



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

3T25

Videokonferência

7 de novembro de 2025

10h00 (BR) | 8h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

HBR 3A - HBR 3A - Concept Life, Office & Corporate

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).

DESTAQUES 3T25

Reforço da tese de reciclagem com R\$ 957 milhões (%HBR - R\$ 628 milhões) em vendas anunciadas e concretizadas no ano, direcionadas à desalavancagem e ao reforço de caixa para novos projetos. No 3T25, a receita líquida cresceu 31,4% e o EBITDA Ajustado 6,6%. Em operação, a HBR Opportunities liderou com aumento de 94,0% em receita líquida (W Hotel), seguida por ComVem (+33,9%) e Malls (+5,2%).

Destaques Financeiros

» R\$ 55,1 milhões

Receita Bruta | +30,5%

» R\$ 50,0 milhões

Receita Líquida | +31,4%

» R\$ 31,7 milhões

NOI | +3,8%

» R\$ 628 milhões

Vendas anunciadas | YTD

Destaques Operacionais

» Opportunities

- Plataforma consolida R\$ 19,5 milhões em receita líquida, com crescimento de 94,0%
- W Hotel segue em *ramp-up*, com ocupação média relevante, atingindo R\$ 13,5 milhões em receita bruta
- Conclusão da venda Hilton Garden Inn no mês de setembro e anúncio de venda do +Box, pendente conclusão

» ComVem

- Receita líquida atinge R\$ 6,7 milhões no 3T25 +33,9% vs. 3T24 e de 8,9% sobre o 2T25 por maturação de unidades e novas entregas, consolidando 86,3% de ocupação
- NOI expande 39,5%, totalizando R\$ 5,5 milhões no período. Margem NOI avança +3,3 p.p. em relação ao 3T24 e +1,5 p.p. vs. o 2T25, consolidando-se em 81,5%
- Entrega do ComVem Osasco com 1,7 mil m² de ABL e 84,0% de ocupação

» HBR 3A

- Receita Líquida da plataforma totaliza R\$ 5,4 milhões
- 3A Paulista alcança 29,4% de evolução de obras
- Taxa de ocupação de 100% nos empreendimentos em operação e 6 obras em andamento com entregas entre 2026 a 2028
- Anúncio de vendas, pendentes de conclusão: 3A Corporate Pinheiros e 3A Corporate Faria Lima

» HBR Malls

- Receita líquida soma R\$ 17,5 milhões, avanço de 5,2% vs. 3T24
- Margem NOI atinge 84,1%
- Destaque para o Mogi Shopping que avança 12,9% e Patteo Olinda 7,7% em receita bruta
- Vendas de R\$ 419,6 milhões (+3,7%) e aluguéis atingem R\$ 29,2 milhões (+5,9%), enquanto SSR cresce 6,4%
- Taxa de ocupação de 92,7%, com destaque para o Mogi Shopping com 99,4% e Suzano Shopping com 97,1%

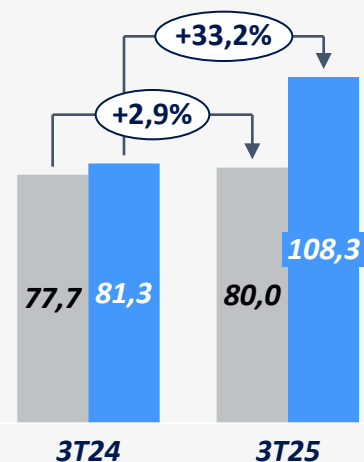
PERFORMANCE
OPERACIONAL
3T25

PERFORMANCE OPERACIONAL

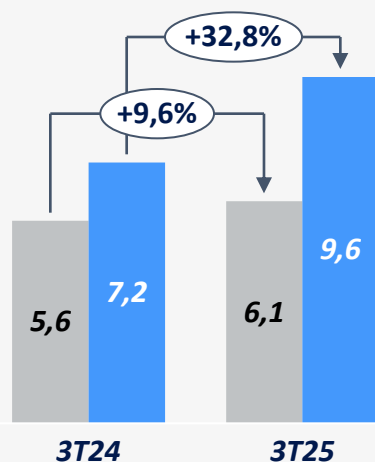
comVem

Ganho de escala e eficiência operacional no ComVem, com receita recorde e expansão de 3,3 p.p. em margem NOI no trimestre (margem 81,5%). Crescimento de +32,8% em alugueis totais e de +9,6% em alugueis de mesmas lojas (SSR)

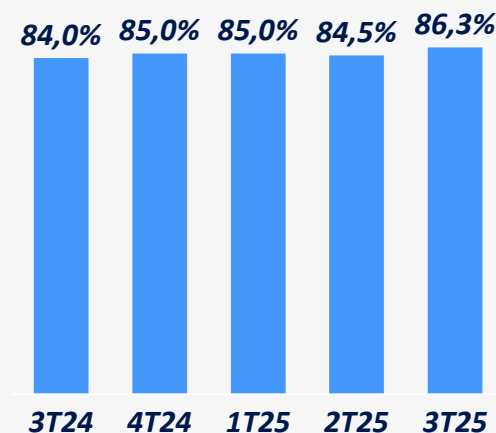
Vendas
(R\$ milhões)



