

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

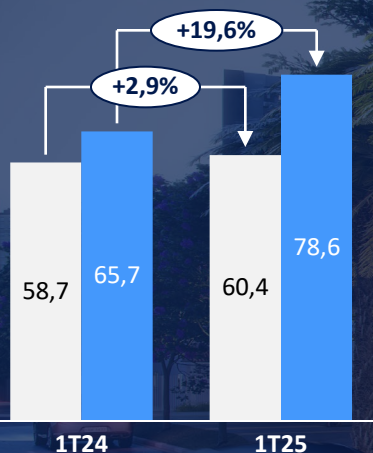
Patteo Urupema

Performance Operacional

COMVEM

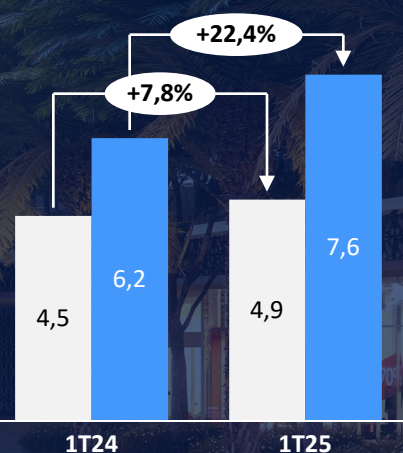
Vendas somam R\$ 78,6 milhões com avanço de **19,6%** e plataforma entrega crescimento de **+7,8%** em SSR

