

HBR

HBR 3A - Corporate Faria Lima

# APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

## 4T25

### VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

*Tradução simultânea em inglês*

**6 de março de 2026**

10h00 (BR) | 8h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

**HBRE**  
B3 LISTED NM



## 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 4T25

R\$ <b>69,0 mi</b> (+52,3%) <i>Receita Bruta ex venda</i>	R\$ <b>61,5 mi</b> (+51,2%) <i>Receita Líquida ex venda</i>	R\$ <b>38,4 mi</b> (+20,4%) <i>NOI Gerencial ex venda</i>	<b>20,7%</b> 4T25 <b>28,9%</b> 4T24 <i>G&amp;A/Receita Líquida Menor histórica</i>	R\$ <b>449 mi</b> em vendas de 2025 liquidadas até 1T26 (%Total)
--	--	--	---	--

**HBR** Opportunities

**NOI R\$ 10,1 mi (+51,4%)**

**Reciclagem +Box concluída**

*Concluída e liquidada jan/26*

**Receita bruta W Hotel \$ 26,4 mi**

**COMVEM**

**NOI R\$ 6,3 mi (+44,1%) Margem 84,1%**

**Vendas R\$ 114,1 mi (+26,4%) e aluguéis**

**R\$ 10,4 mi (+38,2%)**

**Entrega Pinheiros e Brigadeiro**

*3,7 mil m<sup>2</sup> (90,6% de ocupação)*

**HBR** 3A

**NOI R\$ 5,0 mi Margem 95,5%**

*(ex. venda de ativo)*

**Reciclagem HBR Corporate Pinheiros**

*Concluída dez/25 e liquidação mar/26*

**Seis projetos em desenvolvimento**

**HBR** Malls

**NOI R\$ 16,4 mi (+8,6%)**

*Margem 87,6% (+8,5 p.p)*

**Vendas R\$ 563,2 mi (+5,0%)**

**SSR R\$ 19,8 mi (+5,7%)**

Notas: As informações referem-se ao 4T25, com comparativos ao 4T24, salvo indicação em contrário. Quando mencionada a expressão ex venda, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

HBR

DADOS  
OPERACIONAIS

---

4T25



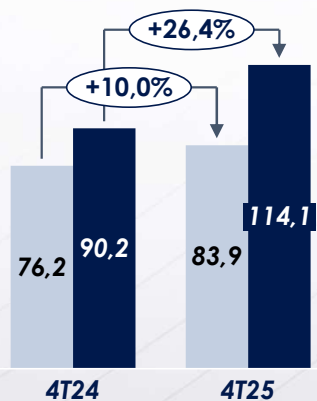
HBR Opportunities – W Hotel

# DADOS OPERACIONAIS

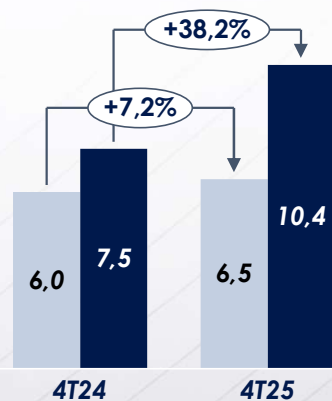


R\$ 7,5 mi +38,2% +10,0%  
 receita líquida alugueis SSS

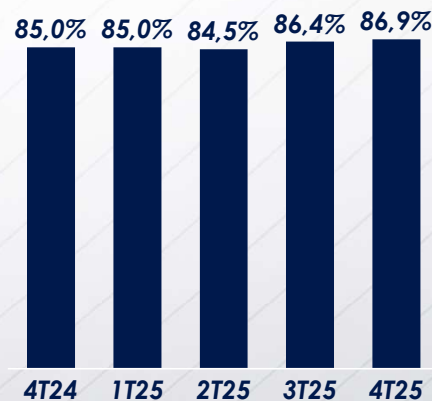
**Vendas**  
(R\$ milhões)