Aluguéis
(R\$ milhões)



Taxa de
Ocupação



SSS Vendas

SSR Aluguéis

Destaques 3T25

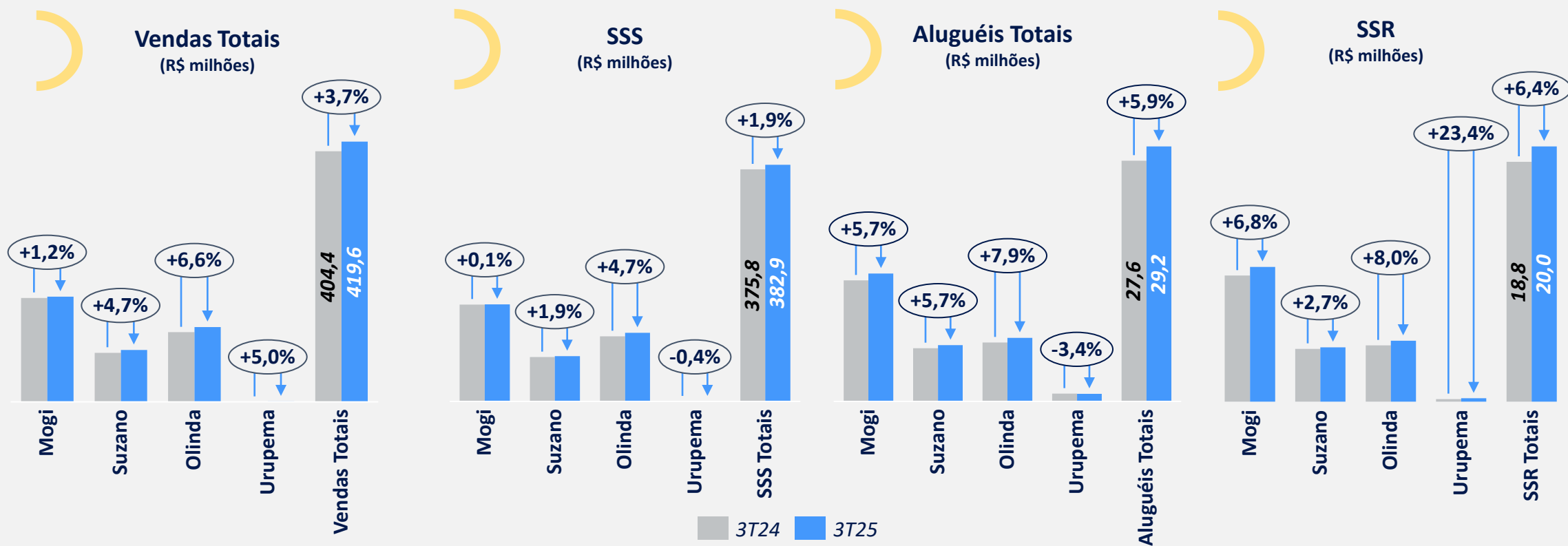
- » Expansão de 39,5% do NOI (R\$ 5,5 milhões), com forte avanço de margem em 3,3 p.p. vs. 3T24 e 1,5 p.p. vs. 2T25
- » Taxa de Ocupação em 86,3%, uma das maiores registrada pela plataforma
- » Crescimento de 32,8% em alugueis, alcançando R\$ 9,6 milhões, e SSR com avanço de 9,6%
- » Expansão de 33,2% em Vendas nas 38 unidades em operação
- » Entrega do Comvem Osasco, com 1,7 mil m² de ABL e já em 84,0% de ocupação e Klabin entregue no 1T25 com 94,9% de ocupação
- » 56 lojas inauguradas compreendidas em 14.670 m² de ABL no ano, registrando recorde histórico

¹ Taxa de crescimento anual composta.

PERFORMANCE OPERACIONAL

HBR Malls

Crescimento de 6,4% em alugueis de mesmas lojas (SSR), alcançando R\$ 20,0 milhões, e alugueis totais com aumento de 5,9%. Vendas totais de R\$ 419,6 milhões, com destaque para Patteo Olinda (+6,6%) e Patteo Urupema (+5,0)



PERFORMANCE OPERACIONAL

HBR Malls

NOI de R\$ 14,7 milhões, com crescimento de 5,5%, e expansão de margem NOI em 30 bps em relação ao 3T24, alcançando 84,1%

