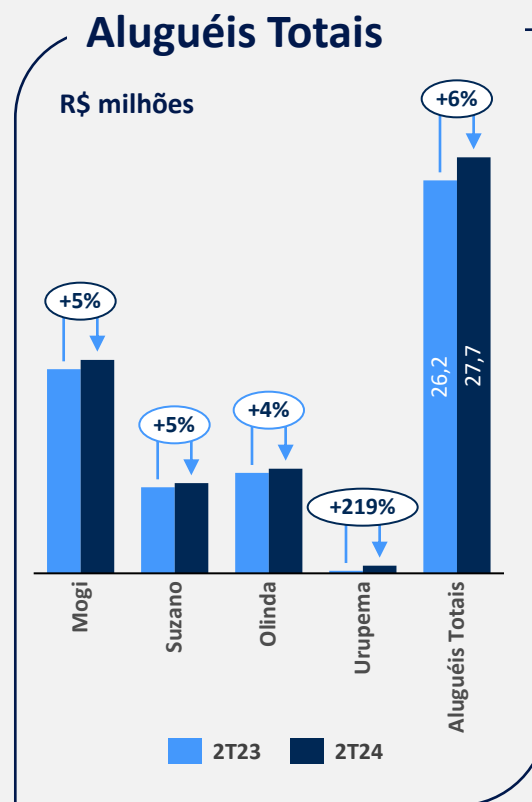
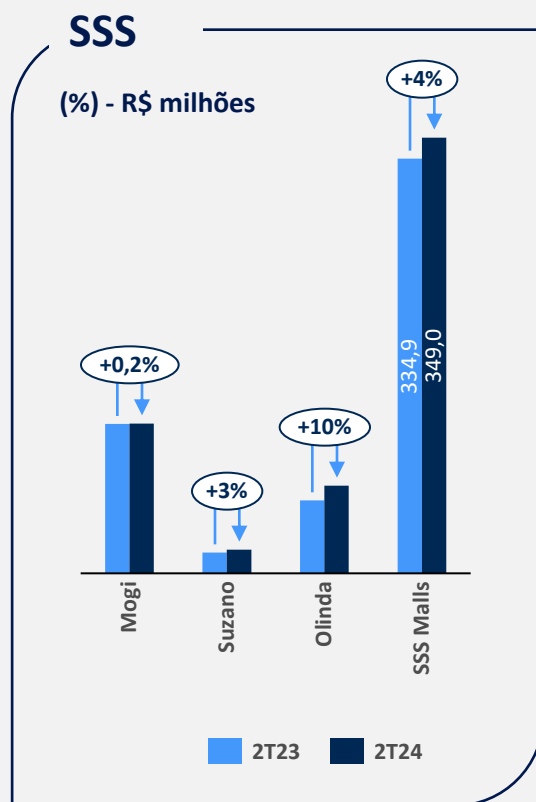
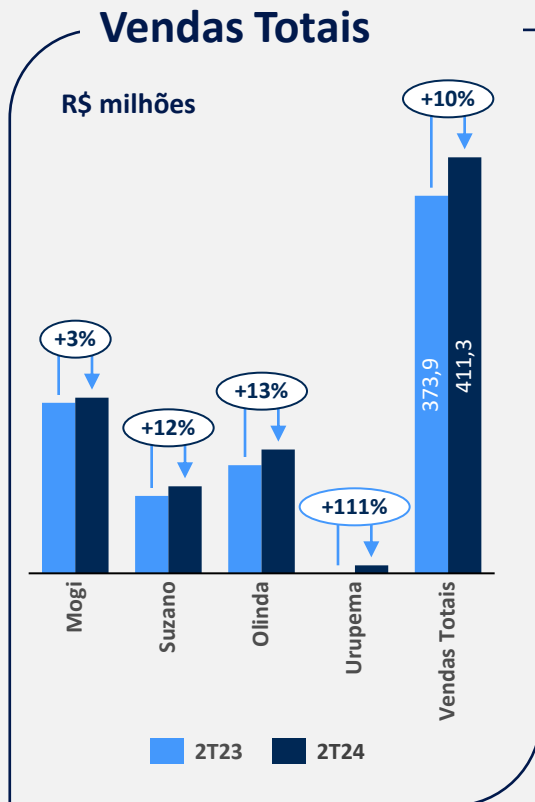
### Destaques do 2T24

- R\$ 76,8 milhões em vendas totais**  
Expansão de **32,1%** vs 2T23 e SSS de 10,7%
- Aluguéis crescem 4,9%**  
SSR consolida **3,1%**  
Crescimento acima do índice de inflação IGP-M
- 41.263 m<sup>2</sup> de ABL total em operação**  
+ **20%** de expansão da ABL vs. 2T23
- Taxa de Ocupação 84%**  
2 p.p. de avanço versus 2T23
- 29 Contratos Assinados**  
14 Lojas Inauguradas

# Performance Operacional

## HBR Malls

Vendas Totais crescem 10% e SSS avança 4,2 % vs 2T23



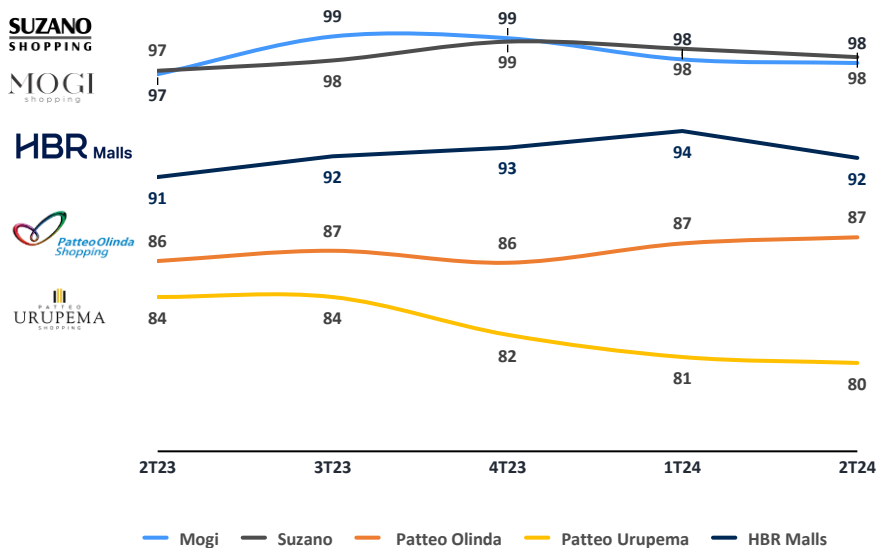
\* O Shopping Patteo Urupema ainda não é contemplado nas aberturas de SSS e SSR por ativo, uma vez que não possui a base temporal completa para o 2T23.