**Aluguéis**  
(R\$ milhões)



**Taxa de Ocupação**



SSS Vendas

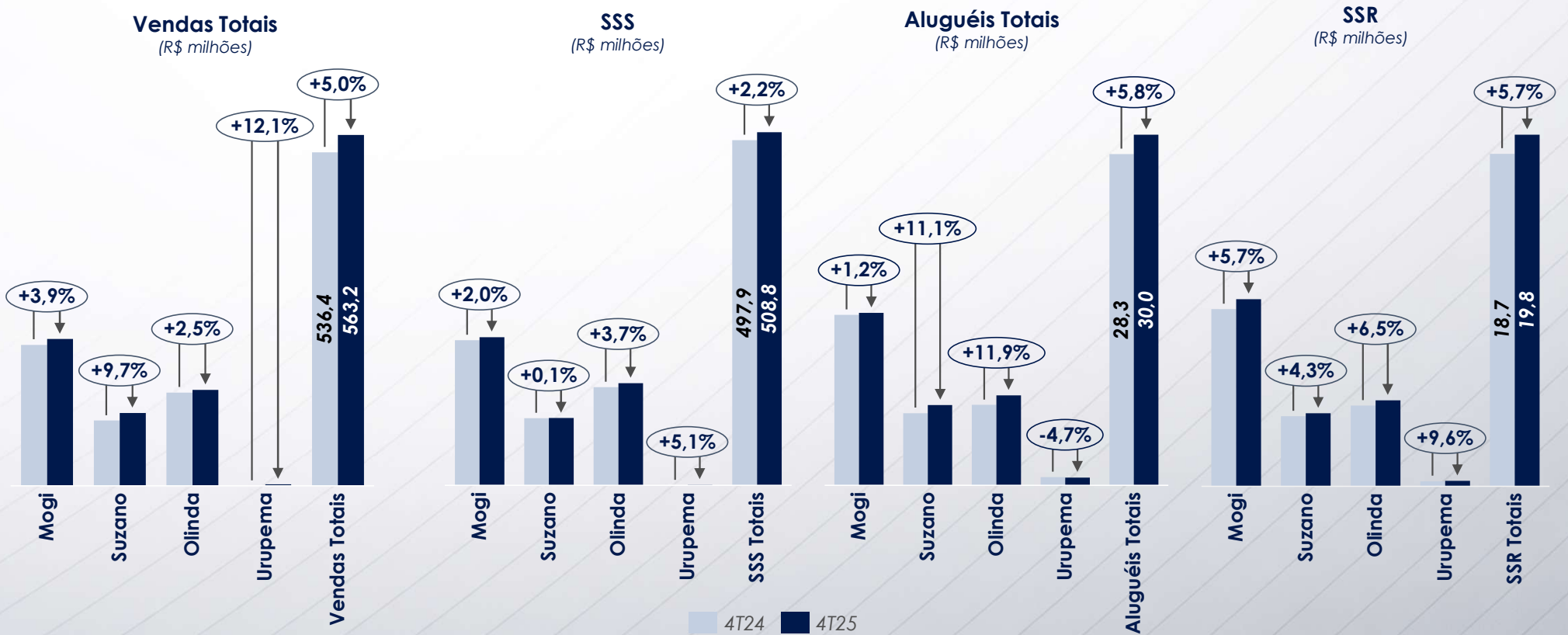
SSR Aluguéis

<sup>1</sup> Taxa de crescimento anual composta.

- Expansão de 44,1% do NOI vs. 4T24 (R\$ 6,3 milhões), com forte avanço advindo da maturação dos ativos entregues ao longo do ano e pela captura de novas locações
- Taxa de Ocupação recorde no ano de 86,9%, mesmo com 12,6 mil m<sup>2</sup> de ABL entregues no ano
- Crescimento de 38,2% em alugueis, alcançando R\$ 10,4 milhões, e SSR com avanço de 7,2%
- Expansão de 26,4% em Vendas nas 40 unidades em operação
- Entrega do Comvem Pinheiros e Brigadeiro, com 3,7 mil m<sup>2</sup> de ABL e já em 90,6% de ocupação

