



HBR

HBR
B3 LISTED NY

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

2T25

Videokonferenz

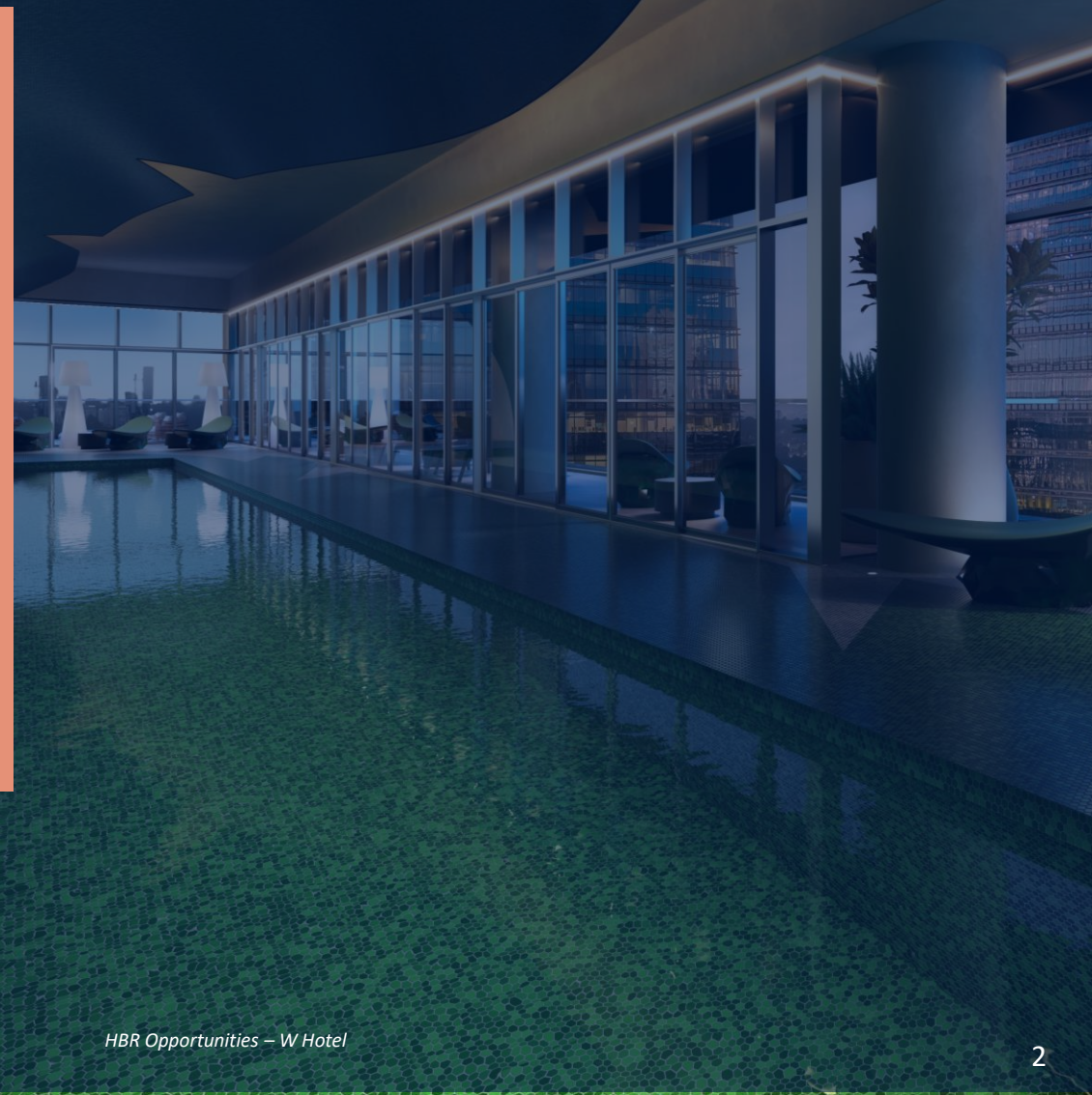
8 de agosto de 2025

10h00 (BR) | 9h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

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 2T25

No 2T25, a Receita Líquida cresceu 36,4%, enquanto o EBITDA Ajustado avançou 19,0% no período. A HBR Opportunities se destacou em performance operacional, com expansão de 103,5% de receita, impulsionada majoritariamente pelo W Hotel, seguido por expansão de 47,2% do ComVem e 8,0% de Malls.