# Performance Operacional

## HBR Malls

Receita líquida cresce 7,5% vs 2T23 e taxa de ocupação sobe 1 p.p. consolidando 92%

Ocupação (%)



### Destaques do 2T24

#### Taxa de ocupação alcança patamar superior ao 2T23

Indicador avança 1.p.p. no comparativo

#### Crescimento em Vendas Totais

Expansão de 10,0% (YoY), totalizando R\$ 411,3 milhões

#### 1º Aniversário

#### Patteo Urupema Shopping

#### Prêmio ABRASCE

Suzano Shopping conquista Troféu Bronze na categoria Campanhas Institucionais



Suzano Shopping

# Performance Operacional

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

### Destaques

- Performance consistente com taxa de ocupação em 100% desde 4T20
- NOI cresce 4,6% no comparativo com o 2T23
- Conclusão do contrato de locação monousuária para o empreendimento HBR Corporate Pinheiros, e 88% da obra concluída

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





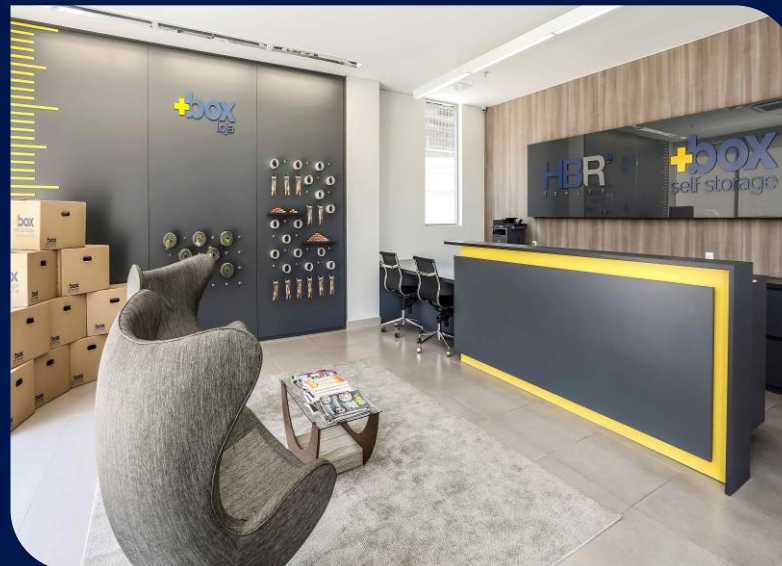
# Performance Operacional

## HBR Opportunities

Hotéis totalizam R\$ 4,3 milhões em receita bruta de hospedagem, e +box registra recorde de faturamento e taxa de ocupação

### 5 ativos em operação

- + Box Self Storage registra **recorde de faturamento e taxa de ocupação** no 2T24. A receita bruta totalizou **R\$ 1,1 milhão** e a taxa de ocupação avançou 7,6 p.p., ao se estabelecer em 82%
- Receita bruta de hospedagem acumula **R\$ 4,3 milhões** no trimestre, e **Ibis Styles Anhembi** cresce mais de 50%
- Hotel W registra 96,1% de obra concluída



# Portfólio Atual, Novos Negócios e Próximas Entregas

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

## Próximas Entregas

### ComVem Moema

Entrega no 2S24

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



### ComVem Patteo Klabin

Entrega no 2S24

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



### Hotel W São Paulo

Entrega no 2S24

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



### ComVem + 3A Pinheiros

Entrega no 2S24

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



### ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

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



### ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

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



### ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

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



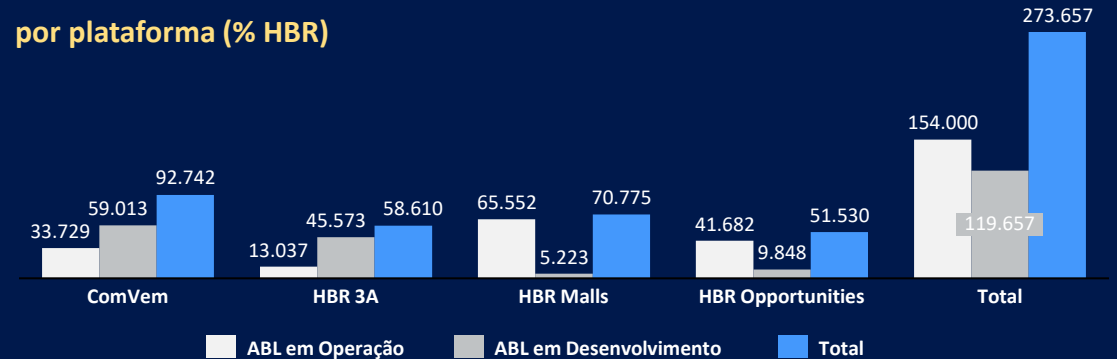
### ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

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

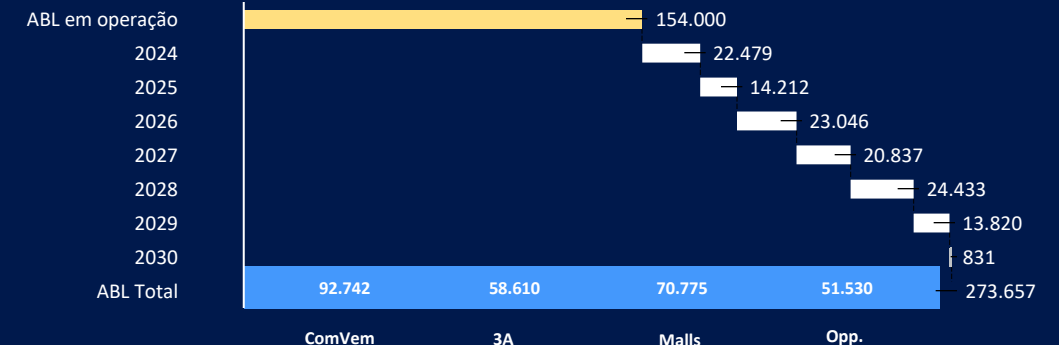


## Análise da evolução da ABL por plataforma (% HBR)



## Cronograma de Entregas

(% HBR)



# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

---

# Dados Financeiros 2T24



# DRE Gerencial

## Receita bruta estável em relação ao 2T23 e economia e 4,2% em SG&A

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23
Receita Bruta	41.139	41.339	-0,5%
Deduções da receita	(4.505)	(4.268)	5,6%
Receita Líquida	36.634	37.071	-1,2%
Custos	(7.804)	(6.981)	11,8%
<b>Lucro bruto (NOI)</b>	<b>28.830</b>	<b>30.090</b>	<b>-4,2%</b>

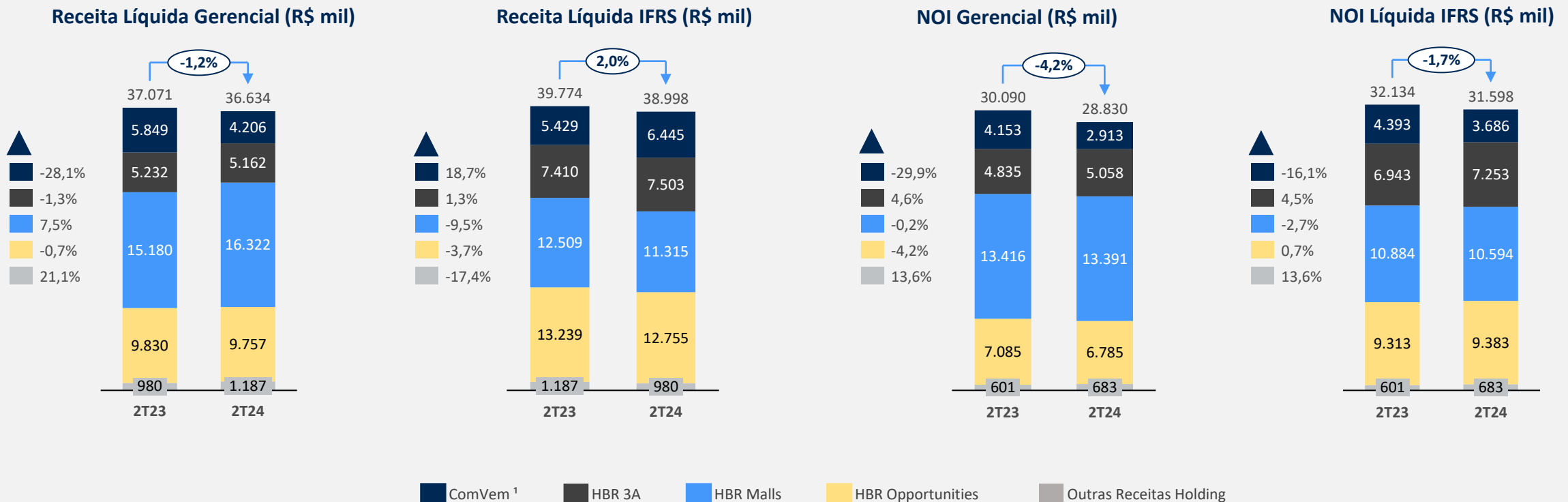
Despesas e receitas	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23
Despesas administrativas	(11.024)	(11.082)	-0,5%
Despesas comerciais	(558)	(829)	-32,7%
Despesas tributárias	(88)	(270)	-67,4%
Outras despesas e receitas	(116)	91	-
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(4.328)	-	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>12.716</b>	<b>18.000</b>	<b>-29,4%</b>

