

HBR

HBRE
B3 LISTED NM



Videoconferência

09/05/2025

15h00 (Brasília) e

14h00 (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

Apresentação de Resultados 1T25

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).

HBR

Principais Mensagens

- Receita líquida cresce **+9,5%** e totaliza **R\$ 38,8 milhões** no 1T25. EBITDA Ajustado expande **16,1%**, e aumenta sua margem em **2,7** pontos percentuais. ComVem Patteo Klabin inaugura com **91%** de taxa de ocupação, e plataforma registra o marco de **mais de 50 mil m²** em operação.

Performance 1T25

» R\$ 43,0 milhões

Receita Bruta | Crescimento de **+5,7%**

» R\$ 38,8 milhões

Receita Líquida | Crescimento de **+9,2%**

» R\$ 27,7 milhões

NOI | Redução de **3,0%**

Destaques Operacionais

» Opportunities

- R\$ 5,4 milhões** em receita bruta de hospedagem;
- R\$ 1,3 mi** em receita bruta +Box Self Storage;
- Inauguração +Box Patteo SP (**3.227 m²** ABL);
- Venda do Hilton Garden Inn em abril de 2025, como evento subsequente.

» ComVem

- Receita líquida atinge **R\$ 5,5 milhões** o que corresponde a **+25,0%** de crescimento;
- NOI expande **+29,7%** e totaliza **4,2 milhões** no período;
- Magem NOI avança **+2,8 p.p.**, e se consolida em **76,9%**;
- ComVem Chácara Klabin, com **7.127 m²** é inaugurado, e plataforma registra o marco de mais de **50.000 m²** de ABL em operação.

» HBR 3A

- Receita líquida totaliza **R\$ 5,3 milhões**, crescimento de **+1,6%**;
- Taxa de ocupação **100%**;
- Obras 3A Paulista com **13,6%** de conclusão;
- Em abril, o 3A Pinheiros recebeu o Habite-se e foi entregue ao Albert Einstein o para início das obras de *fit out*.

» HBR Malls

- Vendas consolidam **R\$ 389,7 milhões**, avanço de **+4,0%**;
- Aluguéis totalizam **R\$ 33,5 milhões**, crescimento de **+10,9%**, com indicador de SSR de **+4,4%**;
- Taxa de ocupação da plataforma em **92%**. Como evento subsequente, em abril, Suzano Shopping assinou o contrato de uma grande área envolvendo + de **1.700 m²**.

*crescimentos comparados ao 1T24



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Performance
Operacional
1T25

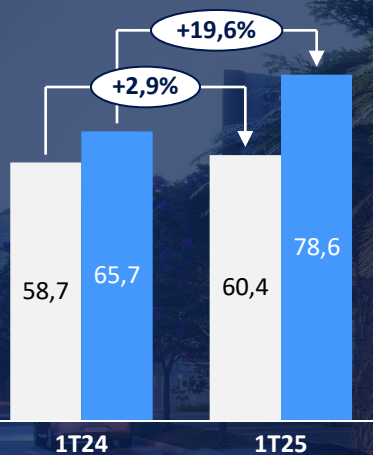
Patteo Urupema

Performance Operacional

COMVEM

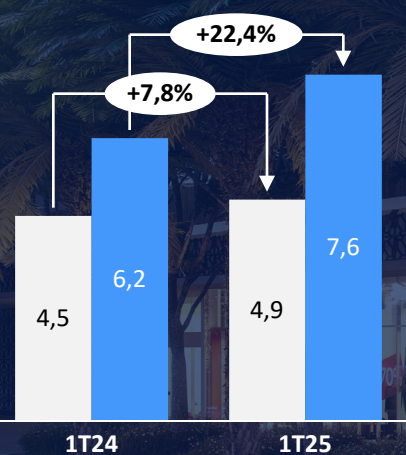
Vendas somam R\$ 78,6 milhões com avanço de **19,6%** e plataforma entrega crescimento de **+7,8%** em SSR

Vendas



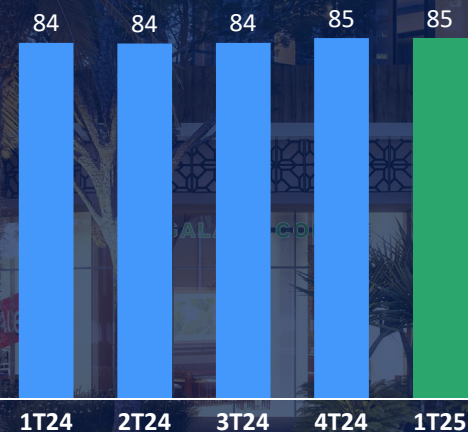
■ SSS ■ Vendas Totais

Aluguéis



■ SSR ■ Aluguéis Totais

Ocupação (%)



Destaques do 1T25

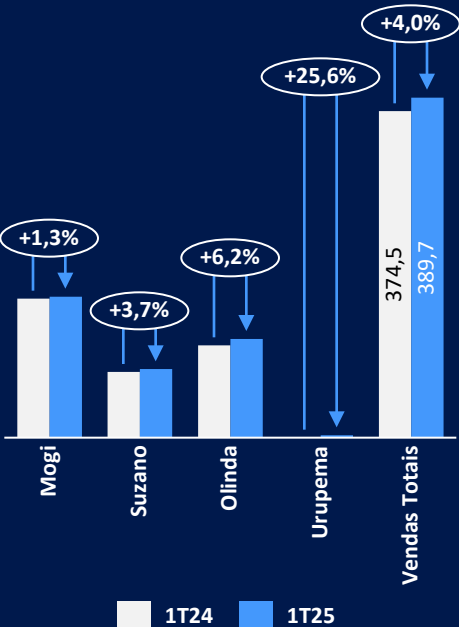
- » **+22,4%** de expansão em Aluguéis
SSR consolidada **+7,8%**
- » **50.657 m²** de ABL total em operação
+ 22,1 % de expansão da ABL vs. 1T24
- » **Taxa de Ocupação em 85%**
- » **17 Contratos Assinados**
consolidando **+2.000 m²** em novas locações
- » **27 Lojas Inauguradas**
+6.800 m² em novas operações

Performance Operacional

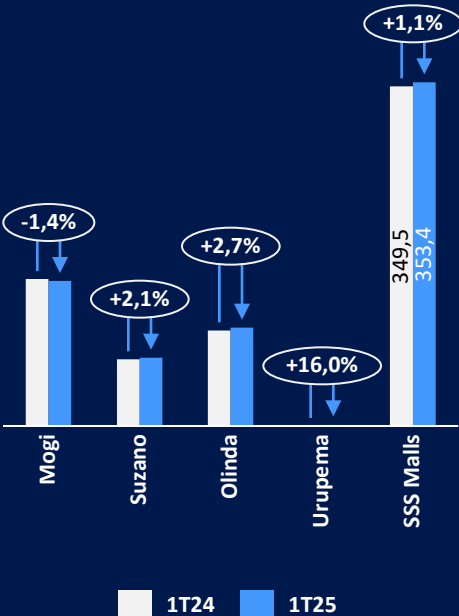
HBR Malls

Vendas crescem 4,0% e SSS expande 1,1%. Avanço dos aluguéis em 10,9% e *same-store rent* de +4,4%.