# DADOS OPERACIONAIS

## HBR Malls

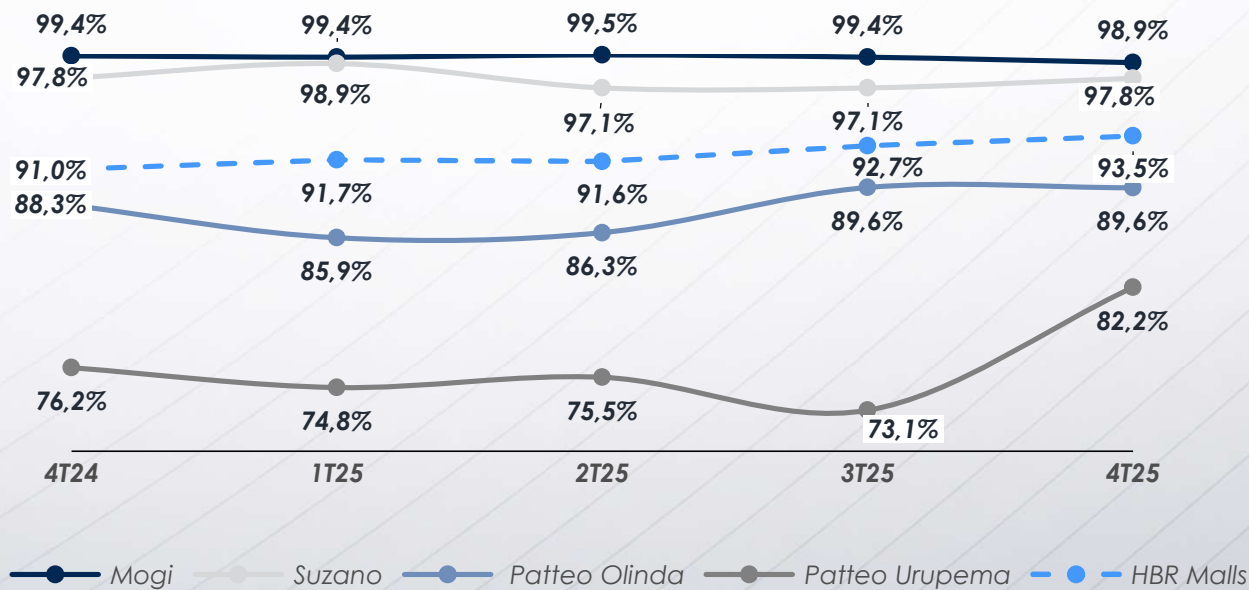


# DADOS OPERACIONAIS

## HBR Malls

R\$ 563,2 mi vendas totais +5,7% SSR +93,5% ocupação

### Ocupação (%)



- NOI Gerencial de R\$ 16,4 milhões, com crescimento de 8,6%, decorrente do desempenho do Suzano e Patteo Olinda
- Ocupação média dos shoppings atinge 93,5%, com destaque para Mogi (98,9%) e Suzano (97,8%), reforçando o posicionamento dos Malls como referência regional
- Patteo Urupema, ainda em fase de maturação, com remanejamento ou substituição de lojistas para elevar a atratividade e qualificar o mix

# DADOS OPERACIONAIS

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

100%

ocupação

44,7%

obra 3A Paulista

### Previsão de Entregas



- Receita líquida de R\$ 5,3 milhões da plataforma, com estabilidade no trimestre, sustentando margens NOI elevadas de 95,5% no 4T25
- Taxa de ocupação da plataforma consistente em 100% desde 2020
- Reciclagem HBR Corporate Pinheiros concluída dezembro de 25 e liquidação março de 2026
- Renovação do contrato de locação do 3A Corporate Faria Lima, para um aluguel em patamares atuais praticados na região, refletido desde janeiro de 2026
- Cronograma de venda do 3A Corporate Faria Lima ajustado e com alteração do comprador originalmente anunciado, com novas tratativas em andamento apresentando uma melhora nos termos econômicos da operação

# DADOS OPERACIONAIS

## HBR Opportunities

R\$ 29,1 mi      +51,4%  
receita líquida      Crescimento de  
NOI 4T25

- Receita líquida da plataforma de R\$ 29,1 milhões no 4T25 com crescimento de 186,7%, refletindo o *ramp-up* do W Hotel
- W Hotel com forte desempenho, atingindo receita bruta de R\$ 26,4 milhões no trimestre e ocupação atingindo 62,2% em novembro, e contribuindo de forma relevante para o crescimento de 51,4% do NOI da plataforma em 2025
- Reciclagem das duas unidades Tamboré do +Box concluída e liquidada jan/26