Resultado financeiro	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23
Despesas financeiras	(38.164)	(34.764)	9,8%
Receitas financeiras	5.766	7.528	-23,4%

Resultado antes do IR e CSLL	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.733)	(1.537)	12,8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.962	-	-
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(19.453)</b>	<b>(10.773)</b>	<b>80,6%</b>

# Dados Financeiros

- Receita líquida gerencial totaliza **R\$ 36,6 milhões**, com leve retração em relação ao 2T23, e crescimento 4% vs 1T24
- NOI gerencial totalizou **R\$ 28,8 milhões** no 2T24, com margem de 79%

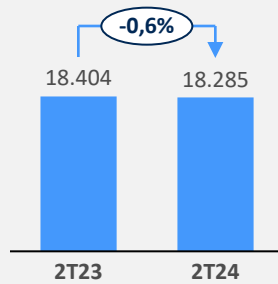


<sup>1</sup> Variação da receita e NOI da plataforma ComVem se deve às movimentações do empreendimento HBR-12 (descontos e rescisão), além do valor reportado no 2T23 incorporar em sua base o Patteo Urupema Shopping, ativo que foi reclassificado para a plataforma HBR Malls no 3T23.

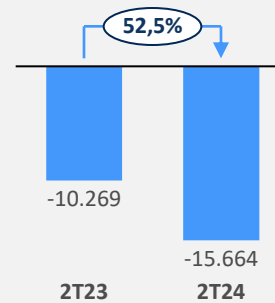
# Dados Financeiros

- EBITDA Ajustado de **R\$ 18,3 milhões** estável na comparação com o ano anterior
- Ao final do 2T24, o FFO ajustado totalizou **R\$ 15,7 milhões** negativos no trimestre, frente aos R\$ 10,3 milhões também negativos no 2T23

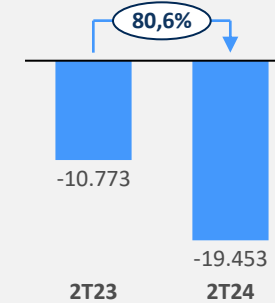
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$ mil)



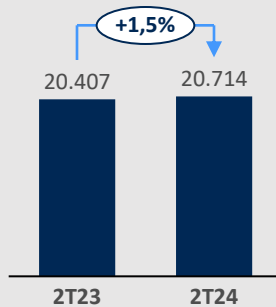
FFO Ajustado Gerencial (R\$ mil)



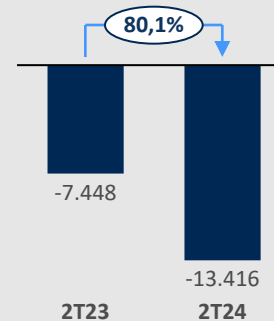
Resultado Líquido Gerencial (R\$ mil)



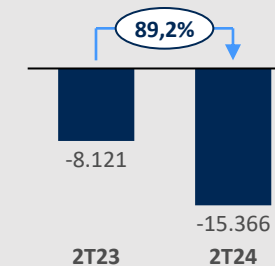
EBITDA Ajustado IFRS (R\$ mil)



FFO Ajustado IFRS (R\$ mil)



Resultado Líquido IFRS (R\$ mil)



# Capex e Venda Estratégica de Ativos

- Plano de Capex tem como pilar a agenda de reciclagem de ativos maduros
- Em junho, a Companhia contratou o Bradesco BBI para liderar as negociações de ativos nas plataformas 3A e Malls

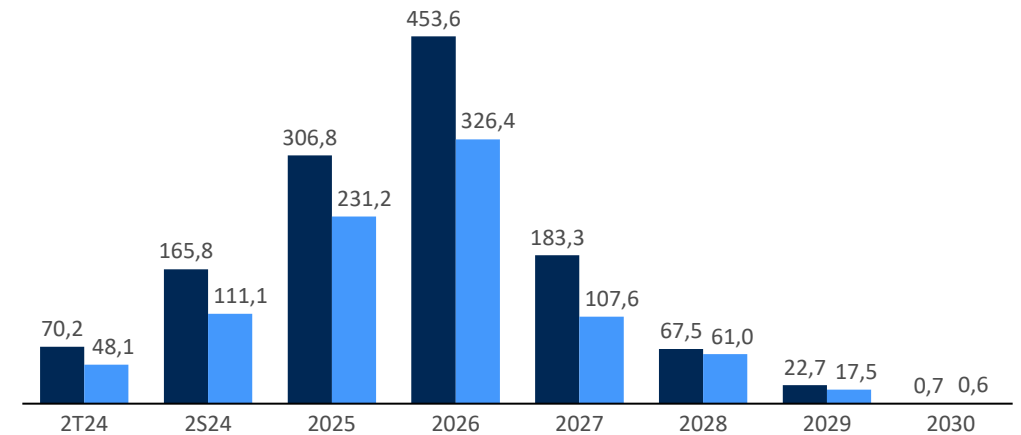
## — Movimentações Recentes no Portfólio

- Distrato projeto HBR 55 – Conselheiro Carrão
- Venda do projeto HBR 30 – ComVem Caçapava em formato de permuta para aquisição de participação complementar do empreendimento HBR 10 - ComVem Downtown



## — Curva de Investimentos | Capex

R\$ milhões



Capex total a incorrer

**R\$ 1,2 bi**

Stake HBR a incorrer

**R\$ 855,4 mi**

# Endividamento Gerencial

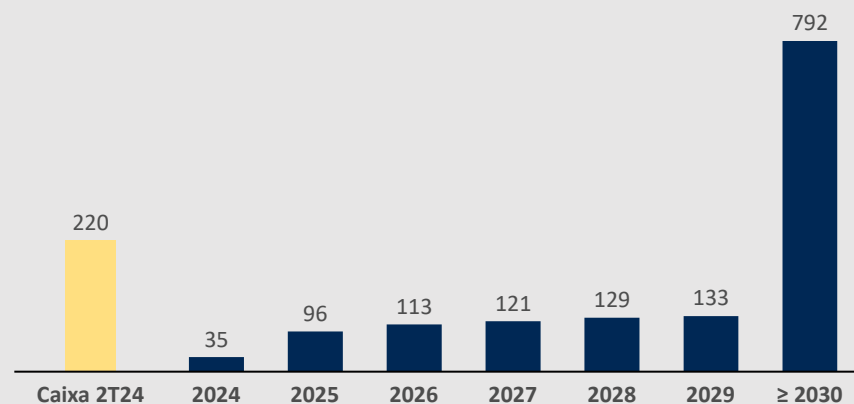
## Dívida com perfil alongado com reflexo no fluxo de caixa livre