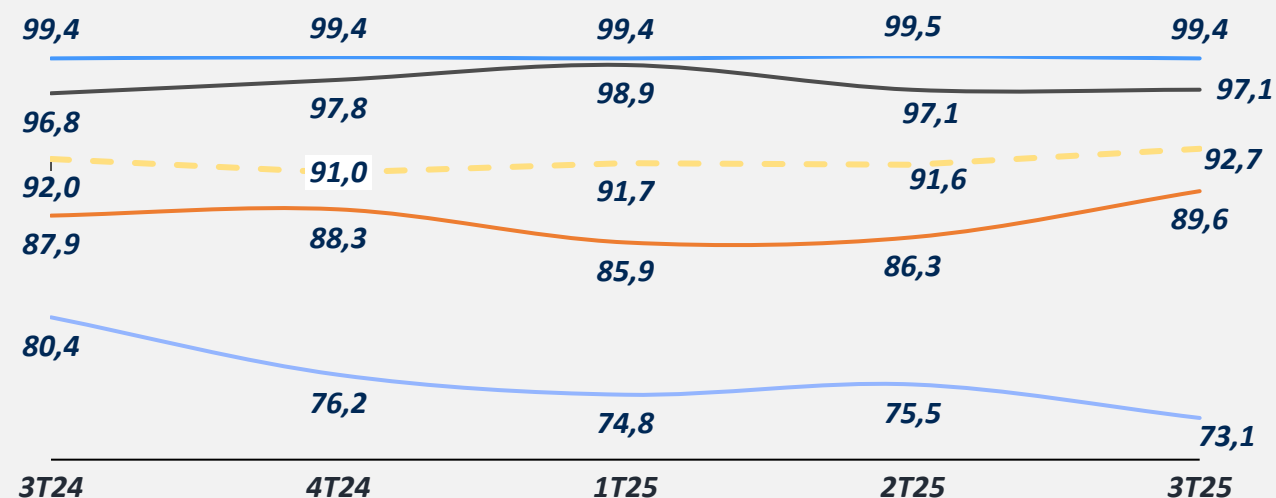
Destaques 3T25

- » NOI Gerencial de R\$ 14,7 milhões, com crescimento de 5,5%, decorrente do desempenho do Mogi Shopping (+12,9%) e do Patteo Olinda (+7,7%) em receita bruta
- » Ocupação média dos shoppings atinge 92,7%, com destaque para Mogi (99,4%) e Suzano (97,1%), reforçando o posicionamento dos Malls como referência regional
- » Inauguração da loja Riachuelo no Suzano Shopping com 1.763 m² de ABL em outubro
- » Patteo Urupema, ainda em fase de maturação, com remanejamento ou substituição de lojistas para elevar a atratividade e qualificar o mix

HBR Malls – Mogi Shopping



Ocupação (%)