3 ativos em operação  
**44.258 m<sup>2</sup>**  
ABL total  
(em março de 2026)

# PORTFÓLIO DE ATIVOS

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO EM LOCALIZAÇÕES ESTRATÉGICAS, QUALIDADE E ALTO POTENCIAL DE GERAÇÃO DE VALOR

## Entregas Realizadas e Próximas Entregas



### ComVem Pinheiros

Entregue

3,224 m<sup>2</sup> em ABL Total

102 vagas de estacionamento



### ComVem + 3A Ibirapuera

Entrega no 2S26

3 Lajes corporativas 12 lojas no Mall

5.166 m<sup>2</sup> do 3A 2.656 m<sup>2</sup> do ComVem

7.822 m<sup>2</sup> em ABL Total 285 vagas



### ComVem Duo Brigadeiro

Entregue

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

34 vagas de estacionamento



### ComVem + 3A Itaim 2

Entrega no 1S26

16 lajes corporativas 1 loja no Mall

8.464 m<sup>2</sup> do 3A 1.423 m<sup>2</sup> do ComVem

9.887 m<sup>2</sup> em ABL Total 88 vagas



### ComVem + 3A Cotovia

Entrega no 2S26

2 lajes corporativas 1 loja no Mall

4.752 m<sup>2</sup> do 3A 2.405 m<sup>2</sup> do ComVem

7.157 m<sup>2</sup> em ABL Total 50 vagas

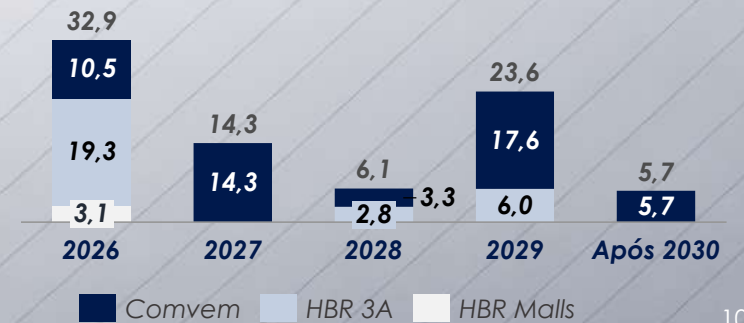
## Evolução de ABL % HBR

(milhares de ABL)



## Cronograma de Entregas a Realizar %HBR

(milhares de ABL)