- A dívida líquida consolidou o montante de **R\$ 1,2 bilhão** ao final do 2T24
- A relação **dívida líquida/PPI** se estabeleceu em **34,8%**
- A dívida da Companhia possui **perfil alongado com taxas atraentes** pré e pós fixada

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

### Cronograma de Amortização da Dívida

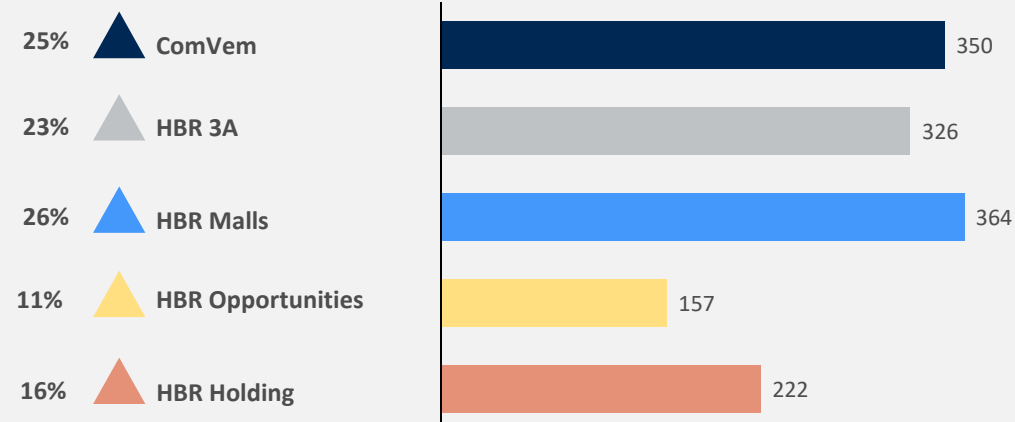
(R\$ milhões - %HBR)



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

### Dívida Bruta

(R\$ milhões - %HBR)







# Fale com RI



## Daniel Viterbo

CFO / DRI

## Débora Firmino

Analista de Relações com Investidores


## Laís Senra Domingues


Gerente de Relações com Investidores

## Nayara Vieira

Assistente de Relações com Investidores

@ [ri@hbrrealty.com.br](mailto:ri@hbrrealty.com.br)

 [ri.hbrrealty.com.br](http://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.

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

## Earnings Release

## Presentation

## 2Q24

[Videoconference](#)

Date: 08-09-2024

At 3pm (Brasília) and

2 pm (New York)

[Click here](#)

ComVem Patteo São Paulo

# Disclaimer

- This presentation may contain certain statements that express expectations, beliefs and management forecasts of HBR Realty about future events or results. Such statements are not historical facts, being based on information related to the real estate market, and economic and financial information available so far and on projections related to the market in which HBR Realty is located.
- Factors that may affect HBR Realty's operational and economic and financial performance include but are not limited to: (i) macroeconomic situation (ii) risks associated with real estate activity; (iii) lack of funding to meet our activities and needs; (iv) possible problems of delays and failures in our real estate developments; (v) success of our partnerships; (vi) competitiveness of the real estate sector; (vii) changes in the legislation regulating the sector.
- This presentation was based on information and data available on the date it was made and HBR Realty is not obliging to update it based on new information and/or future events.
- The information expressed in this report should be evaluated by following the Financial Statements and their respective explanatory notes. Operating data and managerial information, including EBITDA calculation, Adjusted EBITDA, were adjusted to reflect the effects of unconsolidated ventures by the Company, adjusted to the participation in each enterprise. Such information was not reviewed by the independent auditors. All IFRS information was extracted directly from the Company's audited Financial Statements and followed international financial reporting standards and standards (IFRS).



# Key Messages

Net revenue totals R\$ 36.6 million in 2Q24, up 7.5% YoY on the HBR Malls platform, and Adjusted EBITDA reaches R\$18.3 million with a 4.2% reduction in SG&A

## Performance 2Q24

**R\$ 41.1 millions**

Gross Revenue stable in the quarter and 1% growth in 6M24

**R\$ 36.6 millions**

Net Revenue

**R\$ 28.8 millions**

NOI – with 79% margin

**R\$ 18.3 millions**

Adjusted EBITDA grows 12% vs 1Q24, and remains stable compared to 2Q23.

## Operational Highlights

### ComVem

- GLA grows 20% compared to 2Q23
- Occupancy rate increases 2.p.p. and consolidates at 84%
- 29 new contracts signed that exceed 4,000 sqm of GLA

### Malls

- Patteo Urupema Shopping | 1st Year
- Suzano Shopping | Abrasce Award 2024
- 10% growth in total sales

### Opportunities

- Gross accommodation revenue totals R\$ 4.3 million in 2Q24, up 8%
- +BOX captures R\$ 1.1 million in gross revenue, up 13%

## Strategic Agenda

- Updates on the sale process of the **Ibis Styles Anhembi Hotel** and the **Bradesco BBI mandate**
- Termination of **HBR 55 project** – **Conselheiro Carrão**
- Sale of the **HBR 30 project** – **ComVem Caçapava** in the form of an exchange for the acquisition of a complementary stake in the **HBR 10 project** - **ComVem Downtown**



## Sustainability Report 2023

As a subsequent event, in July, the Company released its 2023 Sustainability Report, which includes the main initiatives of the ESG pillars.