— Mogi — Suzano — Patteo Olinda — Patteo Urupema — HBR Malls

PERFORMANCE OPERACIONAL

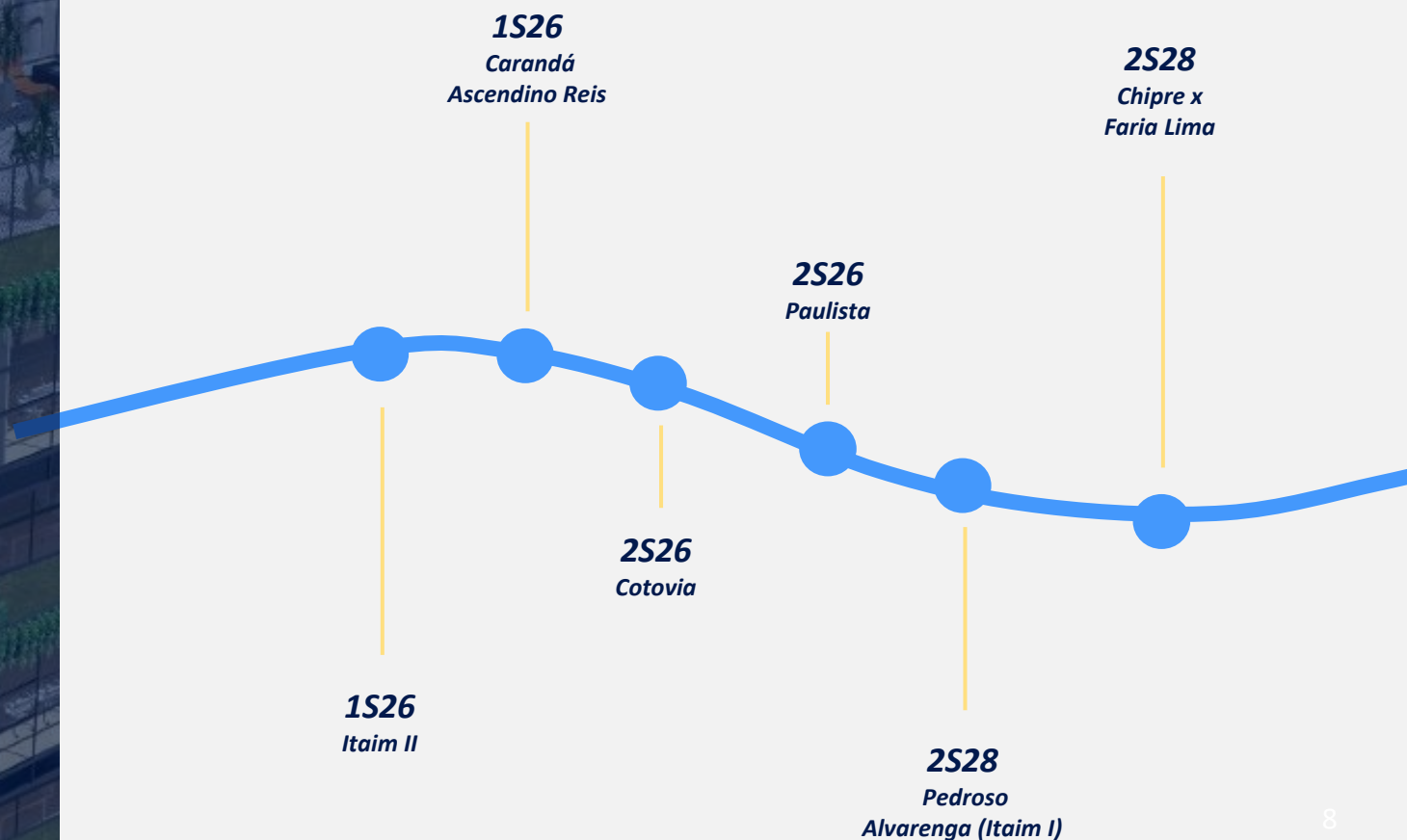
HBR_{3A}

Margem NOI de 94,6%, com 100% de ocupação nos ativos em operação

Destaques 3T25

- » Receita líquida de R\$ 5,4 milhões da plataforma, com estabilidade no trimestre, sustentando margens NOI elevadas de 94,6% no 3T25
- » Taxa de ocupação da plataforma consistente em 100% desde 2020
- » Seis ativos em desenvolvimento com entregas previstas entre 2026 a 2028
- » Anúncio de vendas em fase de diligência: HBR Corporate Faria Lima e HBR Corporate Pinheiros

HBR 3A – Pedroso Alvarenga



PERFORMANCE OPERACIONAL

HBR Opportunities

Plataforma alcança R\$ 19,5 milhões em receita líquida, com crescimento expressivo de 94,0%, ancorado no ramp-up acelerado do W Hotel que apresentou resultados de ocupação superiores às expectativas iniciais para o estágio atual de maturação

Destaques 3T25

- » Receita líquida da plataforma de R\$ 19,5 milhões no 3T25 com crescimento de 94,0%, refletindo o *ramp-up* do W Hotel
- » W Hotel com forte desempenho, atingindo receita de R\$ 13,5 milhões no trimestre e ocupação média comparável com hotéis maduros de mesma categoria
- » +Box: Entrega da segunda unidade de Tamboré, com 4,1 mil m² de ABL
- » Conclusão da venda Hilton Garden Inn no mês de setembro (contabilizado pro rata) e venda do +Box Tamboré 1 e 2 em fase de diligência

5 ativos em operação

53.966 m²

ABL total

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Portfólio diversificado em localizações estratégicas, qualidade e alto potencial de geração de valor