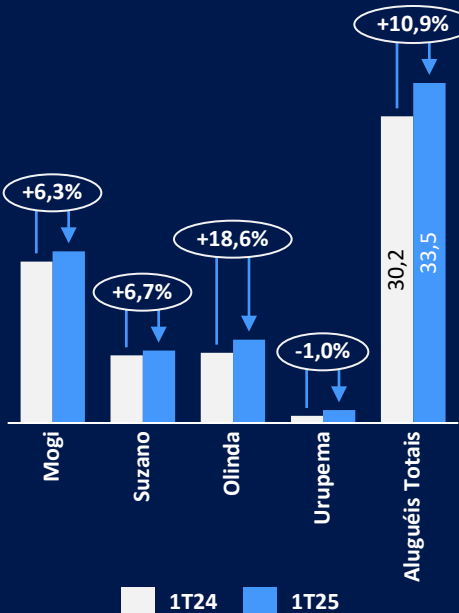
Vendas Totais
R\$ milhões



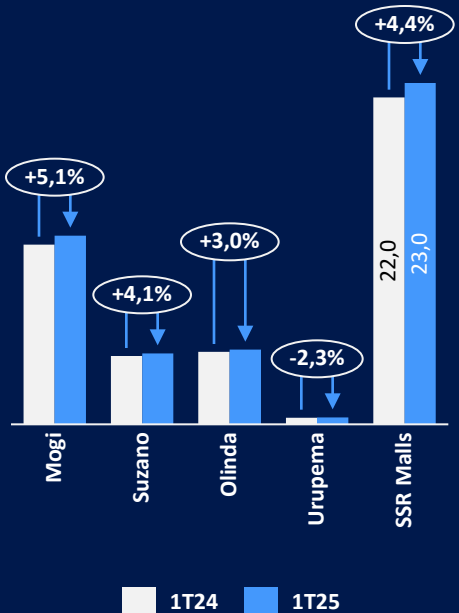
SSS
(%) - R\$ milhões



Aluguéis Totais
R\$ milhões



SSR
(%) - R\$ milhões



Performance Operacional Shoppings

Suzano Shopping e Mogi Shopping alcançam taxa de ocupação de 99%.

Como evento subsequente, em abril, o Suzano Shopping assinou o contrato de uma grande área envolvendo + de 1.700 m².

Destaques do 1T25

» **R\$ 16,9 milhões** de Receita Líquida

Crescimento de **2,9%** vs. 1T24

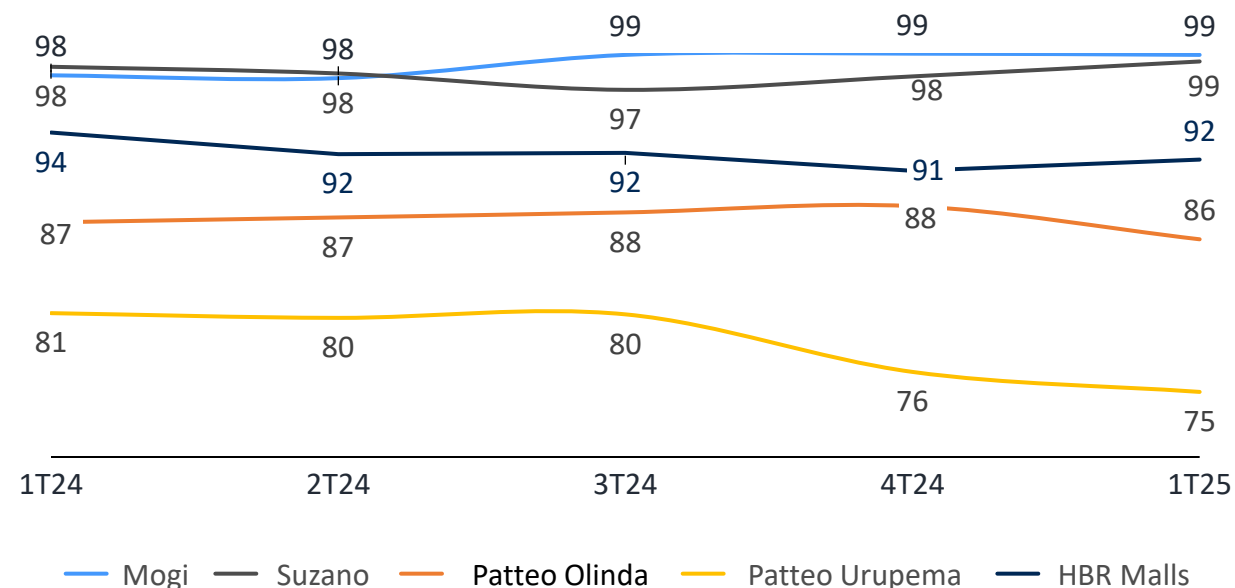
» **NOI totaliza R\$ 14,6 milhões**

Crescimento de **4,7%** vs. 1T24

» **Taxa de ocupação da plataforma em 92%**

Suzano Shopping

Ocupação¹ (%)



¹ O Suzano Shopping realizou a transição da grande área que sediava o antigo Poupa Tempo para vacância técnica no 3T24. A área foi comercializada e teve seu contrato assinado em abril de 2025 para a Riachuelo.

Performance Operacional

HBR 3A

Destaques 1T25

- » Receita Líquida consolidada **R\$ 5,3 milhões**, crescimento de **+1,6%** vs. 1T24;
- » Taxa de ocupação consistente de **100%** desde 4T20;
- » Como evento subsequente, o 3A Pinheiros recebeu o Habite-se e foi entregue para o Hospital Israelita Albert Einstein iniciar as obras de *fit out*;
- » 3A Paulista alcança **13,6%** de evolução de obras;



Performance Operacional

HBR Opportunities

Destaques 1T25

- » Primeiros meses de operação do Hotel W, o ativo apresentou desempenho acima das expectativas e totalizou **3,2 milhões** em receita de hospedagem;
- » +Box Tamboré atinge **91%** de taxa de ocupação no trimestre, representando um avanço de **19 p.p** frente 1T24;
- » Receita bruta da operação de self storage totalizou **1,3 milhão** no 1T25, um aumento de **+37,5%** em relação ao 1T24;
- » Como evento subsequente, em abril, a Companhia aprovou a proposta de venda do Hotel Hilton Garden Inn. A operação está em linha com a estratégia de desinvestimento e desalavancagem da HBR Realty, e encontra-se em fase de diligência.