Destaques Financeiros

» R\$ 55,7 milhões

Receita Bruta | +35,4%

» R\$ 50,0 milhões

Receita Líquida | +36,4%

» R\$ 32,0 milhões

NOI | +11,1%

Destaques Operacionais

» Opportunities

- Plataforma consolida R\$ 22,2 milhões em receita bruta
- W Hotel segue em ramp-up, já com ocupação média relevante e fortalecimento dos indicadores operacionais, atingindo R\$ 13,5 milhões em receita bruta, crescimento de 60,7% em relação ao 1T25
- Taxa de ocupação de 80% na plataforma

» ComVem

- Receita líquida atinge R\$ 6,2 milhões no 2T25, crescimento de 47,2% vs. 2T24 e de 11,2% vs. 1T25
- NOI expande 70,0%, totalizando R\$ 4,95 milhões no período. Margem NOI avança +10,7 p.p. e se consolida em 80,0%
- Destaques para as unidades BCP e Vila Madalena, com +154,0% em NOI em relação ao 2T24
- Entrega do Comvem Pinheiros com cerca de 3 mil m² de ABL
- Taxa de ocupação de 85% nas 38 operações

» HBR 3A

- Receita Líquida da plataforma totaliza R\$ 5,4 milhões, crescimento de +5,5%
- 3A Paulista alcança 19,4% de evolução de obras
- Entrega do empreendimento 3A Pinheiros com 15.416 m² de ABL
- Taxa de ocupação de 100% nos empreendimentos em operação

» HBR Malls

- Receita líquida soma R\$ 17,6 milhões, avanço de 8,0% vs. 2T24
- NOI totaliza R\$ 15,0 milhões no trimestre, alta de 12,1% em relação ao 2T24
- Margem NOI atinge 85,1%, aumento de 3,1 p.p. no 2T25
- Destaque para o Mogi Shopping que avança 13,0% e Patteo Olinda 8,0% em receita bruta
- Vendas consolidam R\$ 451,9 milhões, avanço de +9,9%
- Taxa de ocupação de 92%, com destaque para o Mogi Shopping com 100% e Suzano Shopping com 97%

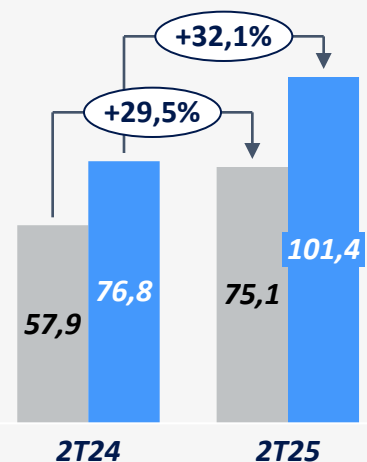
PERFORMANCE
OPERACIONAL
2T25

PERFORMANCE OPERACIONAL

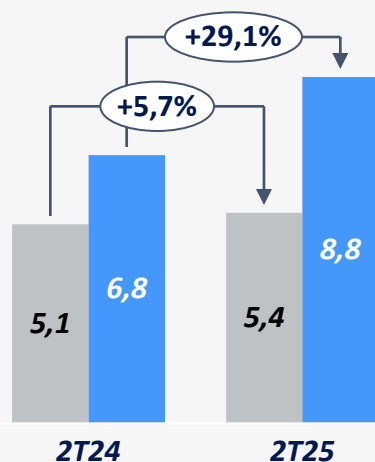
comVem

Maior expansão absoluta e em percentual entre todas as plataformas da HBR, com crescimento de +29,1% em Aluguéis totais e vendas que somam R\$ 101,4 milhões (+32,1%)

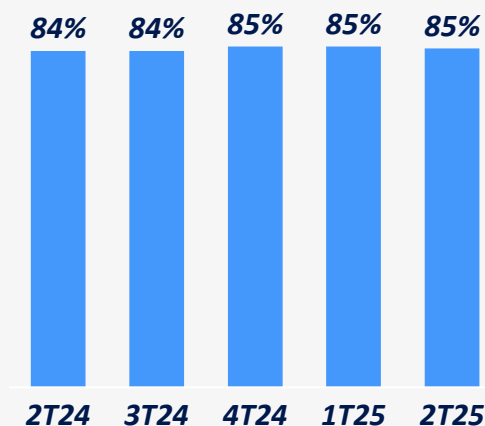
Vendas
(R\$ milhões)



Aluguéis
(R\$ milhões)



