



HBR

HBRE
B3 LISTED NM

Relatório de Resultados 1T25

Videoconferência

09/05/2025

15h00 (Brasília) e

14h00 (Nova Iorque)

[Clique para conectar](#)

Índice

Destaques 1T25	3
Carta da Administração	4
Portfólio	5
Principais Indicadores Operacionais	6
Considerações Operacionais por Plataforma	7
ComVem	7
HBR Malls	8
HBR 3A	10
HBR <i>Opportunities</i>	11
Informações Gerenciais	12
Desempenho Financeiro (IFRS)	22
Próximas Entregas	31
Capex e Venda Estratégica de Ativos	32
Mercado de Capitais	33
Sustentabilidade (ESG)	34
Governança	35
Anexos	37
Glossário	42
Contato	43

Destaques 1T25

R\$ **43,0 mi**

Receita Bruta

R\$ **38,7 mi**

Receita Líquida

R\$ **27,7 mi**

NOI Gerencial

R\$ **19,0 mi**

EBITDA Ajustado

No 1T25 a Receita Líquida cresceu +9,5%, enquanto o EBITDA Ajustado avançou +16,1%. A plataforma ComVem é destaque em performance operacional, com crescimento de +29,7% em NOI.

HBR Opportunities

Plataforma consolida R\$ 5,4 milhões em receita bruta de hospedagem (Hotel W e Hilton Garden Inn);

Hotel W opera em *soft opening*, com ocupação média de 55% e RevPar de R\$ 1.397 em março-25;

Como evento subsequente, em abril de 2025, a Companhia **aprova a proposta de venda** do Hotel Hilton Garden Inn;

+Box Self-Storage totaliza R\$ 1,3 milhão em receita bruta e inaugura a unidade Patteo São Paulo, com 3.227 m² de ABL.

comVem

Receita líquida atinge R\$ 5,5 milhões o que corresponde a +25,0% de crescimento;

NOI expande +29,7%, e totaliza R\$ 4,2 milhões no período;

Magem NOI avança +2,8 p.p., e se consolida em 76,9%;

ComVem Patteo 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 da plataforma totaliza R\$ 5,3 milhões, crescimento de +1,6%;

100% de taxa de ocupação nos empreendimentos em operação;

3A Paulista alcança 13,6% de evolução de obras;

3A Pinheiros, como evento subsequente, teve sua entrega realizada em abril de 2025.

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%, com destaque para os shoppings: Mogi e Suzano com 99%.

Carta da Administração

O primeiro trimestre de 2025 foi marcado por entregas sólidas e importantes evoluções operacionais em nossas plataformas. Mantendo o ritmo consistente de execução de projetos, inauguramos no trimestre os empreendimentos ComVem Patteo Klabin, com 7.127 m² de ABL, e +Box Patteo São Paulo, com 3.227 m² de ABL.

A plataforma **ComVem** atingiu o marco de mais de 50 mil m² de ABL em operação. Atualmente, são 37 empreendimentos compondo a nossa base de receita, que totalizou **R\$ 5,5 milhões** no 1T25, representando uma expressiva expansão de **+25%** em relação ao 1T24. Sob a ótica do desempenho operacional - NOI, a plataforma registrou crescimento de **+30%**, com margem consolidada de **+77%**.

Os nossos shoppings, sob a gestão da plataforma **HBR Malls**, apresentaram mais um trimestre de crescimento nas vendas e nos aluguéis. Apesar da base de comparação desafiadora de 2024, as vendas totais avançaram **+4%**, totalizando **R\$ 390 milhões**. Os aluguéis cresceram **+11%** em relação ao 1T24, impulsionando o indicador de aluguéis nas mesmas lojas para **+4%**.

Na plataforma **HBR 3A**, dedicada aos empreendimentos corporativos, mantivemos a eficiência máxima de operação, com **100%** de taxa de ocupação no período. Esta plataforma consolida um importante movimento de expansão do portfólio, atualmente com sete ativos em desenvolvimento, entre eles, o 3A Paulista com **14%** de progresso em suas obras. Como evento subsequente ao 1T25, tivemos um importante marco na plataforma em abril de 2025, com a entrega do HBR Corporate Pinheiros ao locatário.