6 ativos em operação

ABL total 59.050 m²

HBR



Hotel W

Portfólio Atual e Próximas Entregas

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

Próximas Entregas

ComVem + 3A Pinheiros

Entregue em abril/25

18.640 m² em ABL Total



ComVem Osasco

Entrega no 1S25

1.678 m² em ABL Total



ComVem Giovanni Gronchi

Entrega no 1T26

3.821 m² em ABL Total



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

9.887 m² em ABL Total



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

7.157 m² em ABL Total



ComVem + 3A Paulista

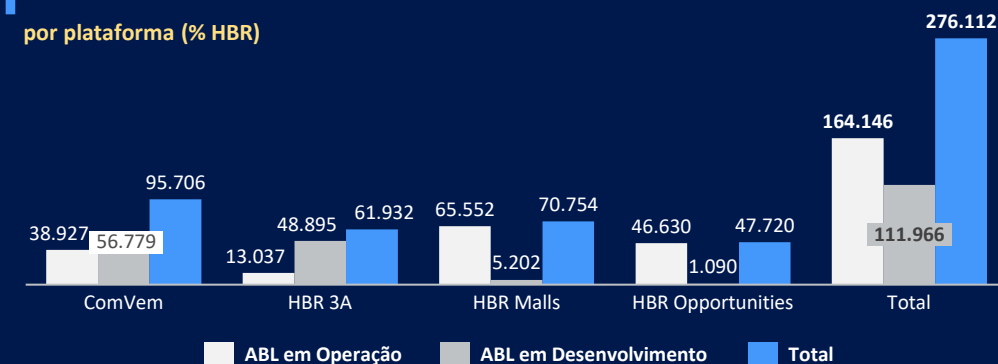
Entrega no 1S27

9.320 m² em ABL Total



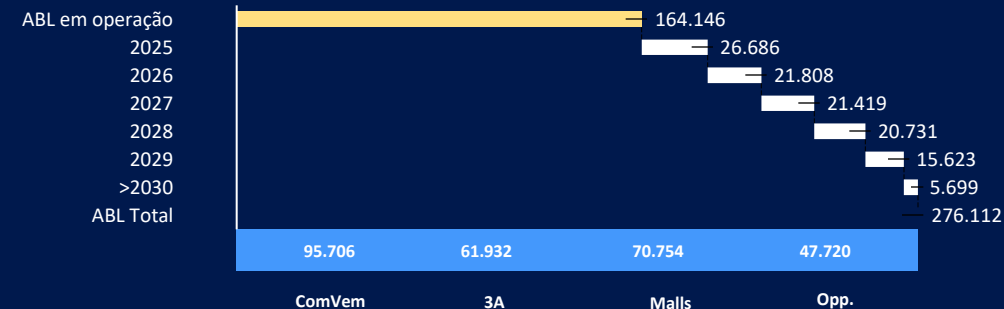
Análise da evolução da ABL

por plataforma (% HBR)



Cronograma de Entregas

por plataforma (% HBR)





HBR

HBRE

B3 LISTED NM

Dados Financeiros 1T25

Store

box
self storage

box
self storage

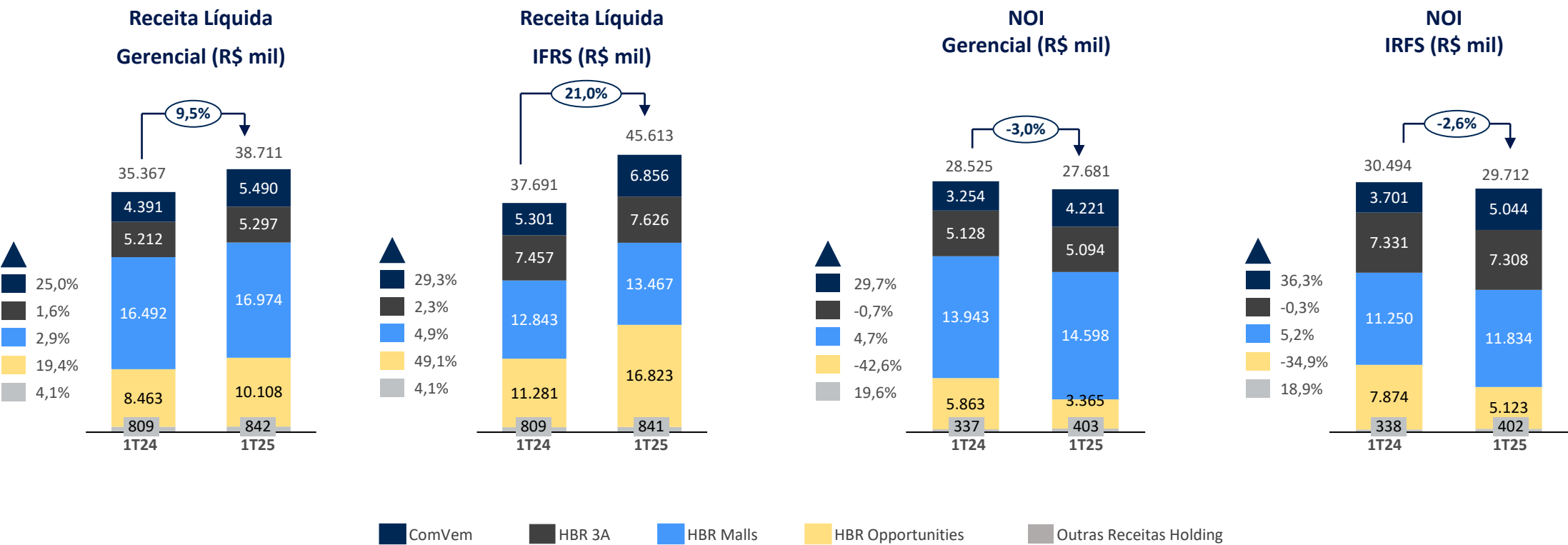
box
self storage

Patteo São Paulo

Dados Financeiros

Receita líquida gerencial avança **9,5% YoY** e totaliza **R\$ 38,7 milhões** no 1T25

ComVem expande receita líquida gerencial em **25,0%**, e **HBR Opportunities** em **19,4%** na comparação com o 1T24

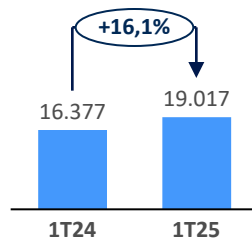


Dados Financeiros

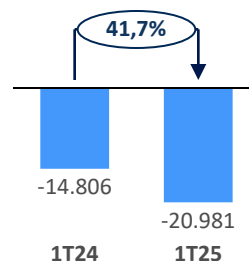
O EBITDA Ajustado, na visão gerencial, apresentou crescimento de **16,1%** na comparação com o 1T24