Entregas

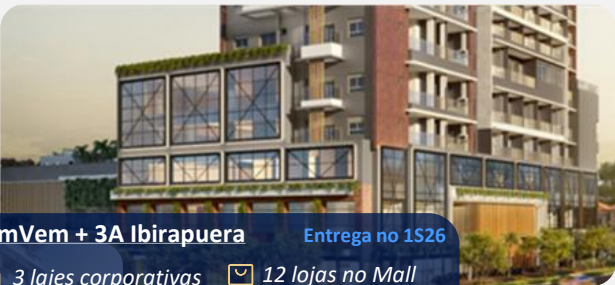


Entregue

ComVem Osasco

1.678 m² em ABL Total

36 vagas de estacionamento



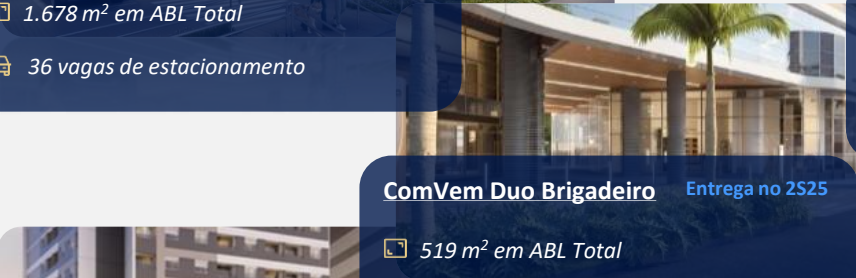
Entrega no 1S26

ComVem + 3A Ibirapuera

3 lajes corporativas 12 lojas no Mall

5.166 m² do 3A 2.656 m² do ComVem

7.822 m² em ABL Total 285 vagas



Entrega no 2S25

ComVem Duo Brigadeiro

519 m² em ABL Total

34 vagas de estacionamento



Entrega no 1S26

ComVem + 3A Itaim 2

16 lajes corporativas 1 loja no Mall

8.464 m² do 3A 1.423 m² do ComVem

9.887 m² em ABL Total 88 vagas



Entrega 1S26 e 2S26

ComVem + 3A Cotovia

2 lajes corporativas 1 lojas no Mall

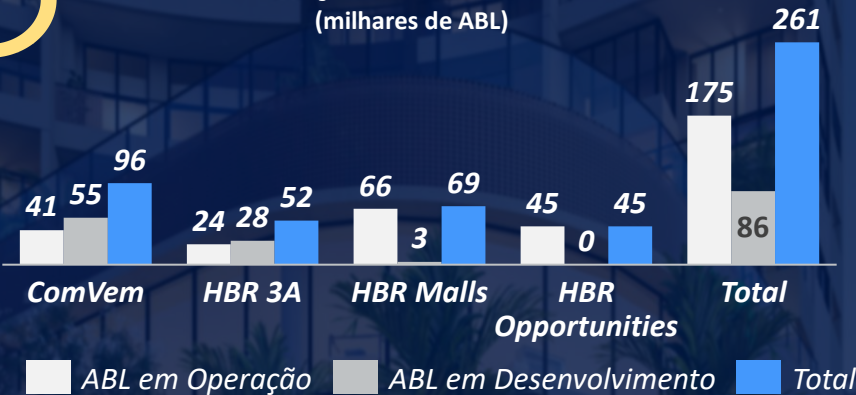
4.752 m² do 3A 2.405 m² do ComVem

7.157 m² em ABL Total 50 vagas

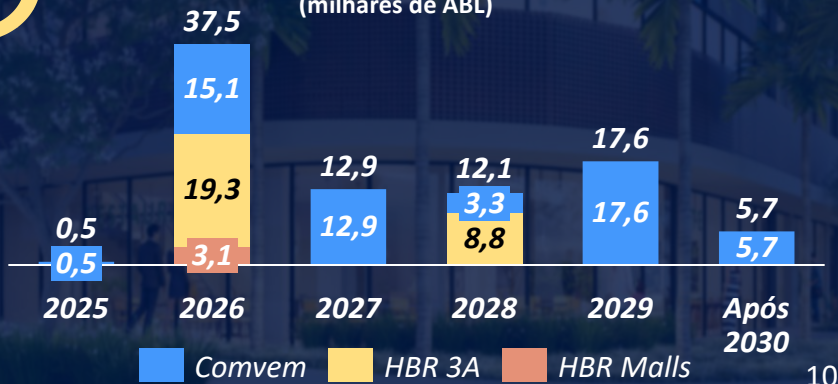


Evolução de ABL % HBR (milhares de ABL)

ComVem Moema



Cronograma de Entregas a Realizar %HBR (milhares de ABL)



HBR

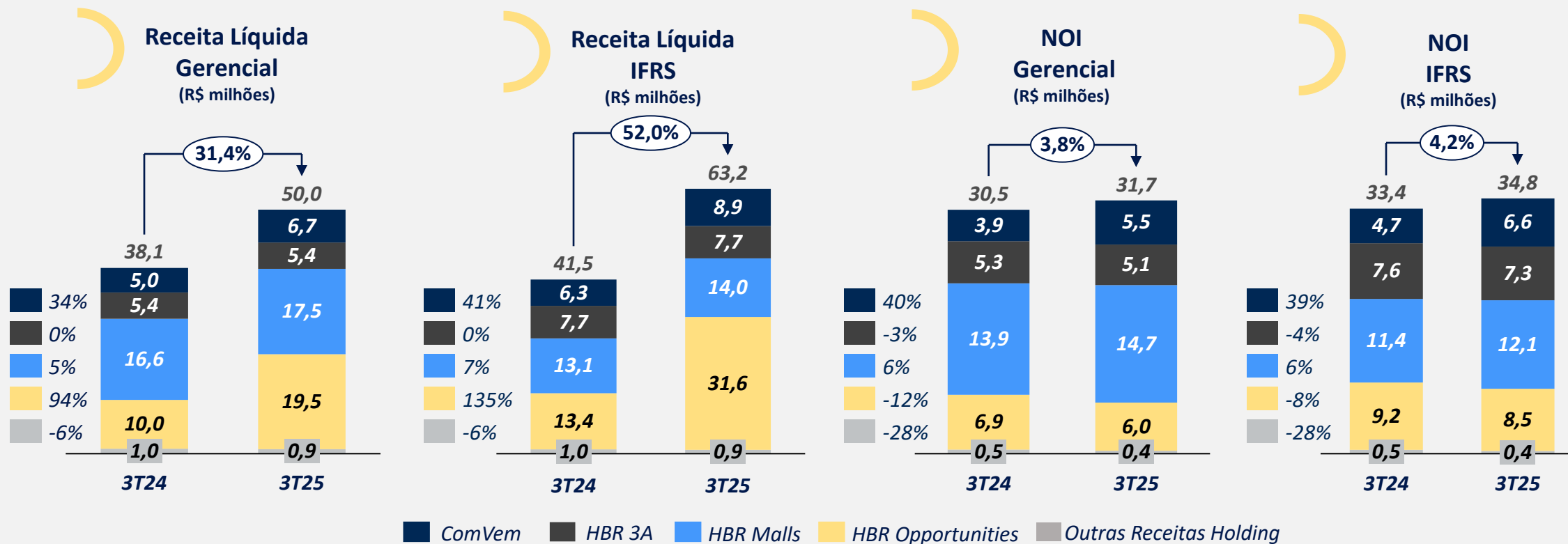
HBRE
B3 LISTED NM

PERFORMANCE FINANCEIRA 3T25

PERFORMANCE FINANCEIRA

Receita líquida de R\$ 50 milhões (gerencial), com aumento de 31,4% em relação ao 3T24