A plataforma **Opportunities** também apresentou avanços estratégicos ao longo do trimestre. Destacamos a inauguração do +Box Patteo São Paulo, com capacidade locável de 3.227 m². Já o +Box Tamboré, ativo em estágio mais avançado de maturação, consolidou uma taxa de ocupação de **91%**, reforçando o potencial das soluções de *self storage*.

Adicionalmente, observamos os primeiros meses de operação do Hotel W, inaugurado em *soft opening* em dezembro de 2024. Em março de 2025, o ativo alcançou uma taxa média de ocupação de **55%**, com RevPAR de **R\$ 1.397**. Para o segundo trimestre está prevista a disponibilização dos quartos adicionais, encerrando o período de *soft opening* e permitindo a operação em plena capacidade.

Como evento subsequente, em abril de 2025, a HBR Realty aprovou a proposta de venda do ativo Hotel Hilton Garden Inn, reforçando a estratégia de desinvestimento e desalavancagem da Companhia. A transação está em fase de diligência.

Ao longo do primeiro trimestre, avançamos nos indicadores operacionais e consolidamos nossa estratégia de desinvestimentos, que permite simultaneamente o equilíbrio da estrutura de capital e a expansão de nosso portfólio em desenvolvimento. Os resultados alcançados ao longo do primeiro trimestre reforçam nossa confiança nas perspectivas para o ano de 2025.

Agradecemos a todos pela confiança e seguimos em frente!

Time HBR Realty

Portfólio

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	37	50.657	38.927	77%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR_{Opportunities}	6	59.050	46.630	79%
Total	49	246.628	164.146	67%

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	25	59.575	56.779	95%
HBR_{3A}	8	90.673	48.895	54%
HBR_{Malls}	2	10.446	5.202	50%
HBR_{Opportunities}	1	1.090	1.090	100%
Total	36	161.784	111.966	69%

Ativos Totais (em operação + em desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	62	110.232	95.706	87%
HBR_{3A}	10	108.206	61.932	57%
HBR_{Malls}	4	129.834	70.754	54%
HBR_{Opportunities}	7	60.140	47.720	79%
Total	83	408.412	276.112	68%

¹ Expansão dos Shoppings Mogi de 6.239 m² e Suzano de 4.207 m².

Principais Indicadores Operacionais

Ocupação Física	1T25	1T24	VAR. % 1T25 x 1T24
COMVEM	85%	84%	+ 1 p.p
HBR_{3A}	100%	100%	-
HBR_{Malls}	92%	94%	- 2 p.p
HBR_{Opportunities}	74%	80%	- 6 p.p

Receita Líquida Gerencial - R\$ mil	1T25	1T24	VAR. % 1T25 x 1T24
COMVEM	5.490	4.391	25,0%
HBR_{3A}	5.297	5.212	1,6%
HBR_{Malls}	16.974	16.492	2,9%
HBR_{Opportunities}	10.108	8.463	19,4%
Outras Receitas Holding	842	809	4,1%
Total	38.711	35.367	9,5%

NOI Gerencial - R\$ mil	1T25	1T24	VAR. % 1T25 x 1T24
COMVEM	4.221	3.254	29,7%
HBR_{3A}	5.094	5.128	-0,7%
HBR_{Malls}	14.598	13.943	4,7%
HBR_{Opportunities}	3.365	5.863	-42,6%
Outras Receitas Holding	403	337	19,6%
Total	27.681	28.525	-3,0%
Margem Líquida (NOI Gerencial / Receita Líquida Gerencial)	71,5%	80,7%	-9,1 p.p.