A variação positiva é determinada pelo crescimento da receita líquida em **9,5%** e a redução de **24,3%** das despesas com vendas, gerais e administrativas em relação a base do mesmo período de 2024

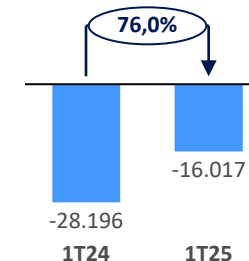
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$ mil)



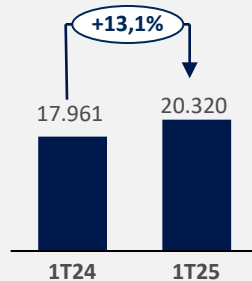
FFO Ajustado Gerencial (R\$ mil)



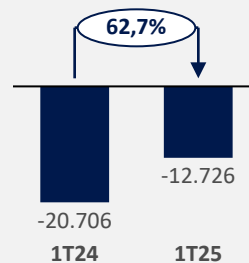
Lucro Líquido Gerencial (R\$ mil)



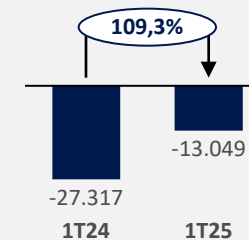
EBITDA Ajustado IFRS (R\$ mil)



FFO Ajustado IFRS (R\$ mil)



Lucro Líquido IFRS (R\$ mil)

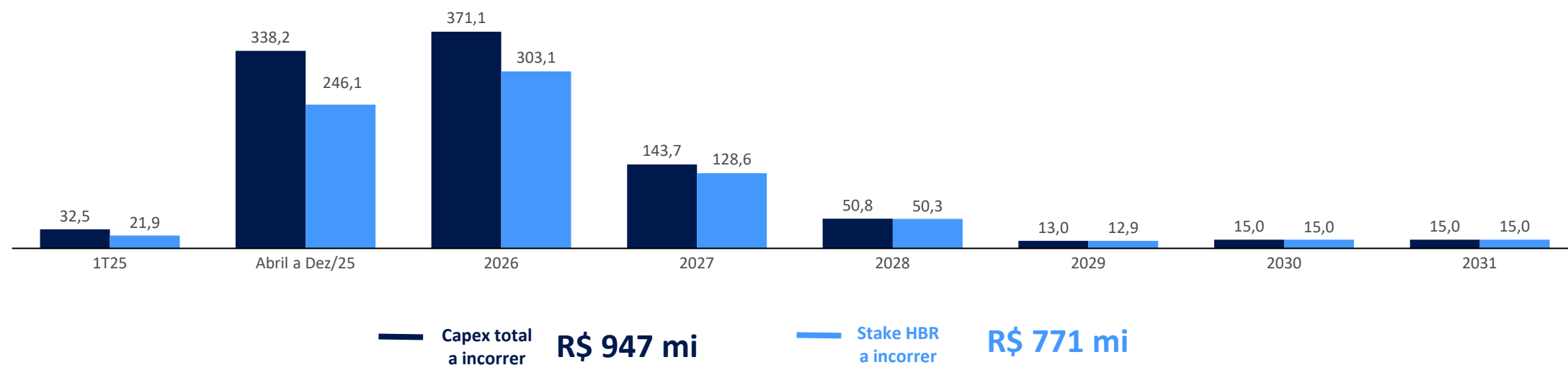


Capex e Venda Estratégica de Ativos

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



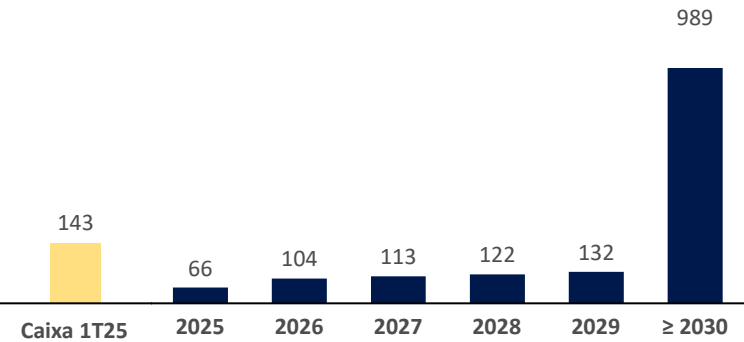
Endividamento Gerencial

Dívida com perfil alongado com taxas competitivas do setor imobiliário

- A dívida líquida totalizou o montante de **R\$ 1,4 bilhão** ao final do 1T25
- A relação **dívida líquida/PPI** se estabeleceu em **40,8%**
- A dívida da Companhia possui **perfil alongado com taxas pré e pós fixadas**

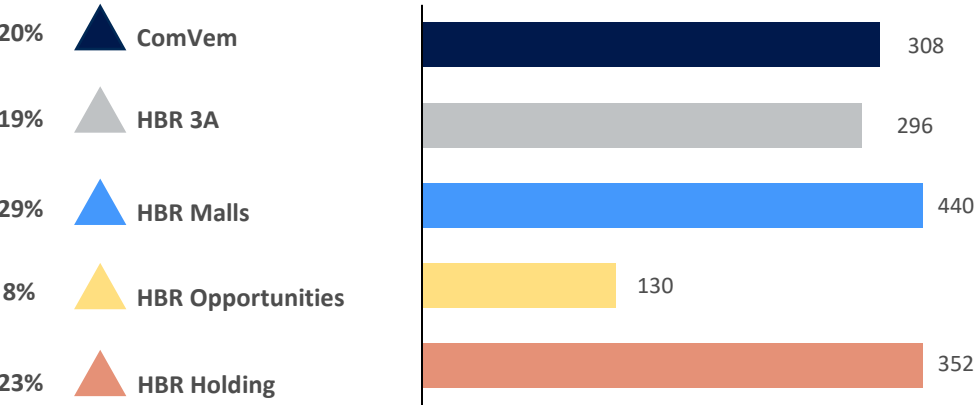
Abaixo apresentamos o cronograma de amortização e a distribuição da dívida bruta entre as plataformas da Companhia:

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)



Fale com RI

Alexandre Dalpiero de Freitas

CFO / DRI

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.