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

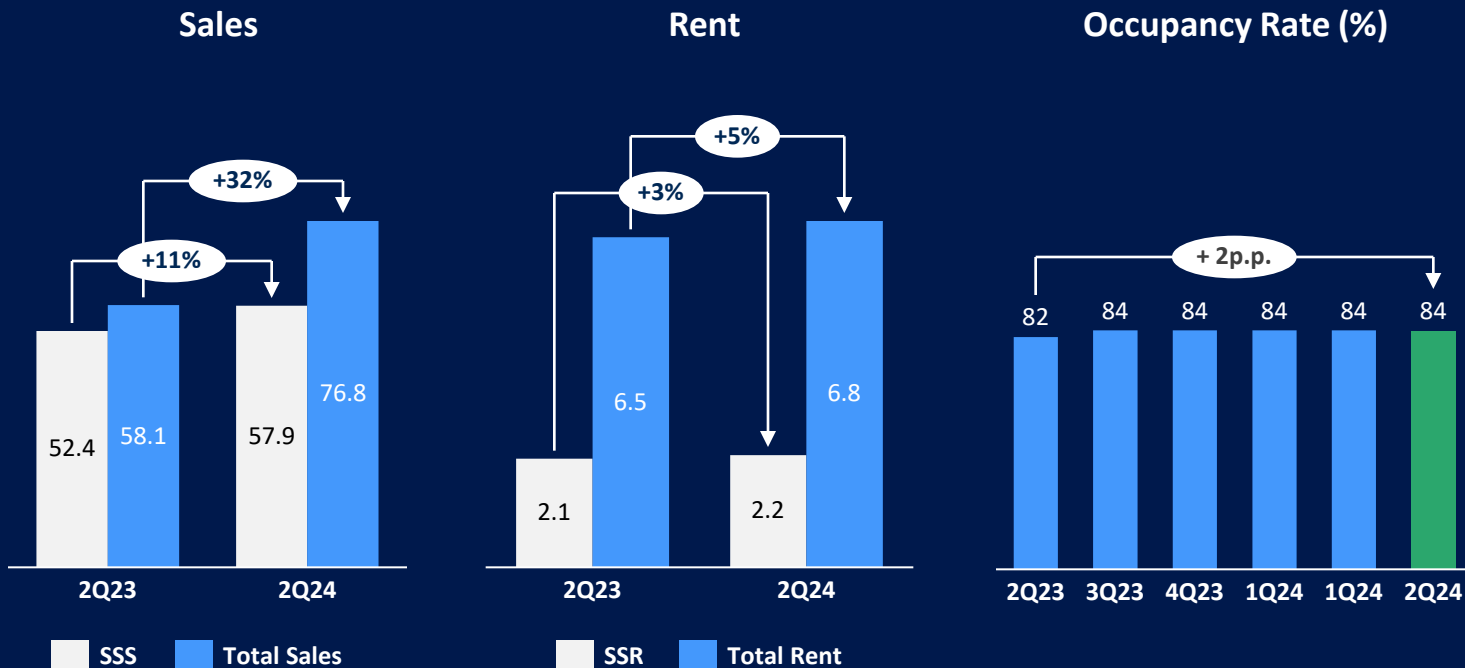
# Operational Performance 2T24



# Operational Performance

## COMVEM

Sales grow 32% and total R\$76.8 million, and SSS advances 10.7%



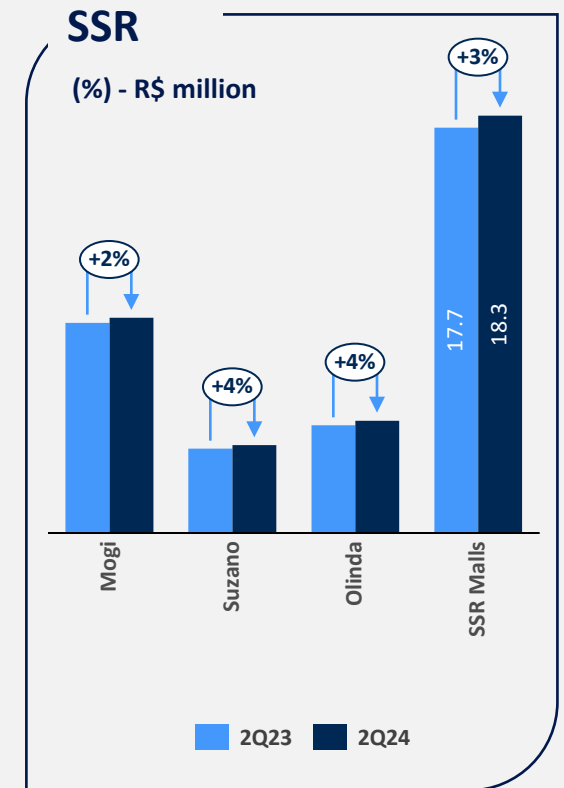
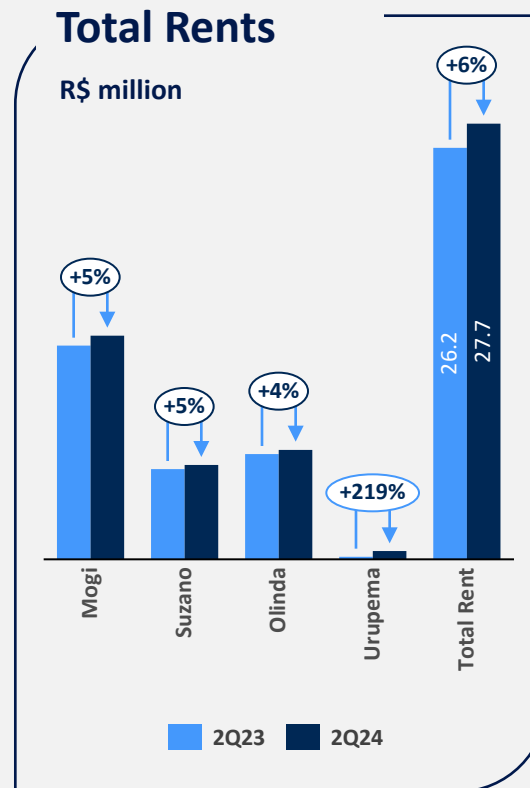
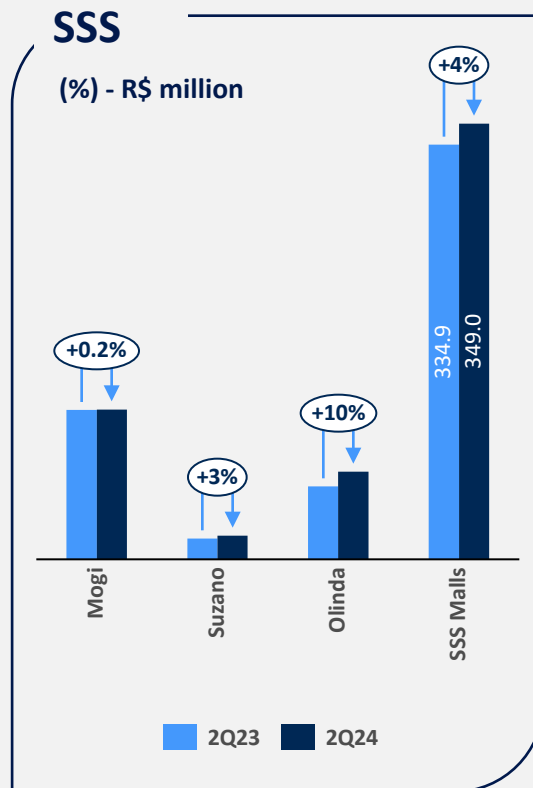
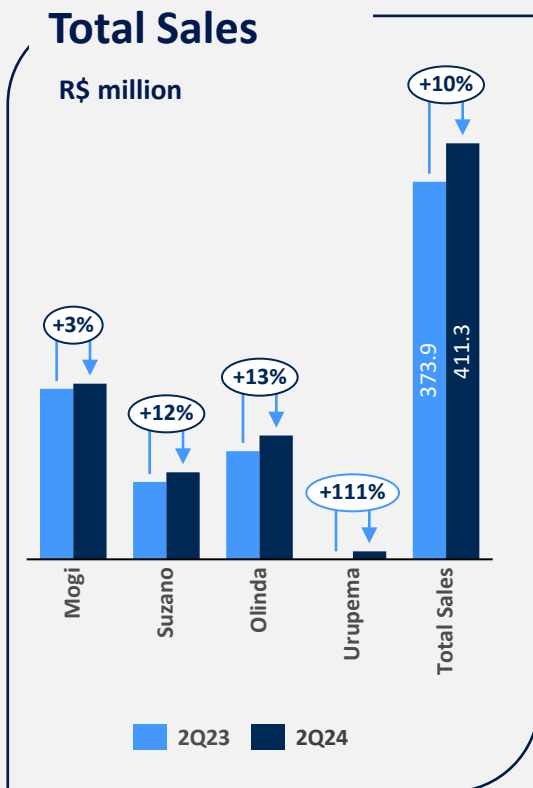
### 2Q24 Highlights

- R\$ 76.8 million in total sales**  
Expansion of 32.1% vs 2Q23 and SSS of 10.7%
- Rents grow 4.9%**  
SSR consolidates 3.1%  
Growth above the IGP-M inflation index
- 41.263 sqm of total GLA in operation**  
+ 20% GLA expansion vs. 2Q23
- Occupancy Rate 84%**  
2 p.p. advance versus 2Q23
- 29 Contracts Signed**  
14 Stores opened