HBR

DESEMPENHO  
FINANCEIRO

---

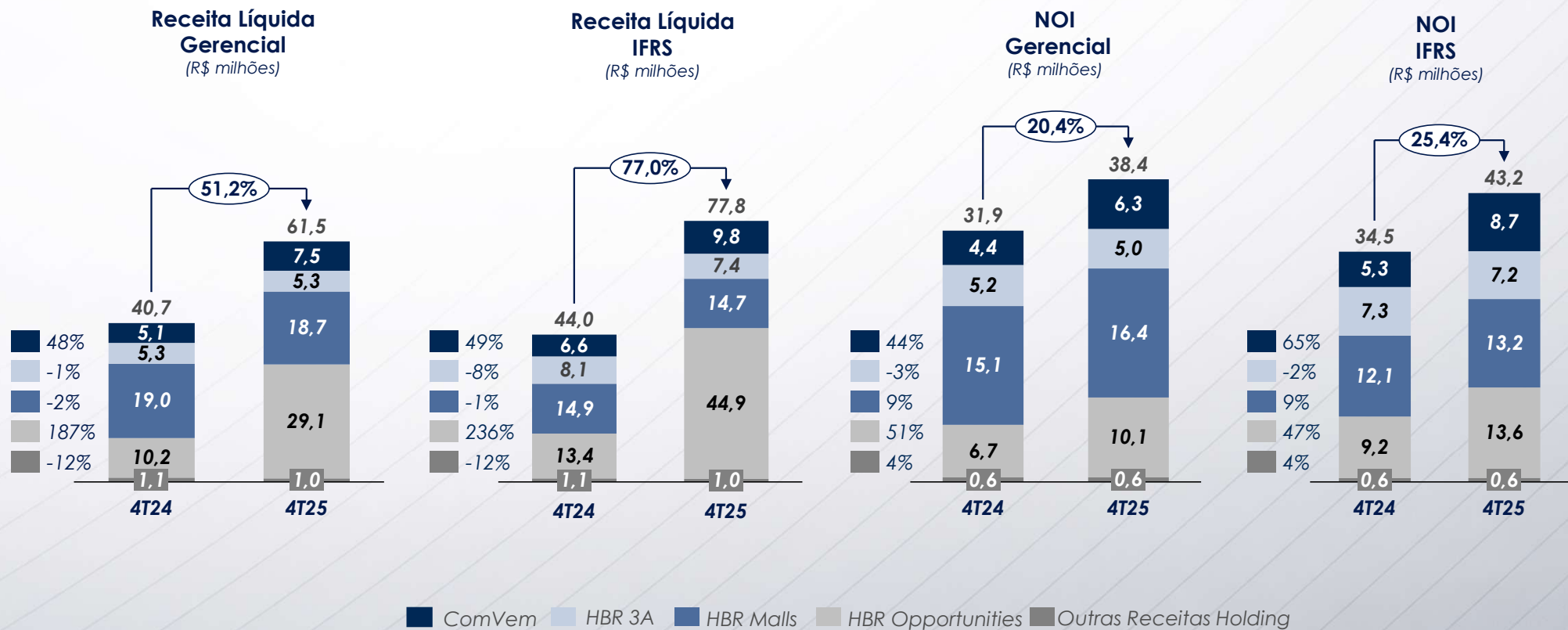
4T25



HBR Opportunities – W Hotel

# DESEMPENHO FINANCEIRO

RECORDE DE RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 61,5 MILHÕES (GERENCIAL), COM AUMENTO DE 51,2% EM RELAÇÃO AO 4T24. REFLEXO DO CRESCIMENTO DAS PLATAFORMAS HBR OPPORTUNITIES (+187%), COMVEM (+48%), HBR MALLS E HBR 3A (ESTÁVEIS), COM GANHO DE EFICIÊNCIA EM MALLS (NOI +9%)



Notas: Informações ajustadas pela alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

# DESEMPENHO FINANCEIRO

MENOR RAZÃO HISTÓRICA DE G&A/RECEITA LÍQUIDA PELO 4º TRIMESTRE CONSECUTIVO: G&A TOTALIZOU R\$ 43,3 MILHÕES EM 2025, UMA REDUÇÃO DE 4,9% DEMONSTRANDO GANHOS ESTRUTURAIS DE EFICIÊNCIA, MESMO COM A EXPANSÃO DA RECEITA.

## Representatividade do G&A



## G&A

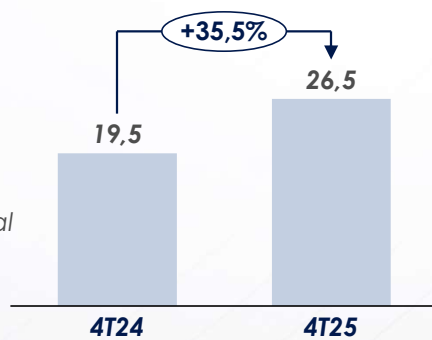
- G&A o nível mais baixo em relação a receita líquida dos últimos anos, como mostra o gráfico ao lado
- Redução de despesas em 4,9% em 2025, mesmo diante de expansão relevante do portfólio, comprovando disciplina e rigor na gestão
- Crescimento robusto da receita acompanhado por controle de custos, ampliando margens e reforçando geração sustentável de valor

Notas: Informações ajustadas pela alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

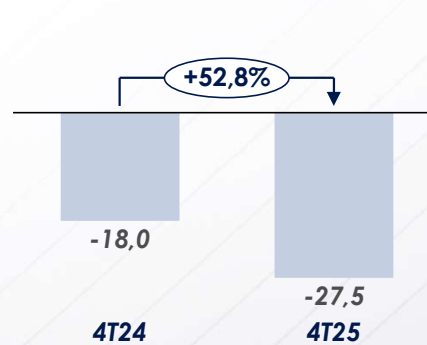
# DESEMPENHO FINANCEIRO

O EBITDA AJUSTADO ATINGIU R\$ 26,5 MILHÕES NO 4T25, AVANÇO EXPRESSIVO DE 35,5% NA COMPARAÇÃO COM O 4T24 E MARGEM DE 43,1% (GERENCIAL). EBITDA SUSTENTADO PELO FORTE CRESCIMENTO DE RECEITA LÍQUIDA NAS PLATAFORMAS HBR OPPORTUNITIES, COMVEM E MALLS, E PELO CONTROLE DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