HBR

HBRE
B3 LISTED NM



Earnings Release

Presentation

1Q25

Videoconference

May 09, 2025

3:00 p.m. (Brasília time)

2:00 p.m. (New York time)

[Click to cconnect](#)

Disclaimer

- This presentation may contain certain statements that express expectations, beliefs and forecasts of HBR Realty's management regarding future events or results. Such statements are not historical facts and are based on information related to the real estate market, and economic and financial information available to date and on projections related to the market in which HBR Realty operates.
- Factors that may affect HBR Realty's operating and economic-financial performance include, but are not limited to: (i) macroeconomic situation (ii) risks associated with real estate activity; (iii) lack of financing to meet our activities and needs; (iv) possible delays and failures in our real estate projects; (v) success of our partnerships; (vi) competitiveness of the real estate sector; (vii) changes in the legislation that regulates the sector.
- This presentation was based on information and data available on the date it was made and HBR Realty is not obligated to update them based on new information and/or future events.
- The information contained in this report should be assessed in accordance with the Financial Statements and their respective explanatory notes. The operating data and management information, including the calculation of EBITDA and Adjusted EBITDA, were adjusted to reflect the effects of ventures not consolidated by the Company, adjusted for the interest in each venture. Such information was not subject to analysis by the independent auditors. All IFRS information was extracted directly from the Company's audited Financial Statements and followed the International Financial Reporting Standards (IFRS).

HBR

Patteo Olinda Shopping

Key Messages

- Net revenue grows **+9.5%** and totals **R\$ 38.8 million** in 1Q25. Adjusted EBITDA expands **16.1%**, and increases its margin by **2.7 p.p.**. ComVem Patteo Klabin opens with **91%** occupancy rate, and the platform registers the milestone of over 50 thousand sqm in operation.

Performance 1Q25

» R\$ 43.0 million

Gross Revenue | Growth of **+5.7%**

» R\$ 38.8 million

Net Revenue | Growth of **+9.2%**

» R\$ 27.7 million

NOI | **-3.0%** reduction

Operational Highlights

» Opportunities

- R\$ 5.4 million in gross revenue from accommodation;
- R\$ 1.3 million in gross revenue +Box Self Storage;
- Opening of +Box Patteo SP (**3,227 sqm** GLA);
- Sale of Hilton Garden Inn in April 2025 as a subsequent event.

» ComVem

- Net revenue reaches **R\$ 5.5 million**, growth of **+25.0%**;
- NOI expands by **+29.7%**, totaling **R\$ 4.2 million** in the period;
- The NOI margin grows by **+2.8 p.p.**, standing at **76.9%**;
- Opening of ComVem Patteo Klabin, adding **7,127 sqm** to the platform, which reaches a milestone of over **50,000 sqm** of GLA in operation.

» HBR 3A

- Net revenue totals **R\$ 5.3 million**, growth of **+1.6%**;
- Occupancy rate **100%**;
- 3A Paulista reaches **13.6%** construction progress;
- In April, 3A Pinheiros received the Habite-se certification and was handed over to Albert Einstein to begin the fit out works.

» HBR Malls

- Sales reach **R\$ 389.7 million**, up by **+4.0%**;
- Rentals total **R\$ 33.5 million**, up by **+10.9%**, with a SSR indicator of **+4.4%**;
- Platform occupancy rate at **92%**. As a subsequent event, in April, Suzano Shopping signed a contract for a large area over **+1,700 sqm**.

* growth compared to 1Q24



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Operational Performance 1Q25

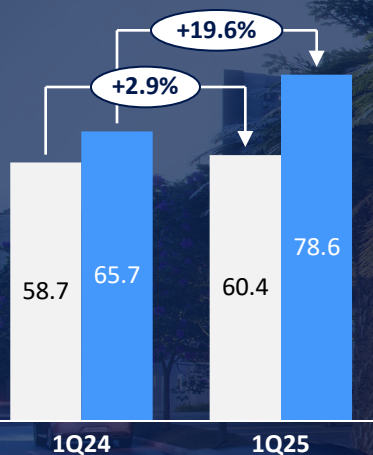
Patteo Urupema

Operational Performance



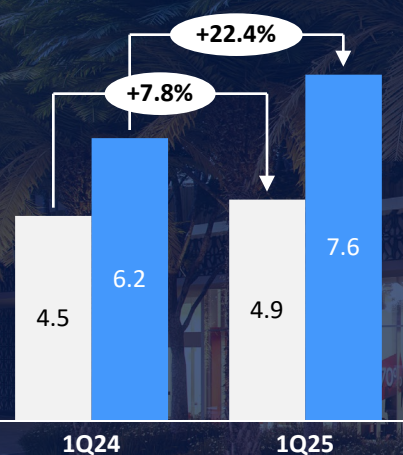
Sales total R\$ 78.6 million, up **19.6%**, and platform delivers **+7.8%** growth in SSR

Sales



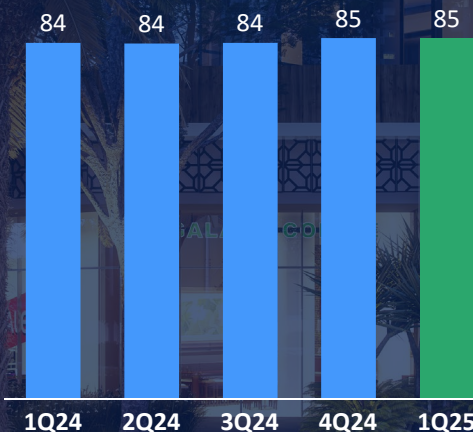
■ SSS ■ Total Sales

Rents



■ SSR ■ Total Rents

Occupancy (%)



1Q25 Highlights

» **+22.4%** expansion in Rentals

SSR consolidates **+7.8%**

» **50,657 sqm** of total GLA in operation

+ **22.1%** GLA expansion vs. 1Q24

» **Occupancy rate at 85%**

» **17 Contracts Signed**

consolidating **+2,000 sqm** in new leases

» **27 Stores Opened**

+6,800 sqm in new operations

Operational Performance

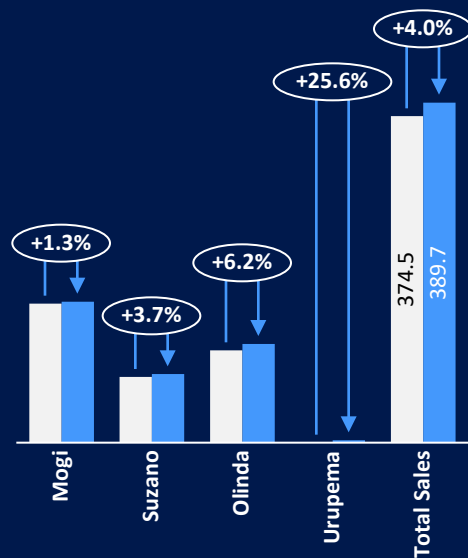
HBR Malls

Sales grow by **+4.0%** and SSS expands by **+1.1%**. Rentals increase by **10.9%** and *same-store rent* by **+4.4%**