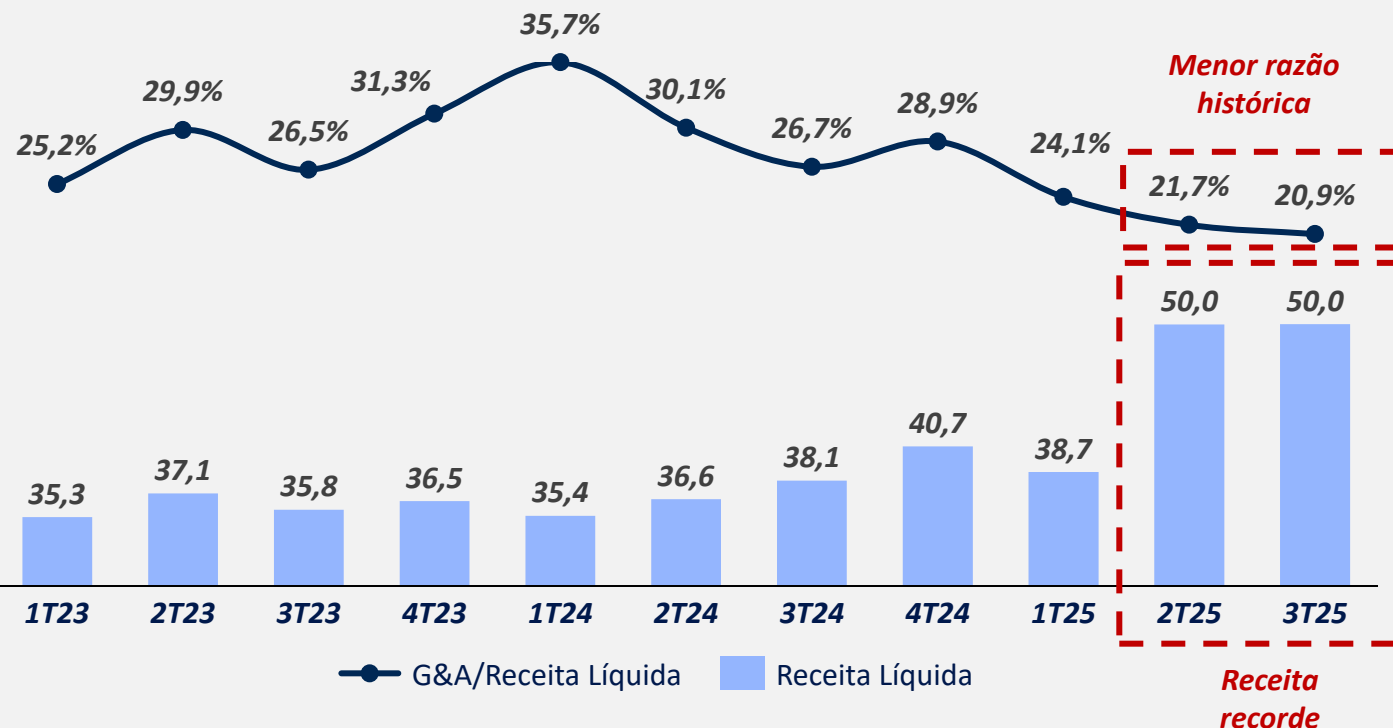
O aumento da receita é reflexo do crescimento das plataformas HBR Opportunities (+94,0%), ComVem (+33,9%), HBR Malls (+5,2%) e HBR 3A (estável)



PERFORMANCE FINANCEIRA

Menor razão histórica de SG&A/Receita líquida: SG&A e tributos totalizaram R\$ 11,2 milhões no 3T25, estáveis (+2,4%), e R\$ 33,1 milhões no 9M25, uma redução de 7,8% demonstrando ganhos estruturais de eficiência, mesmo com a expansão da receita.

Representatividade do G&A



SG&A

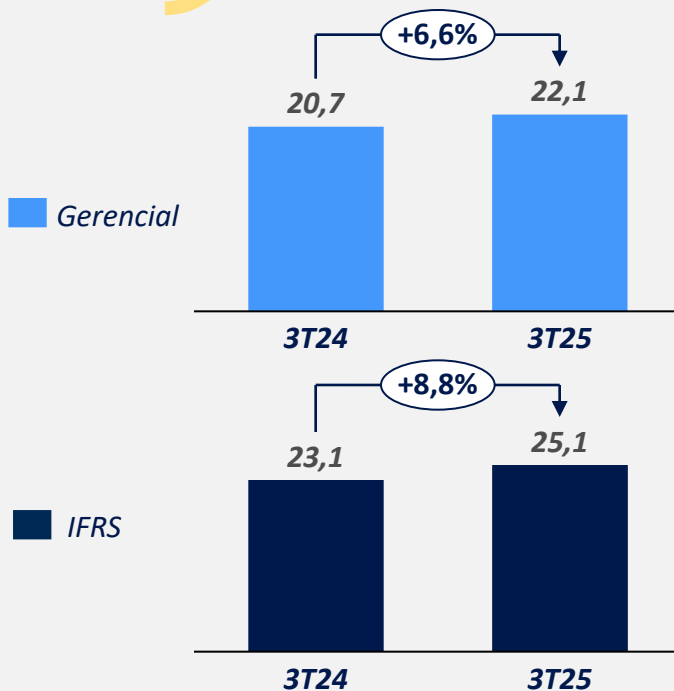
- » G&A o nível mais baixo em relação a receita líquida dos últimos anos, como mostra o gráfico ao lado
- » Redução de despesas em 7,8% nos 9M25, mesmo mesmo diante de expansão relevante do portfólio, comprovando disciplina e rigor na gestão
- » Crescimento robusto da receita acompanhado por controle de custos, ampliando margens e reforçando geração sustentável de valor