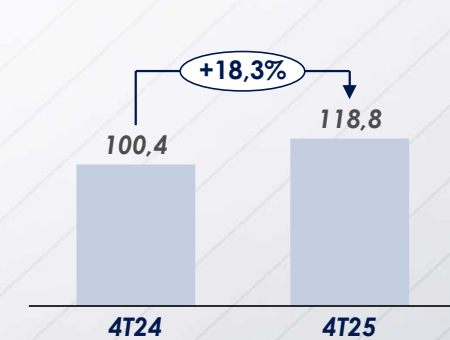
**EBITDA Ajustado**  
(R\$ milhões)



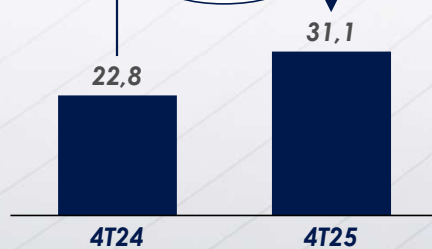
**FFO Ajustado**  
(R\$ milhões)



**Lucro Líquido**  
(R\$ milhões)



**EBITDA Ajustado**  
(R\$ milhões)



**FFO Ajustado**  
(R\$ milhões)



**Lucro Líquido**  
(R\$ milhões)



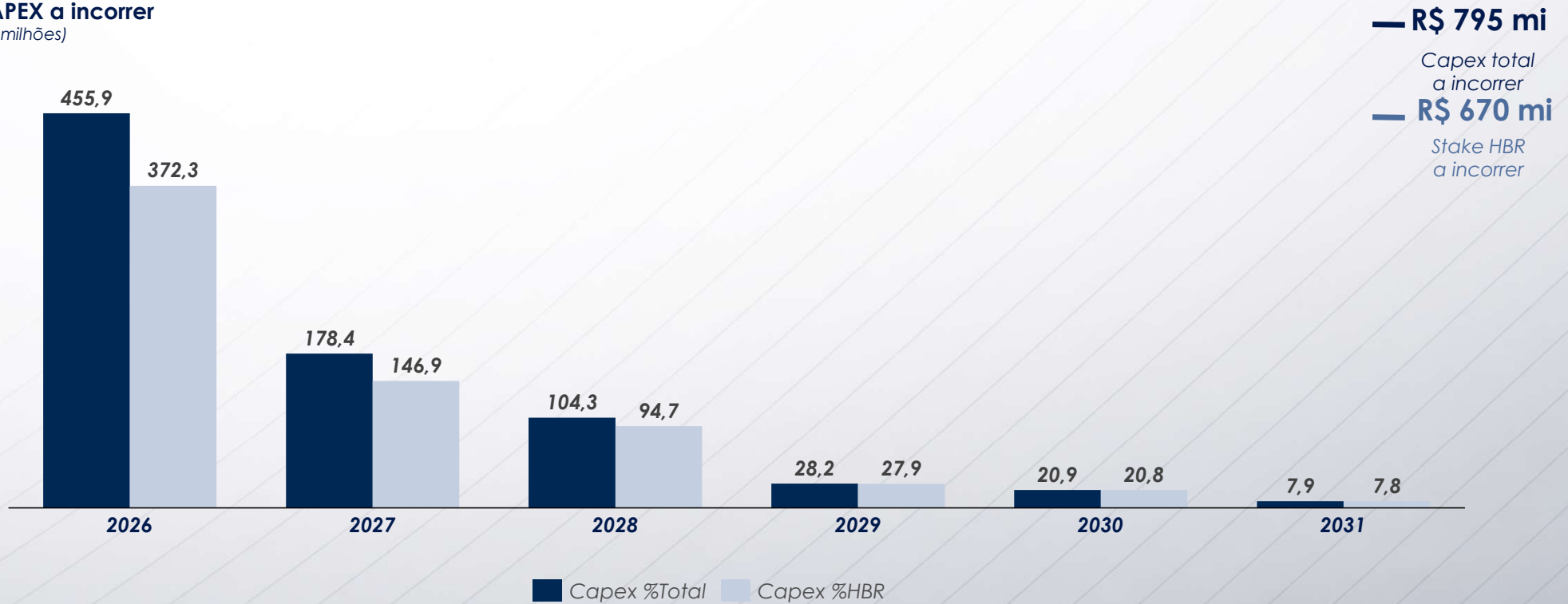
■ Gerencial

■ IFRS

# 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.

## CAPEX a incorrer (R\$ milhões)



# ENDIVIDAMENTO

LIQUIDAÇÃO VENDAS: +BOX E 3A CORPORATE PINHEIROS NO 1T26, COM AMORTIZAÇÃO DE R\$ 113 MILHÕES EM DÍVIDAS (%TOTAL)