Total Sales

R\$ million

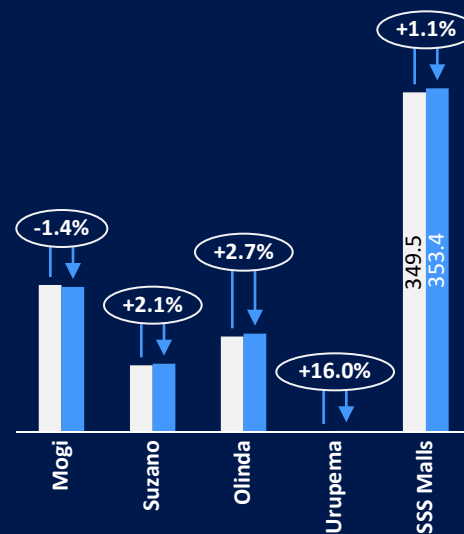


1Q24 1Q25



SSS

(%) - R\$ million

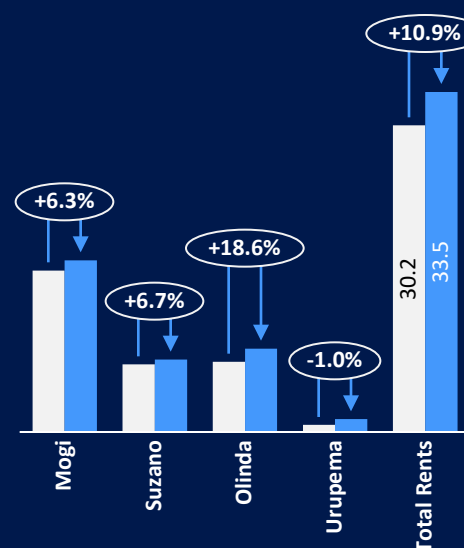


1Q24 1Q25



Total Rents

R\$ million

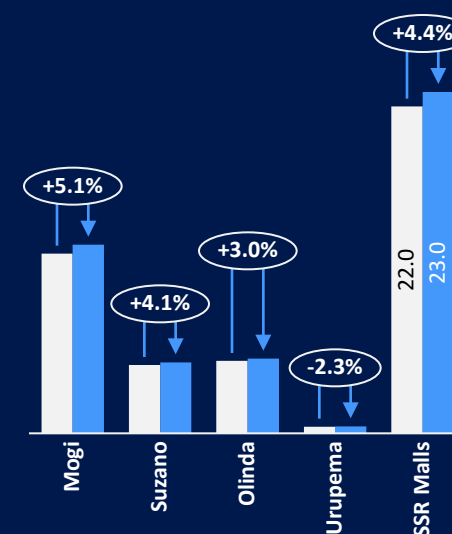


1Q24 1Q25



SSR

(%) - R\$ million



1Q24 1Q25

Operational Performance of Shopping Malls

Suzano Shopping and Mogi Shopping reach **99%** occupancy rate.

As a subsequent event, in April, Suzano Shopping signed a contract for a large area, more than **1,700 sqm.**

1Q25 Highlights

» **R\$ 16.9 million** in Net Revenue

Growth of **2.9%** vs. 1Q24

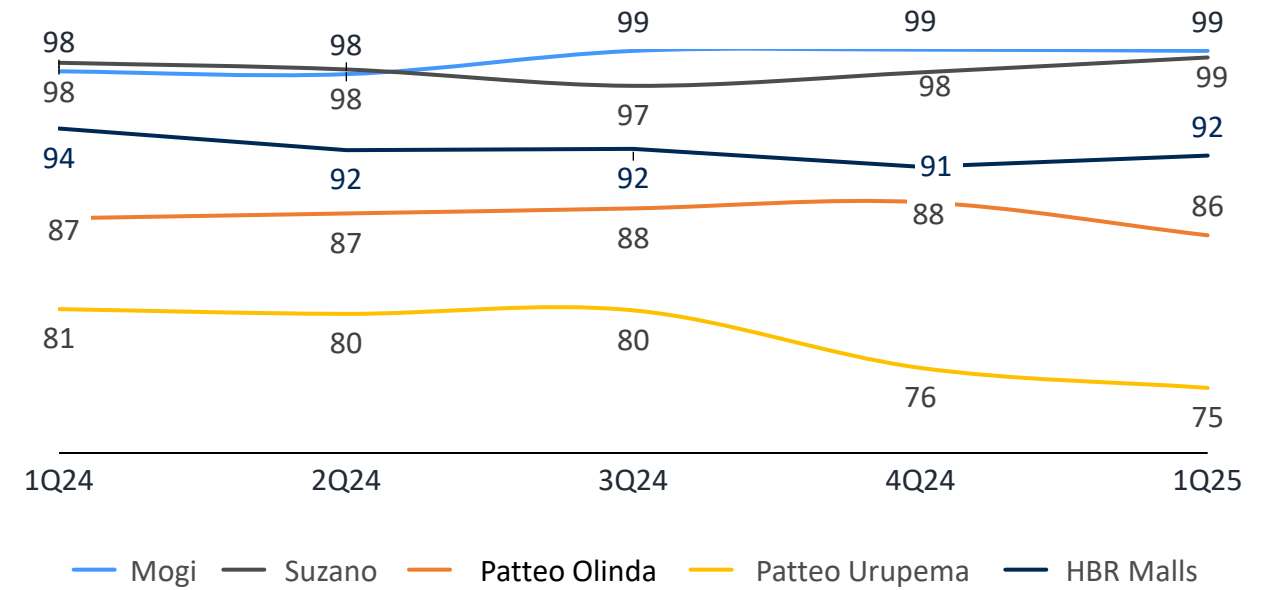
» **NOI totals R\$14.6 million**

4.7% growth vs. 1Q24

» **Platform occupancy rate at 92%**

Suzano Shopping

Occupancy¹ (%)



¹ Suzano Shopping transitioned the large area that housed the former Poupa Tempo to a technical vacancy in 3Q24. The area had its contract signed in April 2025 for a new Riachuelo operation.

Operational Performance

HBR 3A

1Q25 Highlights

- » Net revenue consolidates **R\$ 5.3 million**, growth of **+1.6%** vs. 1Q24;
- » Consistent occupancy rate of **100%** since 4Q20;
- » As a subsequent event, 3A Pinheiros received the Habite-se certification and was handed over to Hospital Israelita Albert Einstein to begin fit out works;
- » 3A Paulista reaches **13.6%** of construction progress;



Operational Performance

HBR Opportunities

1Q25 Highlights

- » In the first months of operation of the W Hotel, the asset performed above the expectations and totaled **R\$ 3.2 million** in accommodation revenue;
- » +Box Tamboré reaches **91%** occupancy rate in the quarter, representing an increase of **19 p.p.** compared to 1Q24;
- » Gross revenue from the self-storage operation totaled **R\$ 1.3 million** in 1Q25, an increase of **+37.5%** compared to 1Q24;
- » As a subsequent event, in April, the Company approved the proposal for the sale of the Hilton Garden Inn Hotel. The transaction is in line with HBR Realty's divestment and deleveraging strategy and is currently in the due diligence phase.