Taxa de
Ocupação



SSS Vendas

SSR Aluguéis

Destaques 2T25

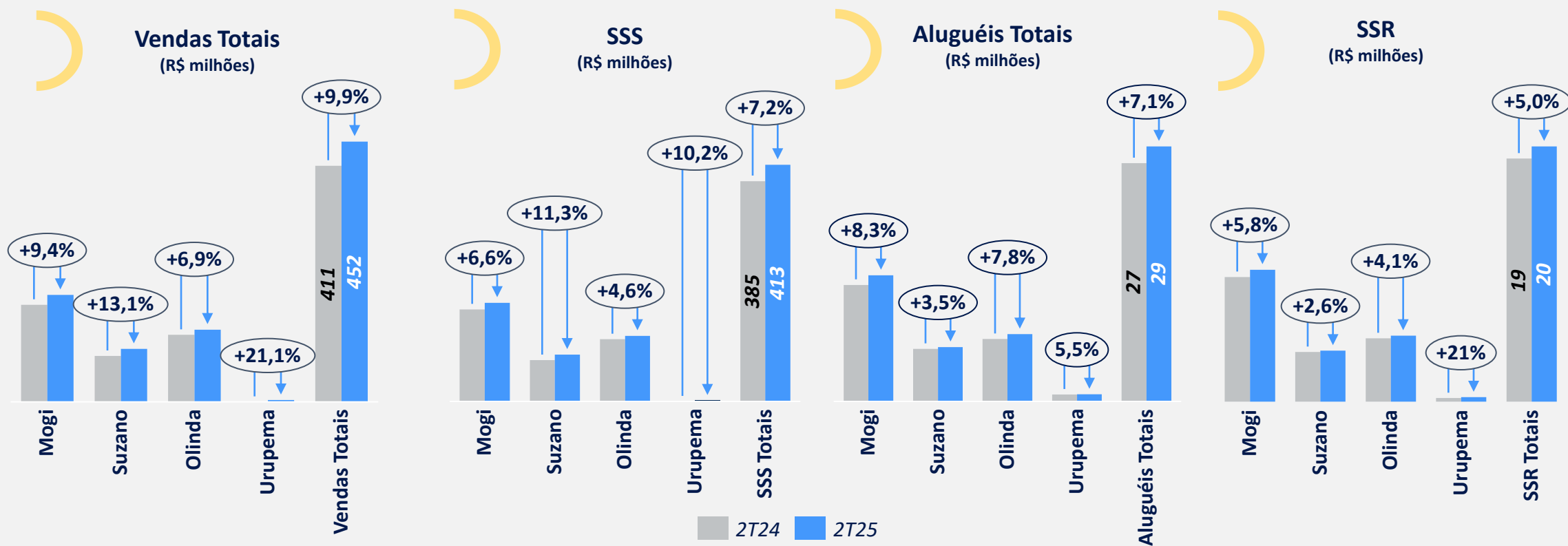
- » NOI do ComVem de R\$ 4,95 milhões no 2T25, salto de 70% vs. 2T24, a maior expansão absoluta e % entre todas as plataformas da HBR
- » CAGR¹ de NOI 16,7% desde 2022, demonstrando forte aceleração.
- » Taxa de Ocupação estável em 85%, mesmo após 11 mil m² ABL entregues nos 6M25
- » Aumento de 30,6% de ABL, com expansão de 32,1% em Vendas nas 38 unidades em operação e 29,5% em Vendas SSS.
- » 18 Lojas Inauguradas, +4.866 m² em novas operações

¹ Taxa de crescimento anual composta.

PERFORMANCE OPERACIONAL

HBR Malls

Vendas totais alcançam R\$ 451,9 milhões no 2T25, crescendo 9,9% sobre o 2T24, com resiliência mesmo em cenário macro desafiador, com destaque para SSS: Suzano (+11,3%), Urupema (+10,2%), Mogi (+6,6%) e Olinda (+4,6%)



PERFORMANCE OPERACIONAL

HBR Malls

Forte avanço do NOI, alcançando R\$ 15,0 milhões (+12,1%) e margem de 85,1%, com aumento de 3,1 p.p. em relação ao 2T24