PERFORMANCE FINANCEIRA

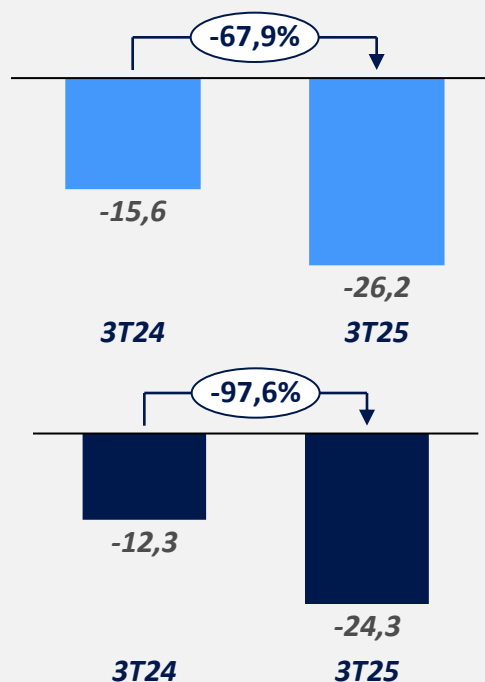
O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 22,1 milhões no 3T25, avanço expressivo de 6,6% na comparação com o 3T24 e margem de 44,1% (gerencial)

EBITDA sustentado pelo forte crescimento de receita líquida nas plataformas HBR Opportunities, ComVem e Malls, e pelo controle das despesas administrativas

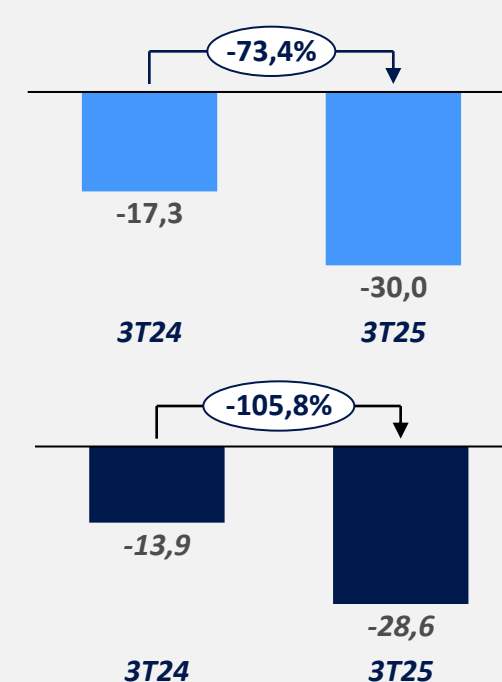
EBITDA Ajustado
(R\$ milhões)



FFO Ajustado
(R\$ milhões)