Vendas



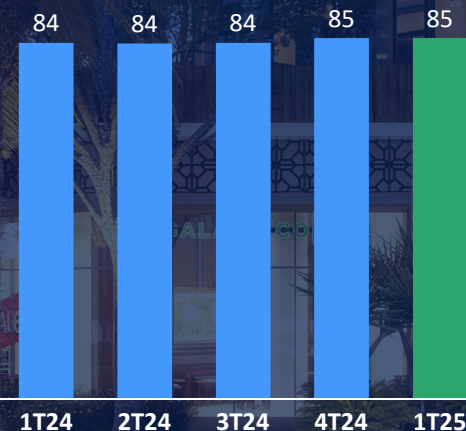
■ SSS ■ Vendas Totais

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

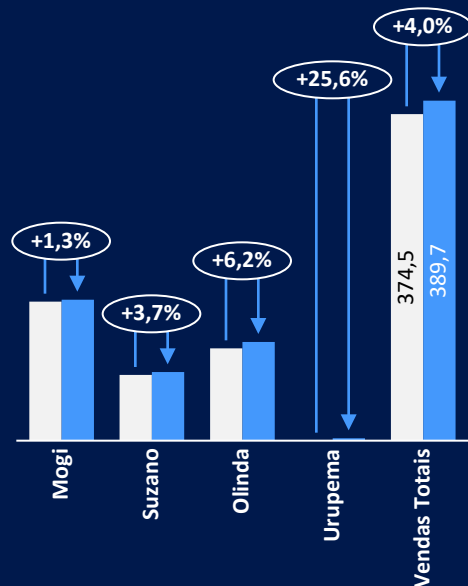
HBR Malls

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

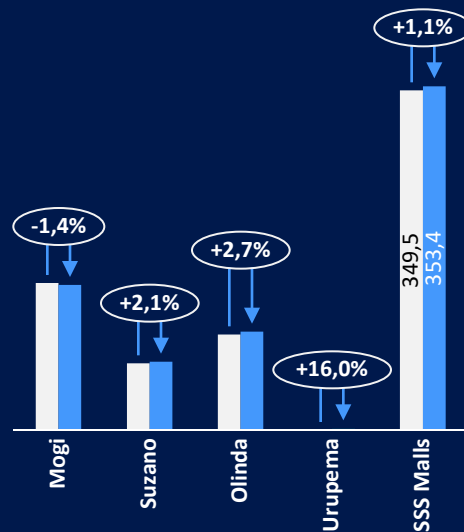


1T24 1T25



SSS

(%) - R\$ milhões

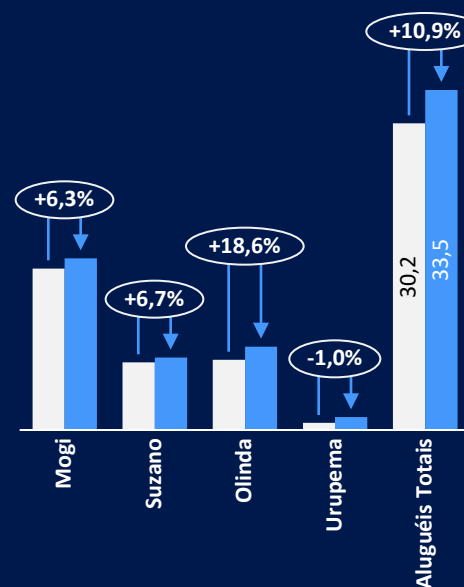


1T24 1T25



Aluguéis Totais

R\$ milhões

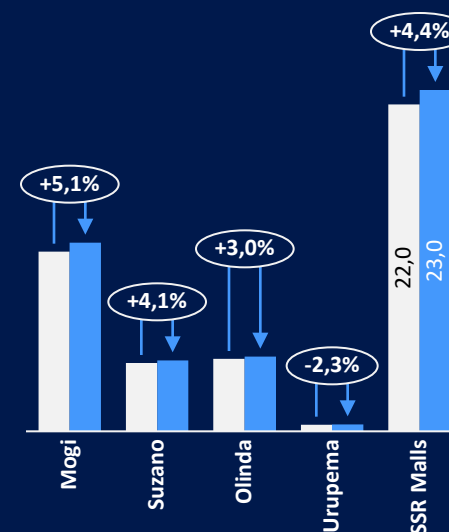


1T24 1T25



SSR

(%) - R\$ milhões



1T24 1T25

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