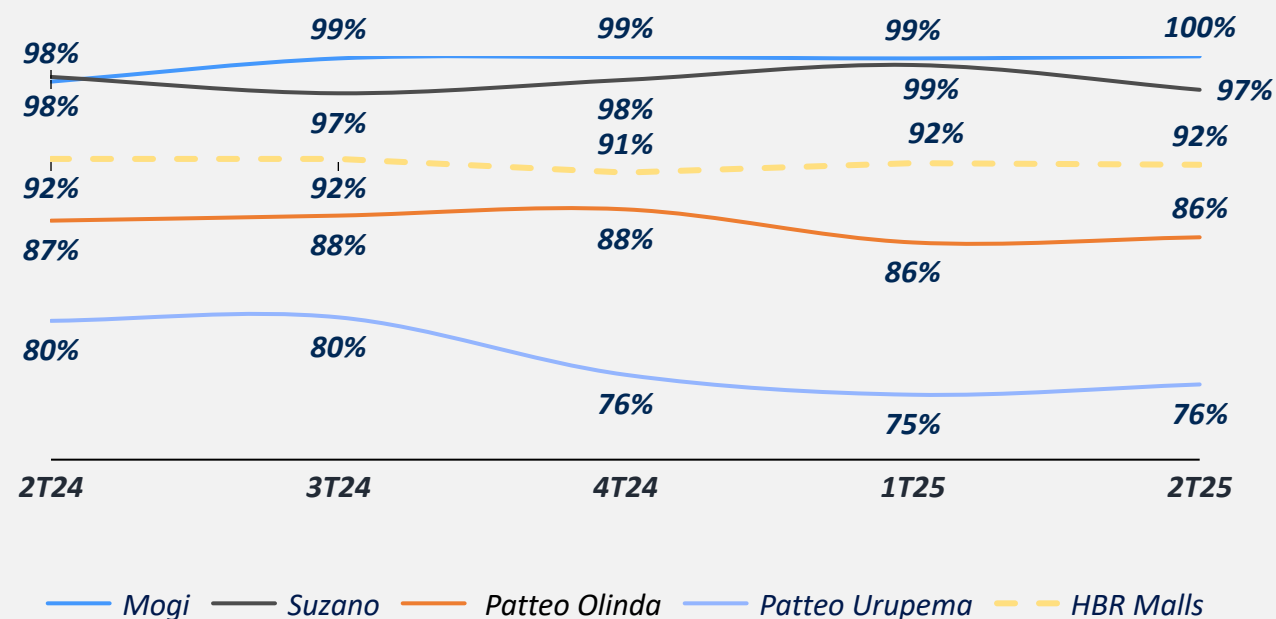
Destaques 2T25

- » R\$ 17,6 milhões de Receita Líquida (+8,0%), com destaque para receita bruta do Mogi Shopping (+13,0%) e Patteo Olinda (+8,0%)
- » NOI da plataforma avança 12,1% no trimestre, com margem NOI chegando a 85,1%
- » Ocupação média dos shoppings atinge 92%, com ativos de destaque como Mogi (100%) e Suzano (97%), reforçando o posicionamento dos Malls como referência regional.