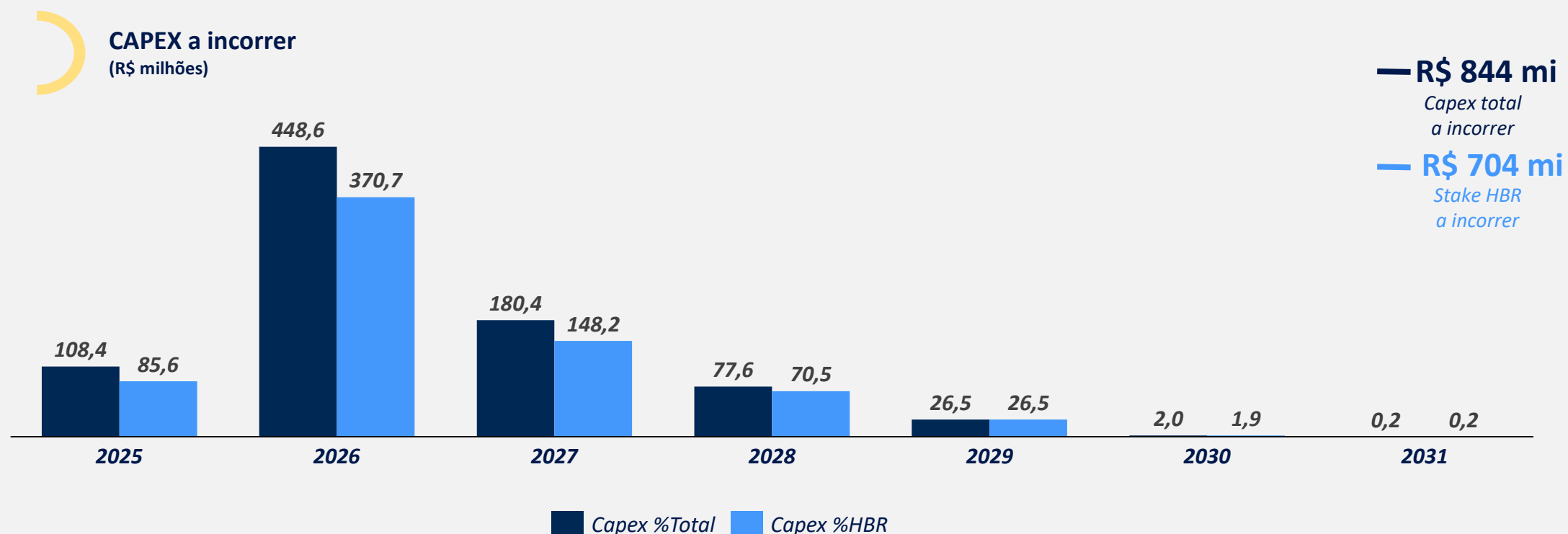


Lucro Líquido
(R\$ milhões)



CAPEX

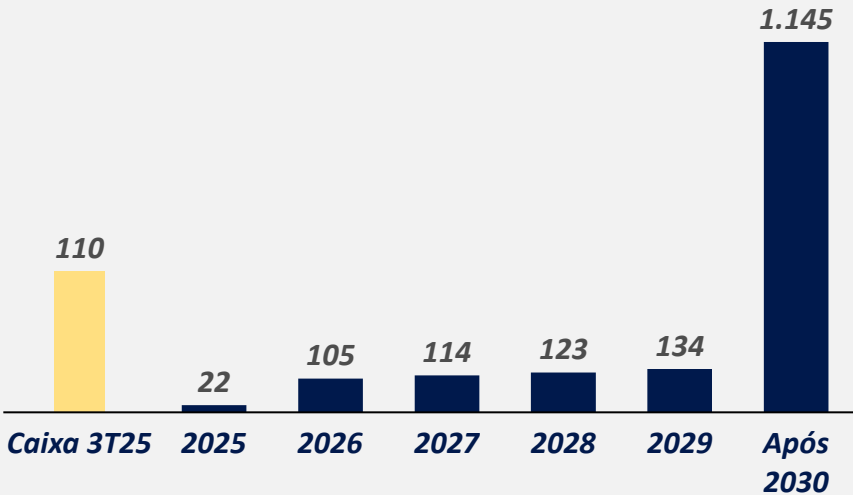
Como estratégia da Companhia, a alocação de Capex de novos empreendimentos é constantemente reavaliada respeitando o momento e atividade do mercado imobiliário. Abaixo a estimativa de investimento para os próximos anos.



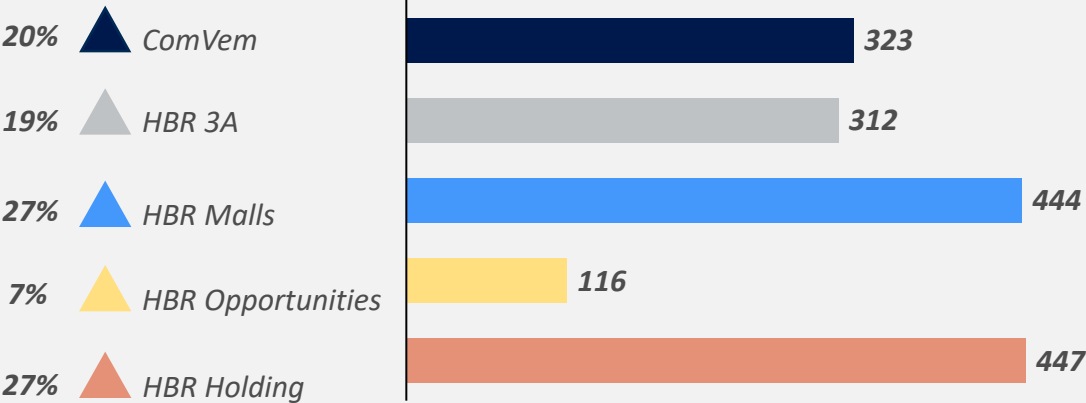
ENDIVIDAMENTO

- Dívida com perfil alongado com taxas competitivas do setor imobiliário
- A dívida líquida totalizou o montante de R\$ 1,49 bilhão ao final do 3T25
- Desalavancagem: R\$ 10,5 milhões amortizados com a conclusão da venda do Hilton e ~R\$ 302 milhões previstos com a conclusão das vendas já anunciadas

Cronograma de Amortização da Dívida Gerencial %HBR
(R\$ milhões)



Dívida Bruta Gerencial %HBR
(R\$ milhões)



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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alexandre Dalpiero de Freitas

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

Natália Vasconcelos

Gerente de Relações com Investidores

Márcio Oliveira

Estagiário 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.