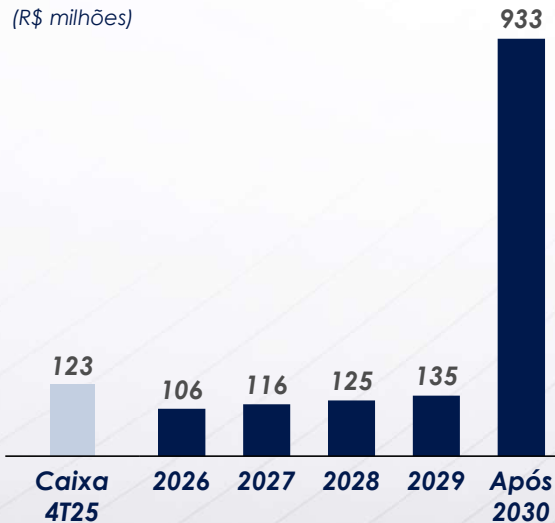
R\$ 1,7 bi  
Dívida bruta

R\$ 123 mi  
Caixa e equivalentes

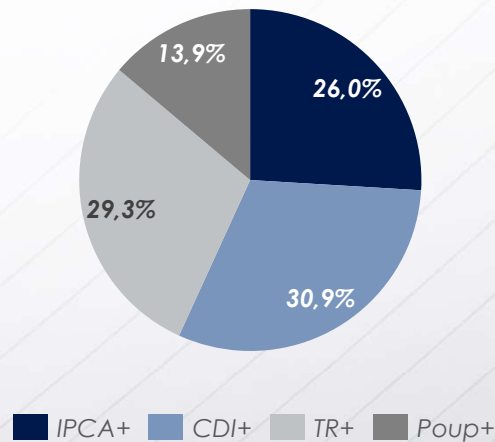
R\$ 1,57 bi  
Dívida líquida

47,7%  
Dívida líquida/PPI

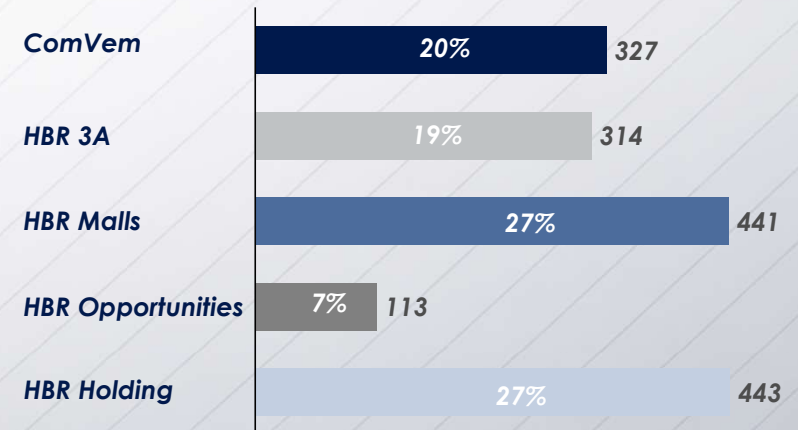
**Cronograma de Amortização da Dívida Gerencial %HBR**  
(R\$ milhões)



**Indexador atrelado às dívidas**



**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*

@ 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.