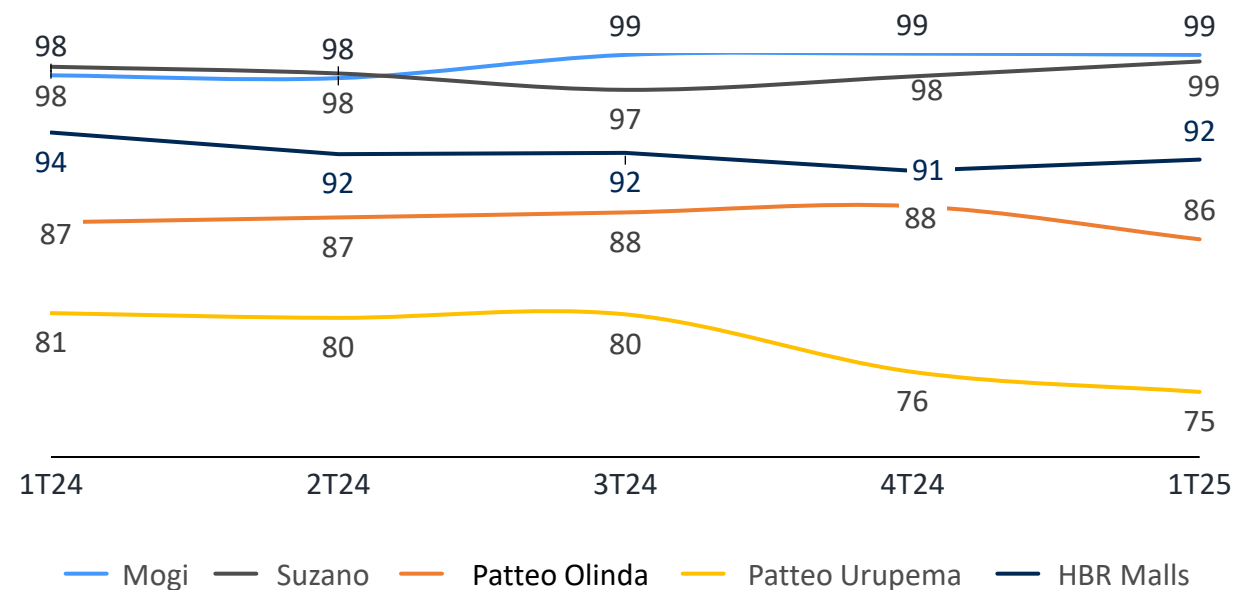
» **NOI totaliza R\$ 14,6 milhões**

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



Portfólio Atual e Próximas Entregas

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

Próximas Entregas

ComVem + 3A Pinheiros

Entrega 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

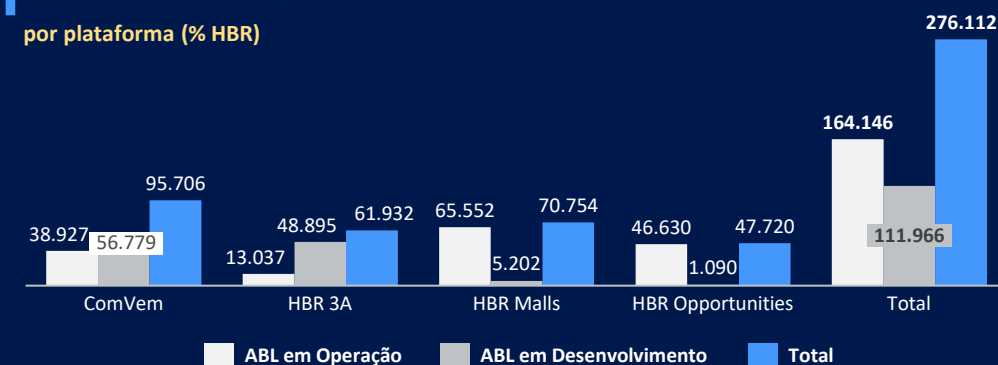
Entrega no 1S27

9.320 m² em ABL Total



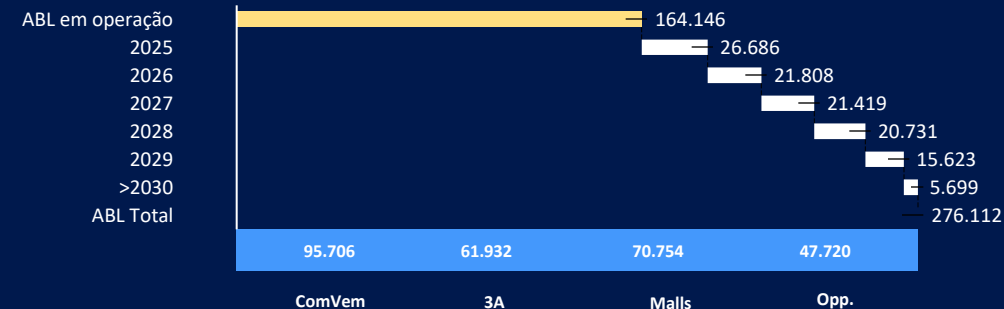
Análise da evolução da ABL

por plataforma (% HBR)



Cronograma de Entregas

por plataforma (% HBR)