# Operational Performance

## HBR Malls

Total Sales grow 10% and SSS advances 4.2% vs 2Q23



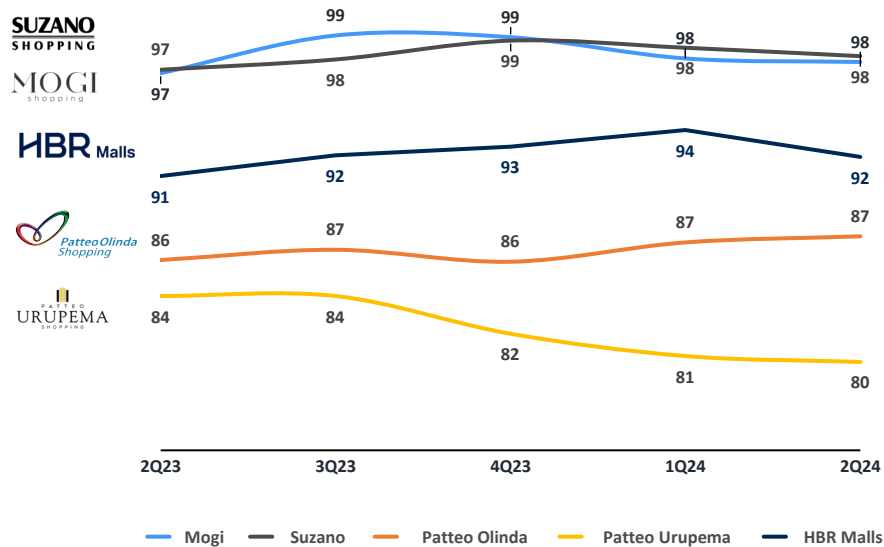
\* Shopping Patteo Urupema is not yet included in the SSS and SSR breakdowns by asset, as it does not have the complete time base for 2Q23.

# Operational Performance

## HBR Malls

Net revenue grows 7.5% vs 2Q23 and occupancy rate up 1 p.p. consolidating 92%

Occupation (%)



### 2Q24 Highlights

— **Occupancy rate reaches higher level than 2Q23**

Indicator advances 1.p.p. in comparison

— **Growth in Total Sales**

Expansion of 10.0% (YoY), totaling R\$ 411.3 million

— **1st Anniversary**

**Patteo Urupema Shopping**

— **ABRASCE Award**

Suzano Shopping wins Bronze Trophy in the Institutional Campaigns category





# Operational Performance

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

### Highlights

- Consistent performance with 100% occupancy rate since 4Q20
- NOI grows 4.6% compared to 2Q23
- Conclusion of the single-user lease agreement for the HBR Corporate Pinheiros project, and 88% of the work completed

**8 ongoing project**  
**in the city**  
**São Paulo**



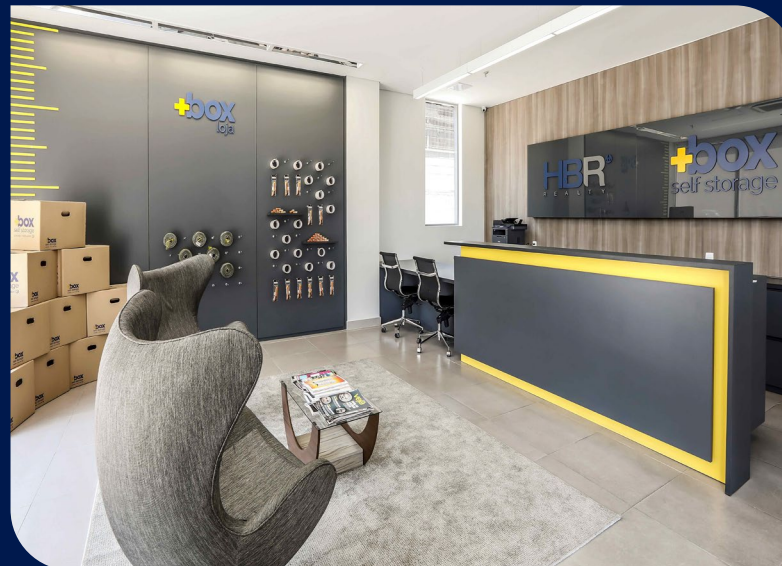
# Operational Performance

## HBR Opportunities

Hotels total R\$4.3 million in gross accommodation revenue, and +box reached record revenue and occupancy rate

### 5 assets in operation

- + Box Self Storage reached **record revenue and occupancy rate** in 2Q24. Gross revenue totaled R\$1.1 million and the occupancy rate increased by 7.6 p.p., reaching 82%
- Gross accommodation revenue totals R\$4.3 million in the quarter, and Ibis Styles Anhembi grows by more than 50%
- Hotel W records **96.1% completion of construction**



+ Box Self Storage

# Current portfolio, new businesses and delivery pipeline

Projects in prime locations in the urban centers of the city of São Paulo

## Upcoming Deliveries

### ComVem Moema

Delivery on 2S24

1.945 sqm in Total GLA



### ComVem Patteo Klabin

Delivery on 2S24

7.105 sqm in Total GLA



### Hotel W São Paulo

Delivery on 2S24

9.642 sqm in Total GLA



### ComVem + 3A Pinheiros

Delivery on 2S24

17.242 sqm in Total GLA



### ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Delivery on 2S25

9.887 sqm in Total GLA



### ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Delivery on 1S26

7.157 sqm in Total GLA



### ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Delivery on 1S26

7.822 sqm in Total GLA



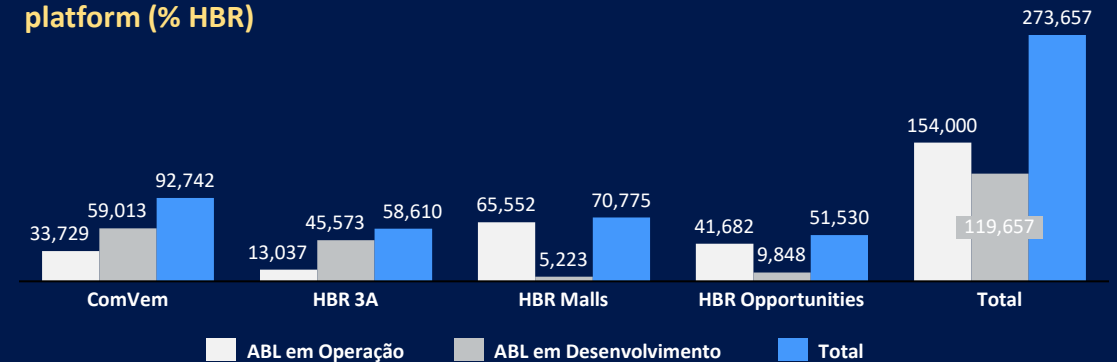
### ComVem + 3A Paulista

Delivery on 1S27

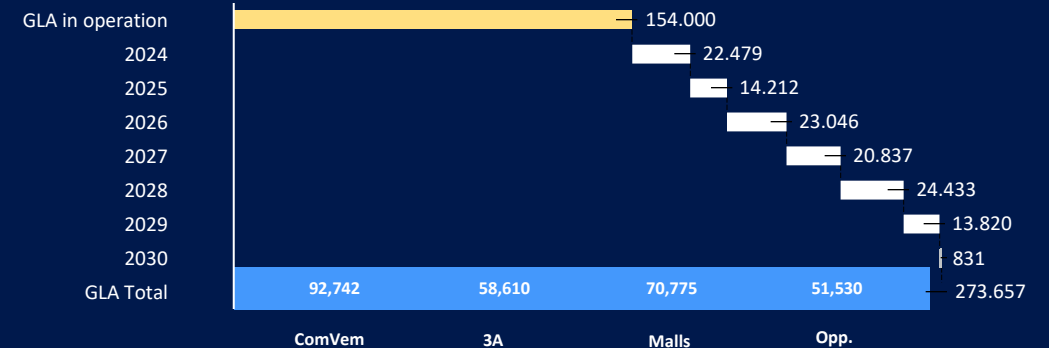
9.319 sqm in Total GLA



## Analysis of the evolution of GLA by platform (% HBR)



## Delivery Schedule (% HBR)



# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

## Financial Data 2Q24



# Management DRE

## Gross revenue stable compared to 2Q23 and 4.2% savings in SG&A

R\$ (thousand)	2Q24	2Q23	Var. % 2Q24/2Q23
Gross Revenue	41,139	41,339	-0.5%
Deductions from Revenues	(4,505)	(4,268)	5.6%
Net Revenue	36,634	37,071	-1.2%
Costs	(7,804)	(6,981)	11.8%
<b>Gross Profit (NOI)</b>	<b>28,830</b>	<b>30,090</b>	<b>-4.2%</b>