Suzano Shopping



Ocupação



PERFORMANCE OPERACIONAL

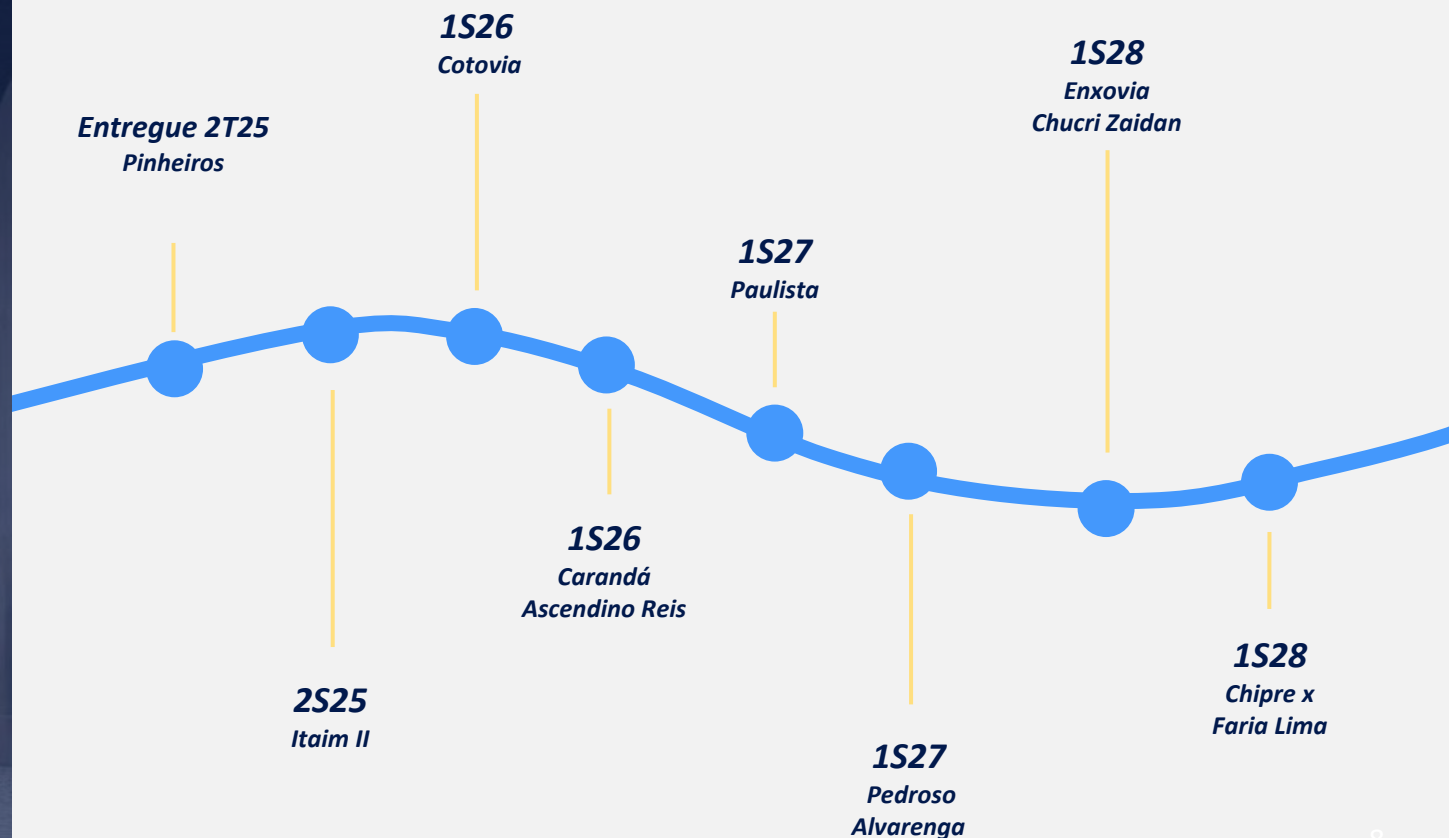
HBR_{3A}

Margem NOI permanece estabilizada em expressivos 98% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior

Destaques 2T25

- » Entrega do 3A Pinheiros somando 15.416 m² de ABL com ocupação integral.
- » Taxa de ocupação da plataforma consistente em 100% desde 2020.
- » Receita líquida de R\$ 5,7 milhões da plataforma avança 5,5% no trimestre, sustentando margens NOI elevadas e estabilizadas de 97,7% no 2T25.
- » 3A Paulista alcança +19,4% de evolução de obras.

HBR 3A Pinheiros



PERFORMANCE OPERACIONAL

HBR Opportunities

Crescimento de 103,5% em Receita líquida, ancorado no ramp-up acelerado do W Hotel que apresentou performance de ocupação acima das expectativas para o estágio de maturação

Destaques 2T25

- » Receita bruta de hotéis salta para R\$ 16,0 milhões no 2T25 vs. R\$ 4,8 milhões no 2T24, ancorada no ramp-up acelerado do W Hotel
- » W Hotel consolida-se como um dos maiores vetores de receita da Companhia, atingindo R\$ 13,5 milhões no trimestre (+60,7% vs. 1T25) em receita bruta e performance de ocupação acima das expectativas
- » Venda em estágio avançado do Hilton Garden Inn e +Box com inauguração de unidade e nova entrega no 2S25

6 ativos em operação
59.050 m²
ABL total

PORTFÓLIO DE ATIVOS

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



Próximas Entregas



ComVem Duo Brigadeiro Entrega no 2S25

- 2.196 m² em ABL Total
- 34 vagas de estacionamento



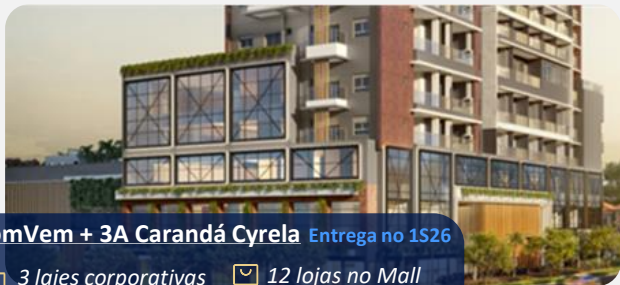
ComVem + 3A Cotovia Cyrela Entrega no 1S26

- 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



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela Entrega no 2S25

- 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



ComVem + 3A Carandá Cyrela Entrega no 1S26

- 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

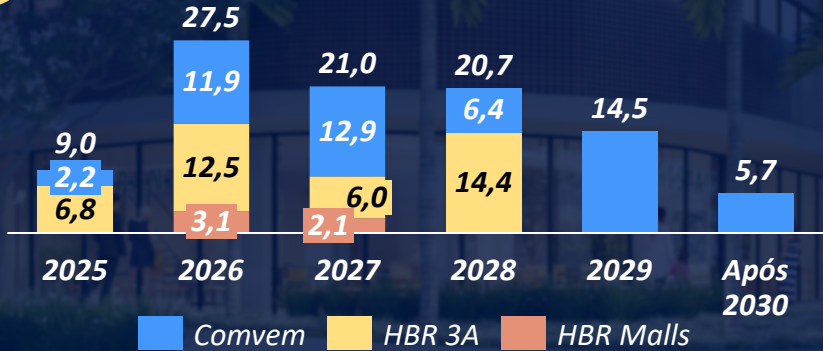


Evolução do ABL % HBR (R\$ milhares)

ComVem Moema



Cronograma de Entregas % HBR (R\$ milhares)