HBR

HBRE

B3 LISTED NM

Dados Financeiros 1T25

Store

box
self storage

box
self storage

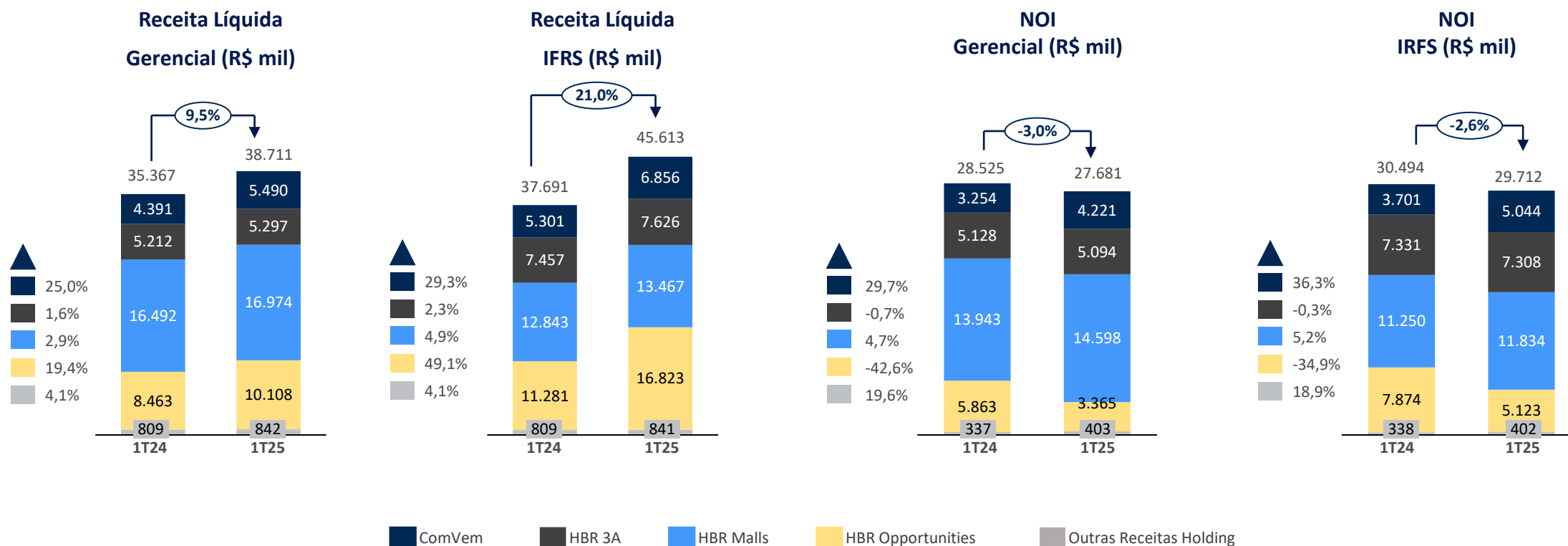
box
self storage

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

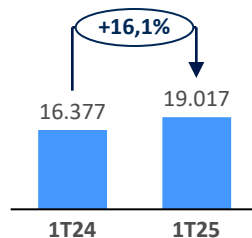


Dados Financeiros

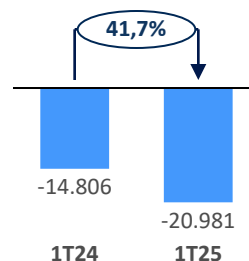
O EBITDA Ajustado, na visão gerencial, apresentou crescimento de **16,1%** na comparação com o 1T24

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

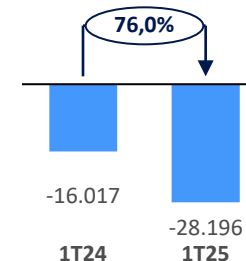
EBITDA Ajustado Gerencial (R\$ mil)



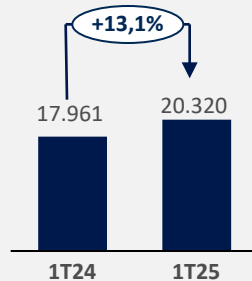
FFO Ajustado Gerencial (R\$ mil)



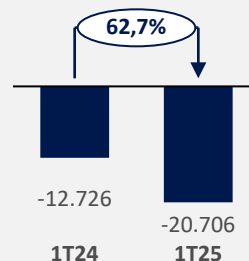
Lucro Líquido Gerencial (R\$ mil)



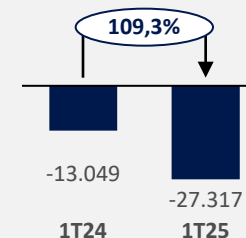
EBITDA Ajustado IFRS (R\$ mil)



FFO Ajustado IFRS (R\$ mil)



Lucro Líquido IFRS (R\$ mil)