6 assets in operation

Total GLA 59.050 sqm

HBR



Current Portfolio and Upcoming Deliveries

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

Upcoming Deliveries

ComVem + 3A Pinheiros

Delivered in April/25

18,640 sqm in Total GLA



ComVem Osasco

Delivery in 1H25

1,678 sqm in Total GLA



ComVem Giovanni Gronchi

Delivery in 1H26

3,821 sqm in Total GLA



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Delivery in 2H25

9,887 sqm in Total GLA



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Delivery in 1H26

7,157 sqm in Total GLA



ComVem + 3A Paulista

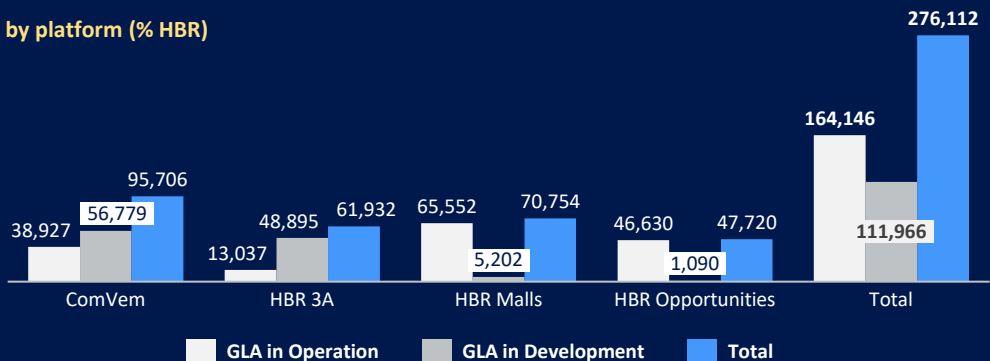
Delivery in 1H27

9,320 sqm in Total GLA



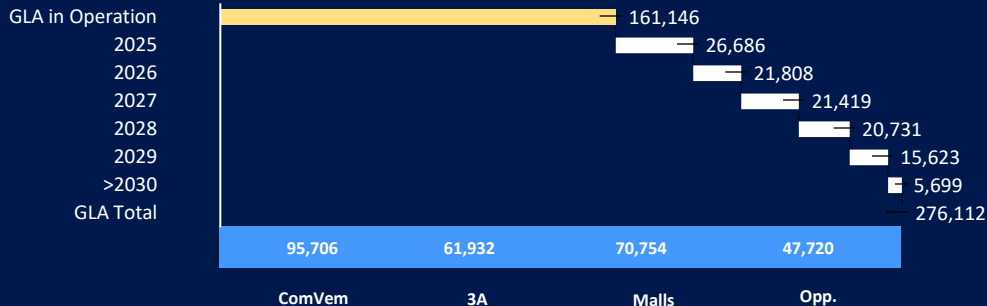
Analysis of the evolution of the ABL

by platform (% HBR)



Delivery Schedule

by platform (% HBR)





HBR

HBRE

B3 LISTED NM

Financial Data 1Q25

Store

box
self storage

box
self storage

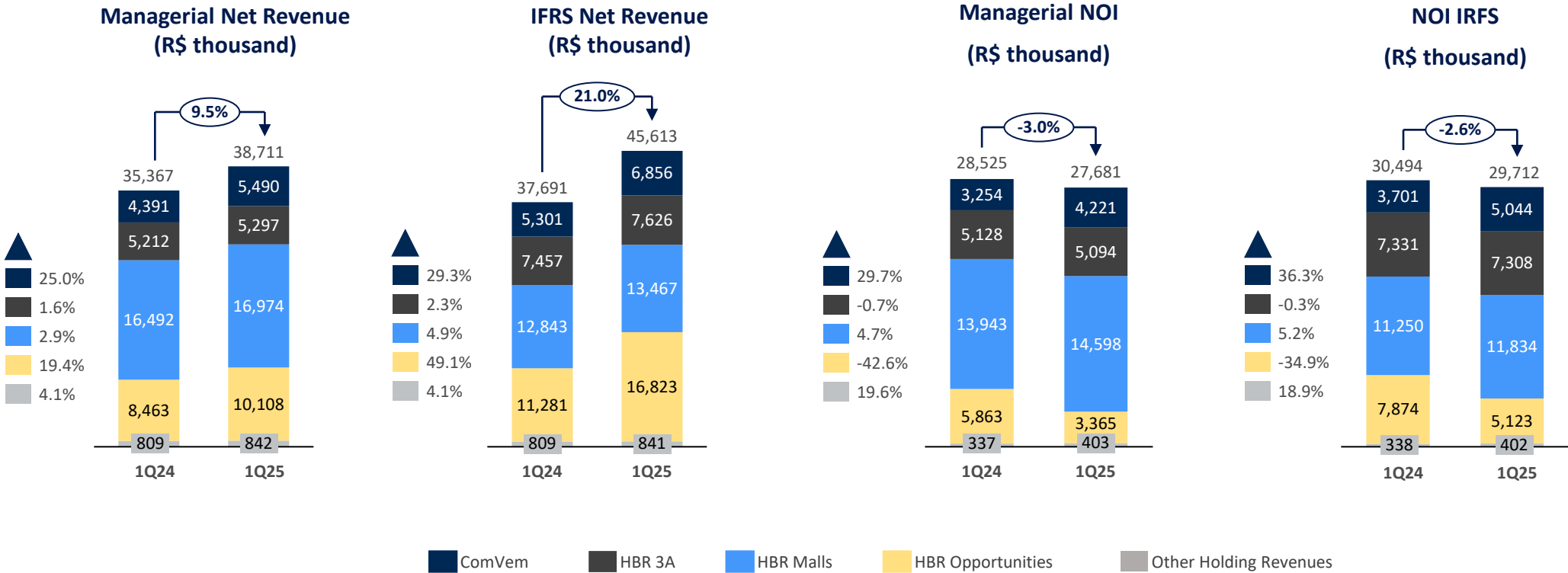
box
self storage

Patteo São Paulo

Financial Data

Managerial Net Revenue increases **9.5% YoY** and totals **R\$ 38.7 million** in 1Q25

ComVem expands managerial net revenue by **25.0%**, and **HBR Opportunities** by **19.4%** compared to 1Q24

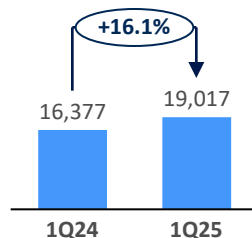


Financial Data

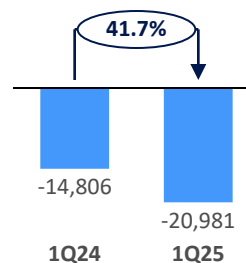
Adjusted EBITDA, from a managerial perspective, grew by **16.1%** compared to 1Q24