HBR

HBRE

B3 LISTED NM

PERFORMANCE FINANCEIRA 2T25

Store

box
self storage

box
self storage

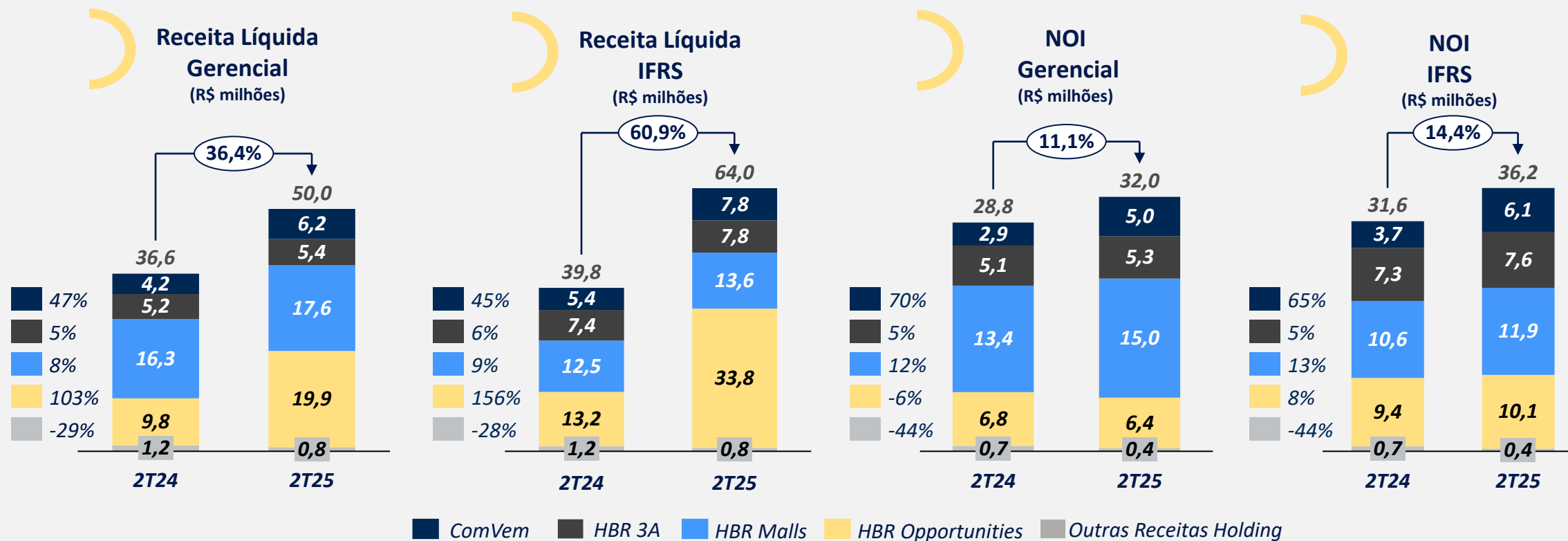
box
self storage

ComVem Patteo São Paulo

PERFORMANCE FINANCEIRA

Maior receita líquida trimestral da história da Companhia de R\$ 50 milhões (gerencial), com aumento de 36,4% em relação ao 2T24

O aumento da receita é reflexo do crescimento das plataformas HBR Opportunities (+103,5%), ComVem (47,2%), HBR Malls (+8%) e HBR 3A (5,5%)



PERFORMANCE FINANCEIRA

Ganho de eficiência: SG&A e tributos totalizaram R\$ 11,8 milhões no 2T25, estáveis (+1,4%), e R\$ 21,9 milhões no 6M25, uma redução de 12,3% mesmo com expansão do portfólio



SG&A

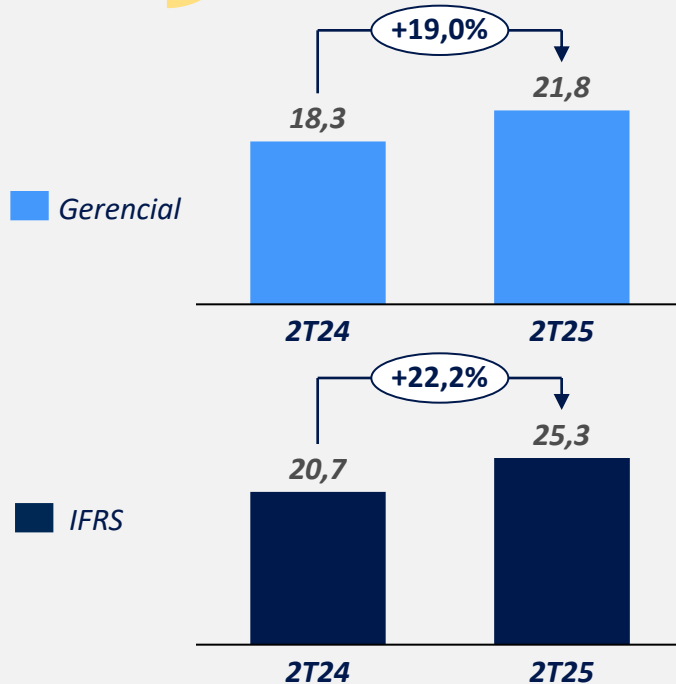
- » G&A o nível mais baixo em relação a receita líquida dos últimos anos, como mostra o gráfico ao lado
- » Redução de despesas em 12,3% no semestre mesmo com expansão relevante do portfólio, comprovando disciplina e rigor na gestão
- » Crescimento robusto da receita acompanhado por controle de custos, ampliando margens e reforçando geração sustentável de valor