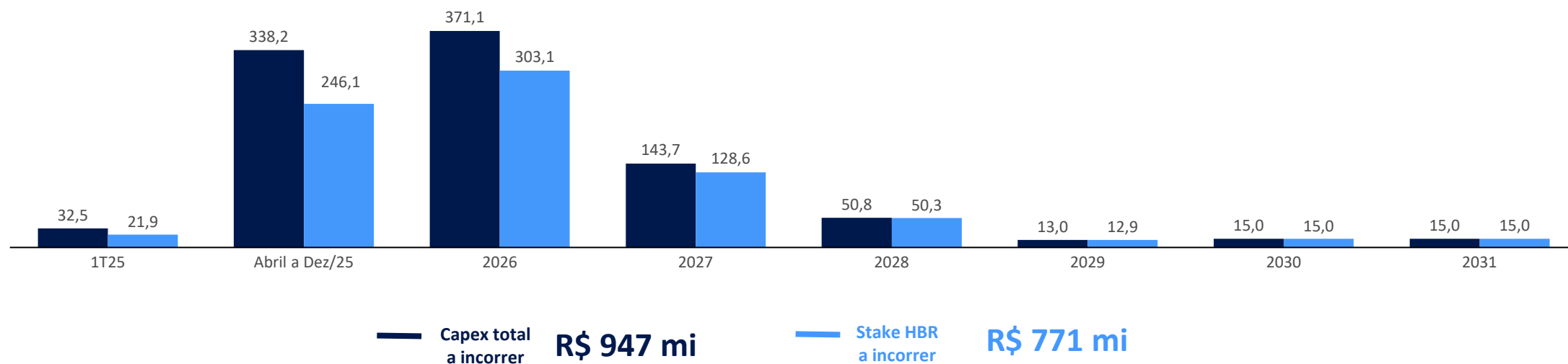


Capex e Venda Estratégica de Ativos

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

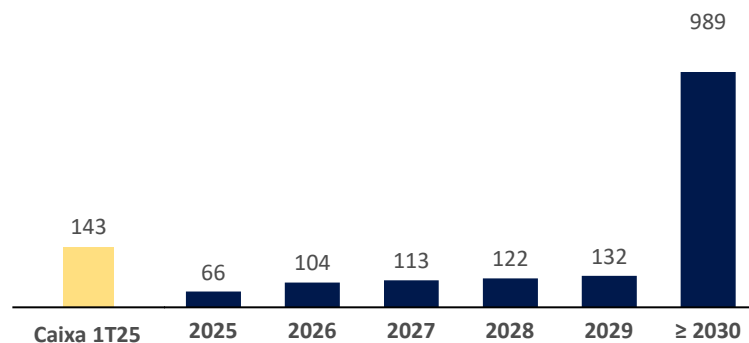
Dívida com perfil alongado com taxas competitivas do setor imobiliário

- 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

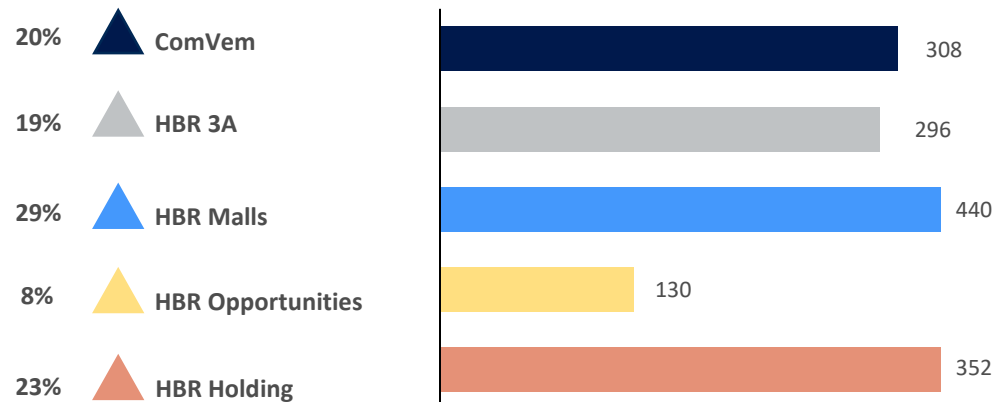
(R\$ milhões - %HBR)



*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.