Revenues and Expenses	2Q24	2Q23	Var. % 2Q24/2Q23
Administrative Expenses	(11,024)	(11,082)	-0.5%
Selling Expenses	(558)	(829)	-32.7%
Tax Expenses	(88)	(270)	-67.4%
Other Expenses and Revenues	(116)	91	-
Change in Fair Value of Investment Properties	(4,328)	-	-
<b>Income before Financial Income</b>	<b>12,716</b>	<b>18,000</b>	<b>-29.4%</b>

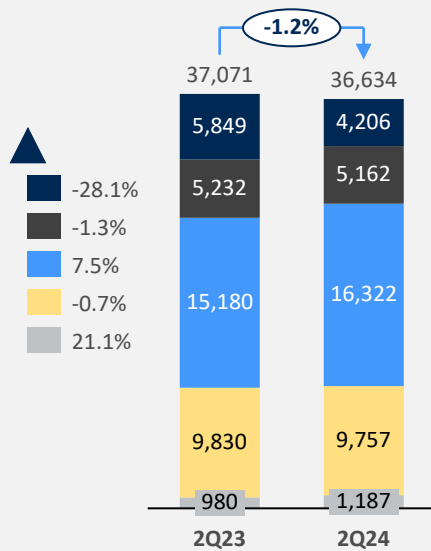
Financial Income	2Q24	2Q23	Var. % 2Q24/2Q23
Financial Expenses	(38,164)	(34,764)	9.8%
Financial Revenues	5,766	7,528	-23.4%

Earnings before Income Tax and Social Contribution	2Q24	2Q23	Var. % 2Q24/2Q23
Current Income Tax and Social Contribution	(1,733)	(1,537)	12.8%
Deferred Income Tax and Social Contribution	1,962	-	-
<b>Net Income (loss) for the Period</b>	<b>(19,453)</b>	<b>(10,773)</b>	<b>80.6%</b>

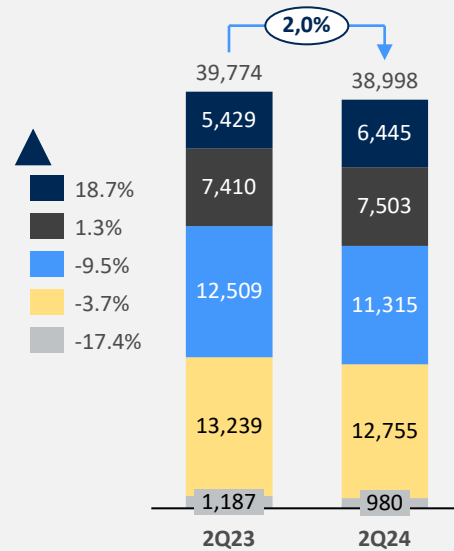
# Financial Data

- Net managerial revenue totals **R\$ 36.6 million**, with a slight decrease compared to 2Q23, and growth of 4% vs 1Q24
- Managerial NOI totaled **R\$ 28.8 million** in 2Q24, with a margin of 79%

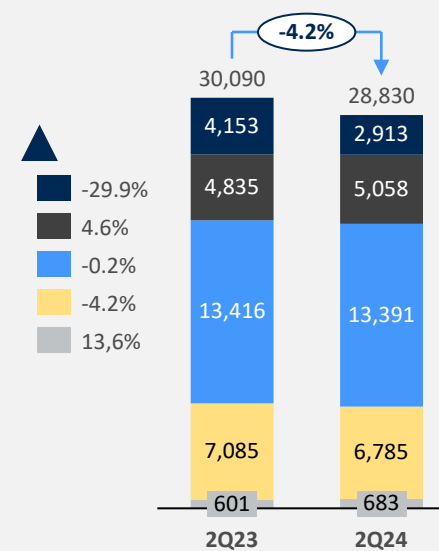
Managerial Net Revenue (R\$ thousand)



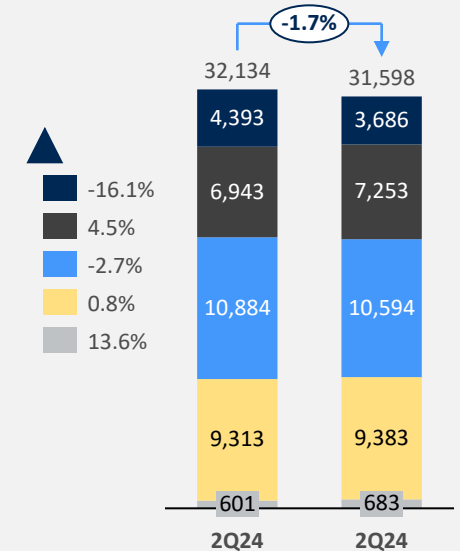
IFRS Net Revenue (R\$ thousand)



Management NOI (R\$ thousand)



IFRS Net NOI (R\$ thousand)



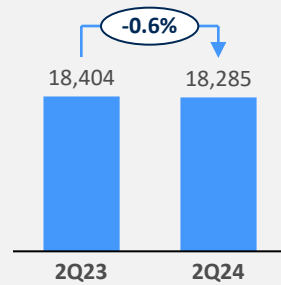
■ ComVem    
 ■ HBR 3A    
 ■ HBR Malls    
 ■ HBR Opportunities    
 ■ Outras Receitas Holding

<sup>1</sup> Variation in revenue and NOI of the ComVem platform is due to movements in the HBR-12 project (discounts and termination), in addition to the amount reported in 2Q23 incorporating Patteo Urupema Shopping into its base, an asset that was reclassified to the HBR Malls platform in 3Q23.

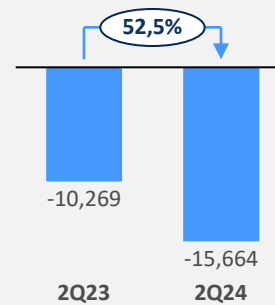
# Financial Data

- Adjusted EBITDA of **R\$ 18.3 million** stable compared to the previous year
- At the end of 2Q24, adjusted FFO totaled negative **R\$ 15.7 million** in the quarter, compared to negative R\$10.3 million in 2Q23

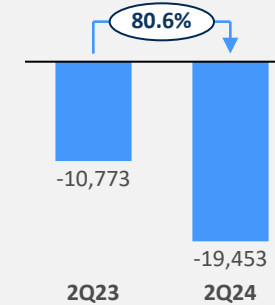
Management Adjusted EBITDA (R\$ thousand)



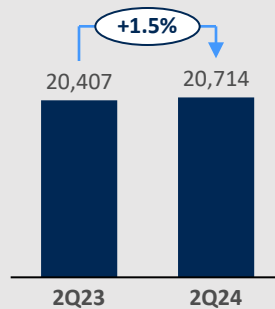
Management Adjusted FFO (R\$ thousand)