PERFORMANCE FINANCEIRA

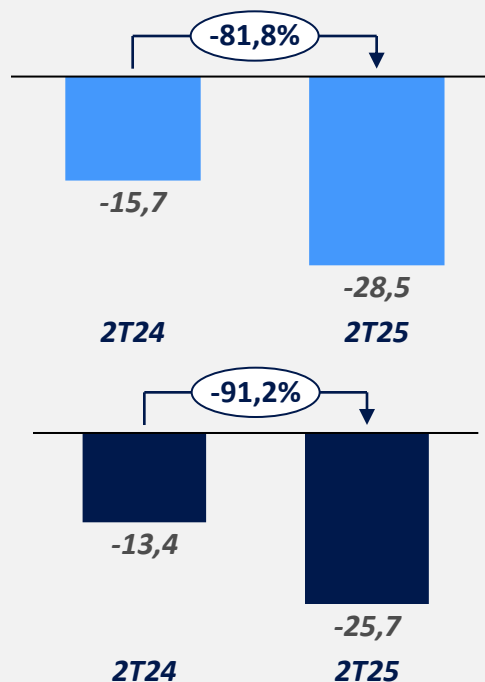
O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 21,8 milhões no 2T25, avanço expressivo de 19,0% na comparação com o 2T24 e margem de 43,5% (gerencial)

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

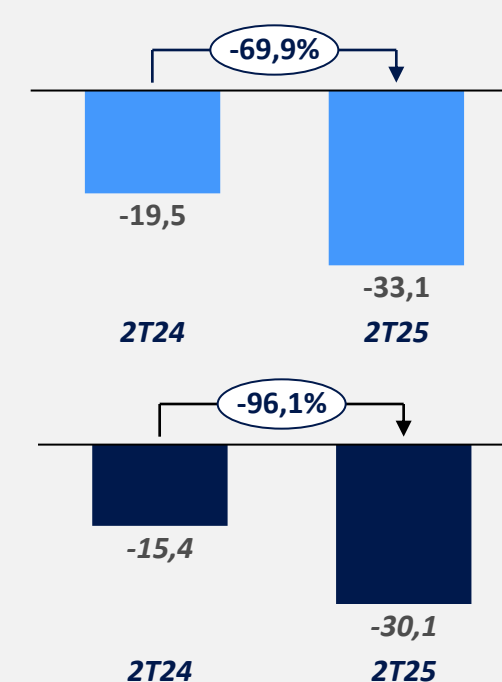
EBITDA Ajustado
(R\$ milhões)



FFO Ajustado
(R\$ milhões)