The positive variation is determined by the **9.5%** growth in net revenue and the **24.3%** reduction in sales, general and administrative expenses compared to the same period in 2024

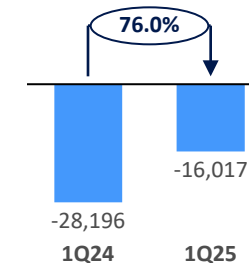
Managerial Adjusted EBITDA (R\$ thousand)



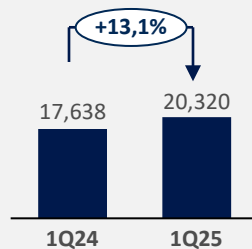
Managerial Adjusted FFO (R\$ thousand)



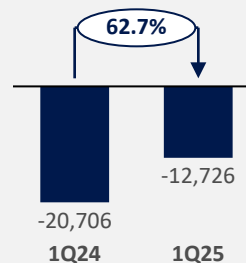
Managerial Net Profit (R\$ thousand)



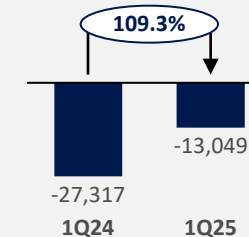
IFRS Adjusted EBITDA (R\$ thousand)



IFRS Adjusted FFO (R\$ thousand)



IFRS Net Profit (R\$ thousand)

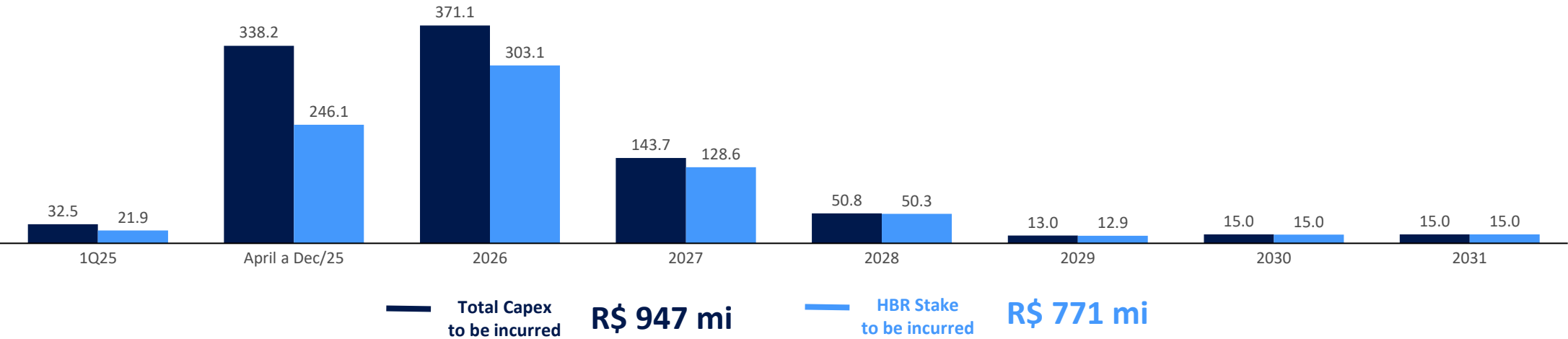


Capex and Strategic Asset Sales

As part of the Company's strategy, the allocation of Capex for new projects is constantly reassessed in accordance with the current situation and activity of the real estate market. Below is the estimated investment for the coming years:

Investment Curve | Capex

R\$ million



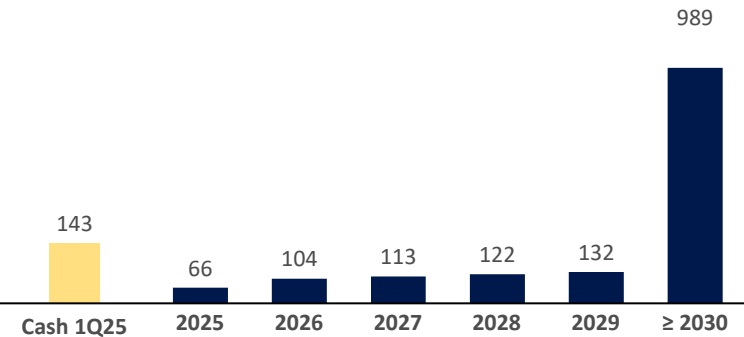
Managerial Debt

Debt with an extended profile with competitive rates in the real estate sector

- Net debt totaled **R\$ 1.4 billion** at the end of 1Q25
- The net debt/PPI ratio was established at **40.8%**
- The Company's **debt has an extended profile with 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

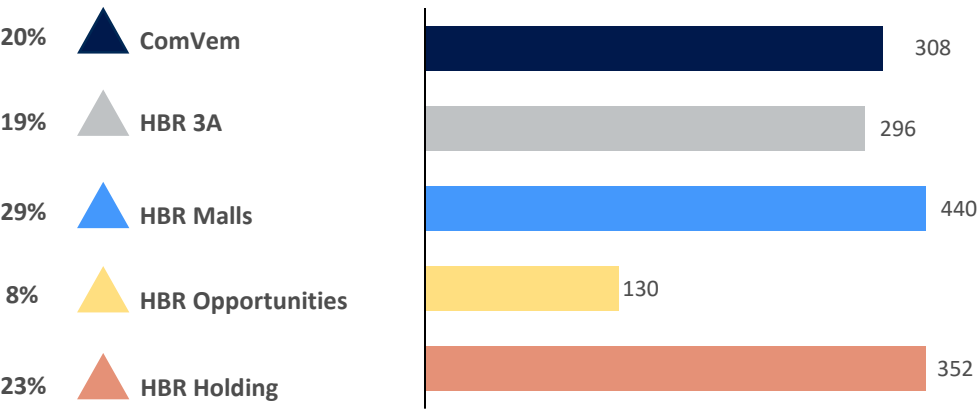
(R\$ million - %HBR)



* 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

Alexandre Dalpiero de Freitas

CFO / DRI

Laís Senra Domingues

Investor Relations Manager

Nayara Vieira

Investor Relations Assistant

@ ri@hbrrealty.com.br

ri.hbrrealty.com.br

+55 (11) 4793-7556

4,055 Brigadeiro Faria Lima Avenue, 11th, São Paulo, SP, Brazil (Branch).

1,145 Vereador Narciso Yague Guimarães Avenue, 2nd floor, Mogi das Cruzes, SP, Brazil (Headquarters)

The information contained in this report should be assessed in accordance with the Financial Statements and their respective explanatory notes. The operating data and management information, including the calculation of EBITDA and 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 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 the expectations and objectives of the Company's management. We emphasize 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 analyses of the Company's conditions and its business strategy.