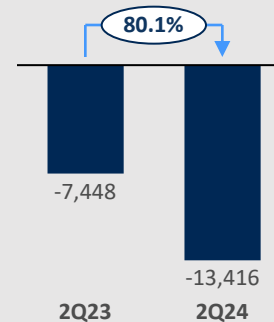
Managerial Net Profit (Loss) (R\$ thousand)



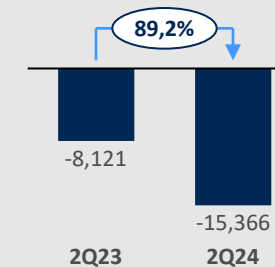
IFRS Adjusted EBITDA (R\$ thousand)



IFRS Adjusted FFO (R\$ thousand)



IFRS Net Profit (Loss) (R\$ thousand)



# Capex and Strategic Assets Sale

- Capex plan is based on the agenda for recycling mature assets
- In June, the Company hired Bradesco BBI to lead asset negotiations on the 3A and Malls platforms

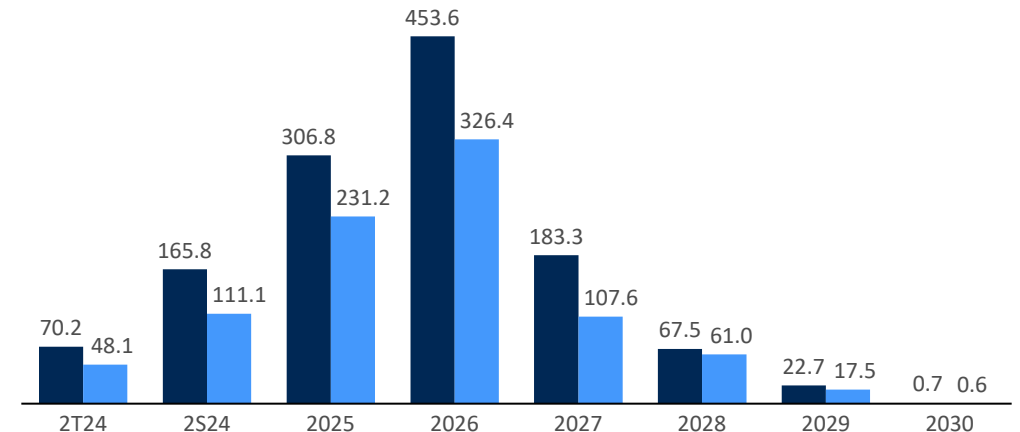
## — Recent Portfolio Movements

- Termination of HBR 55 project – Conselheiro Carrão
- Sale of the HBR 30 project – ComVem Caçapava in the form of an exchange for the acquisition of a complementary stake in the HBR 10 project - ComVem Downtown



## — Investment Curve | Capex

R\$ million



— Total Capex to be incurred

**R\$ 1.2 bi**

— HBR Stake to be Incurred

**R\$ 855.4 mi**



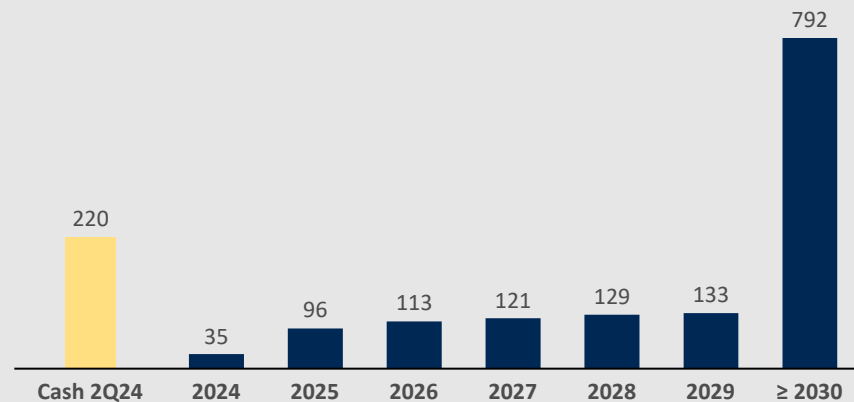
# Managerial Indebtedness

## Debt with an extended profile with a positive impact on free cash flow

- Net debt consolidated to the amount of **R\$ 1.2 billion** at the end of 2Q24
- The net debt/PPI ratio was established at **34.8%**
- The Company's debt has an **extended profile with attractive pre and post-fixed rates**
- Below we present the amortization schedule and the distribution of gross debt among the Company's platforms:

### Debt Amortization Schedule

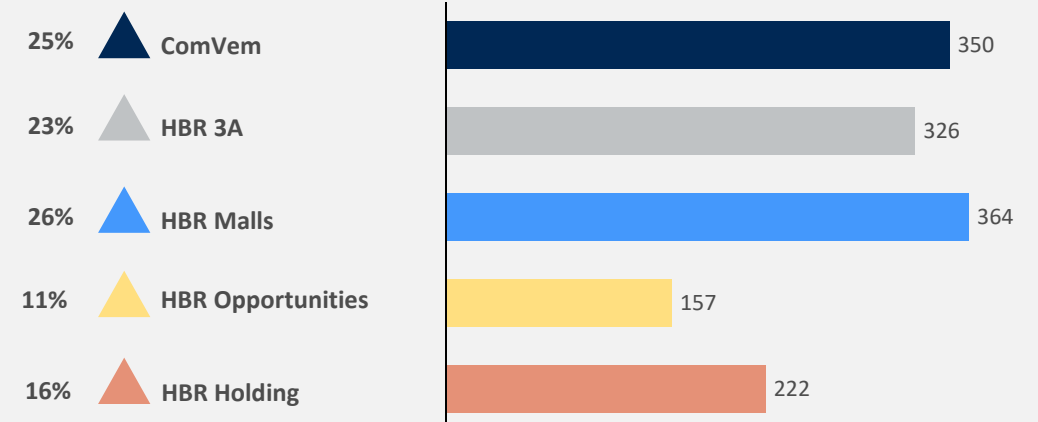
(R\$ million - %HBR)



\*The amortization schedule considers the maturities of loans, financing and debentures of HBR's stake in each of the companies.

### Gross Debt

(R\$ million - %HBR)





# Talk to RI



**Daniel Viterbo**  
CFO / DRI

**Débora Firmino**  
Investor Relations Analyst

**Laís Senra Domingues**  
Investor Relations Manager

**Nayara Vieira**  
Investor Relations Assistant

@ [ri@hbrrealty.com.br](mailto:ri@hbrrealty.com.br)

🌐 [ri.hbrrealty.com.br](http://ri.hbrrealty.com.br)

☎ (11) 4793-7556

🏢 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 – 11th floor  
São Paulo, SP (Filial)

🏢 Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145  
2th floor - Mogi das Cruzes, SP (Sede)

The information expressed in this report must be evaluated following the Financial Statements and their respective explanatory notes. Operating data and management information, including the calculation of EBITDA, Adjusted EBITDA, were not subject to analysis by the independent auditors. All information contained in the IFRS information was extracted directly from the Company's audited Financial Statements, and followed the International Financial Reporting Norms and Standards (IFRS).

This report does not represent any type of future purchase recommendation or indication of future results. The information presented herein is based on historical facts, implemented strategies and on the expectations and objectives of the Company's management. We reinforce that the Company is subject to several external factors that may interfere with its results and objectives, such as the macroeconomic situation, the business environment in the country, among others.

HBR is not responsible for investment decisions made. Potential investors should make their own analysis of the Company's conditions and its business strategy.