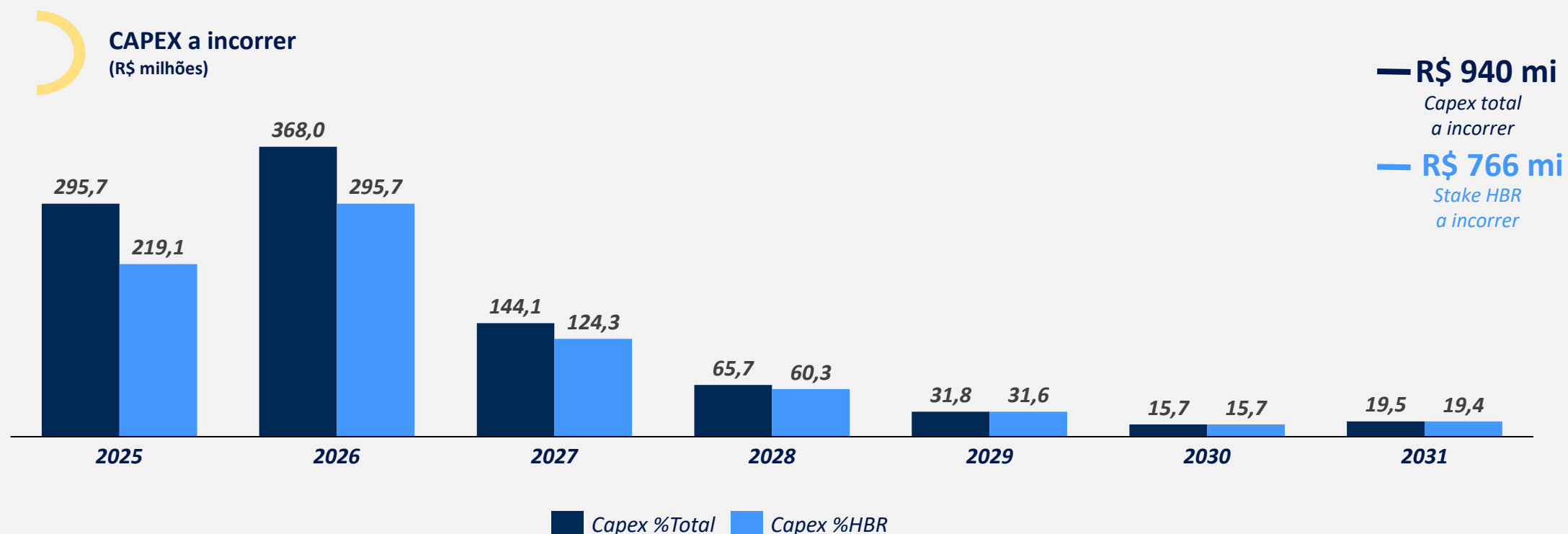


Lucro Líquido
(R\$ milhões)



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.

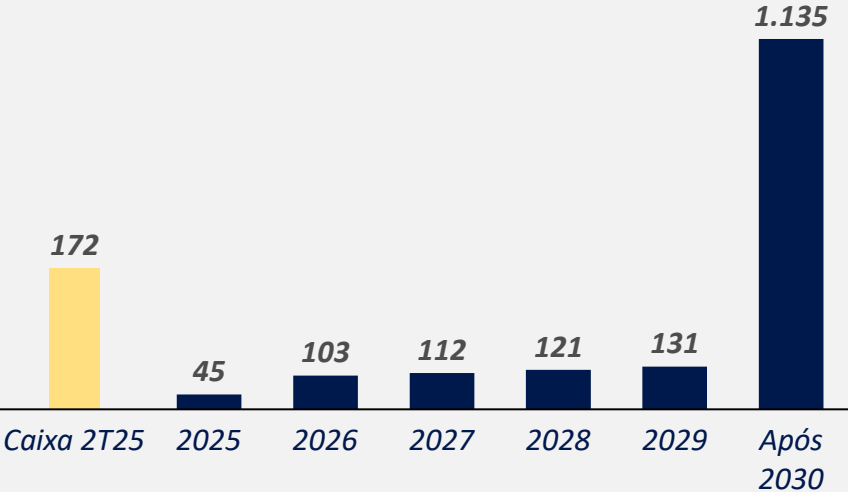


ENDIVIDAMENTO

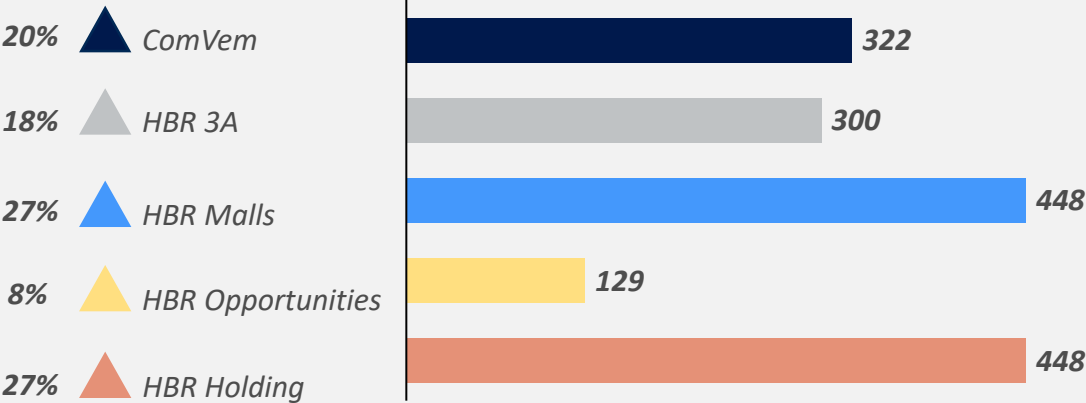
- Dívida com perfil alongado com taxas competitivas do setor imobiliário
- A dívida líquida totalizou o montante de R\$ 1,4 bilhão ao final do 2T25
- A relação dívida líquida/PPI se estabeleceu em 42,2%



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.



HBR Malls – Urupema Shopping