Considerações Operacionais Por Plataforma



No 1T25, a plataforma ComVem apresentou avanço de 29,7% em seu NOI, impulsionado pela maturação de ativos e pela contribuição de inaugurações recentes. A performance positiva é reflexo do crescimento da receita líquida em 25,0%, com evolução de 22,4% na linha de receita de alugueis. O indicador *same-store rent* (SSR) também manteve trajetória de crescimento, com alta de 7,8% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

ABL total em operação

evolução em m²



Destaques 1T25



R\$ 5,5 milhões em receita líquida



19,6% crescimento de vendas totais



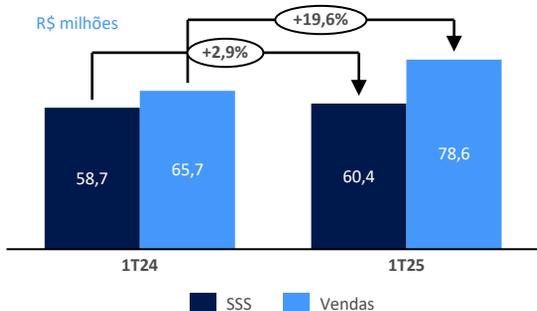
+ 7,8% *same-store rent*

A expansão da plataforma ComVem seguiu em ritmo acelerado no 1T25, com aumento de 22,1% na ABL frente ao 1T24. A taxa média de ocupação alcançou 85%, representando um avanço de 1 p.p. na comparação com 1T24, sustentada pela assinatura de 20 novos contratos que somam mais de 2.000 m² de ABL. Como marco do trimestre, a inauguração do ComVem Patteo Klabin adicionou mais de 7mil m² à plataforma, e consolidou taxa de ocupação de 91% em sua inauguração.

As vendas totais da plataforma totalizaram R\$ 78,6 milhões no 1T25, representando um crescimento de 19,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já o indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS) avançou 2,9% no período.

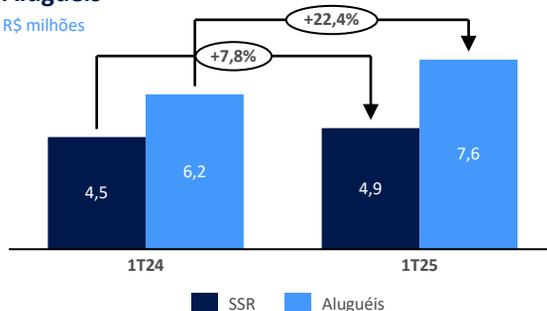
Vendas

R\$ milhões



Alugueis

R\$ milhões



¹Inclusão do ComVem Caminhos da Lapa e ComVem Joaquim Antunes; ²Inclusão do ComVem Moema; ³Inclusão do ComVem W Residence; e ⁴Inclusão do ComVem Patteo Klabin.

Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR Malls

R\$ 390 mi

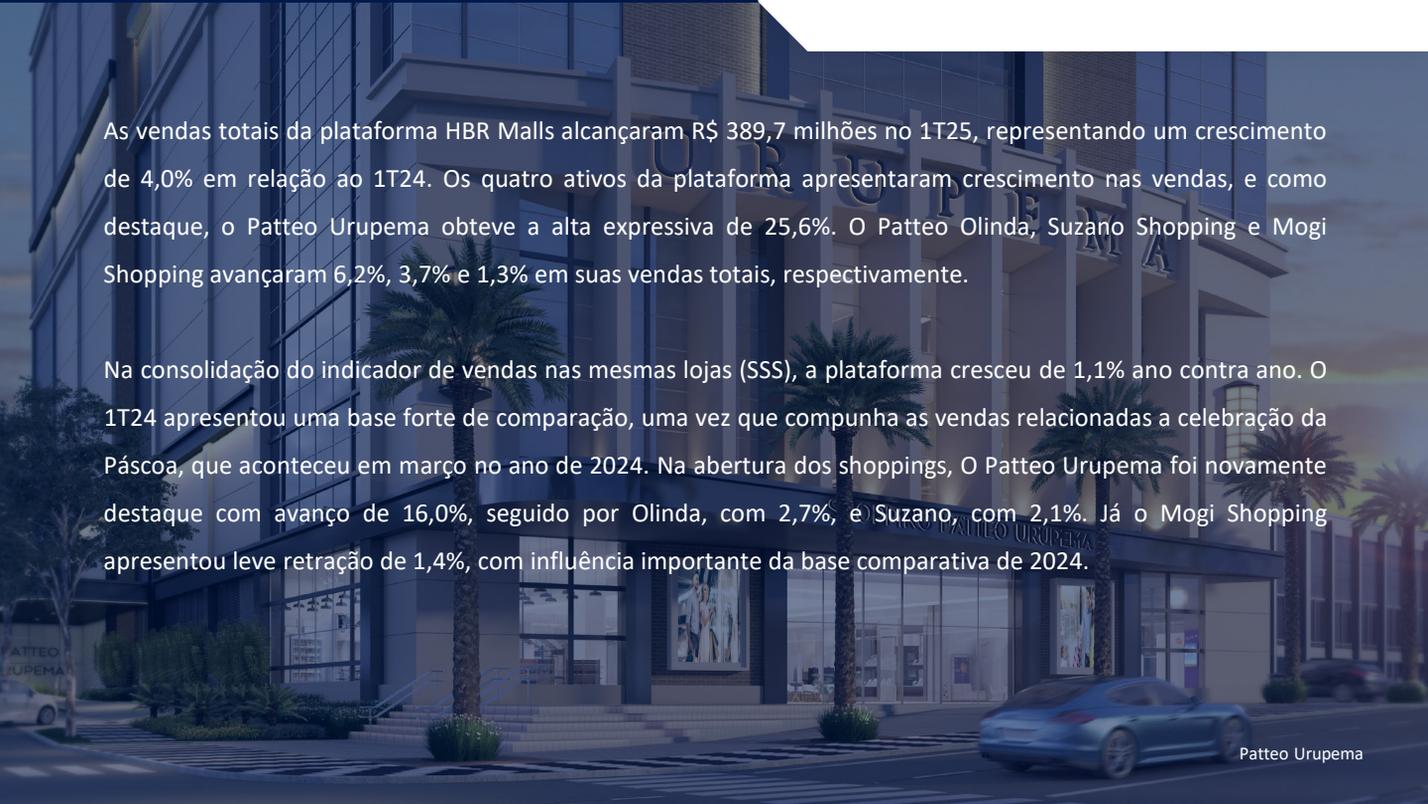
vendas totais

+4,0%

de crescimento

As vendas totais da plataforma HBR Malls alcançaram R\$ 389,7 milhões no 1T25, representando um crescimento de 4,0% em relação ao 1T24. Os quatro ativos da plataforma apresentaram crescimento nas vendas, e como destaque, o Patteo Urupema obteve a alta expressiva de 25,6%. O Patteo Olinda, Suzano Shopping e Mogi Shopping avançaram 6,2%, 3,7% e 1,3% em suas vendas totais, respectivamente.

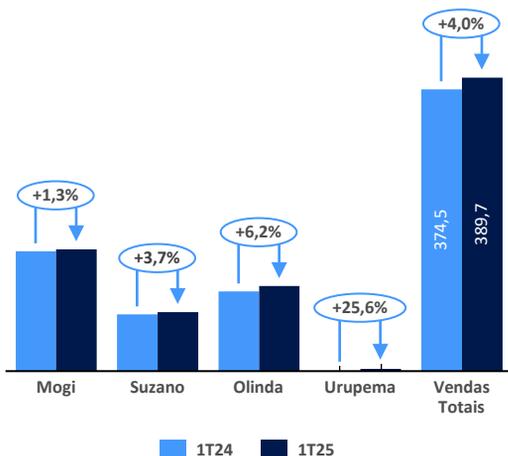
Na consolidação do indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma cresceu de 1,1% ano contra ano. O 1T24 apresentou uma base forte de comparação, uma vez que compunha as vendas relacionadas a celebração da Páscoa, que aconteceu em março no ano de 2024. Na abertura dos shoppings, O Patteo Urupema foi novamente destaque com avanço de 16,0%, seguido por Olinda, com 2,7%, e Suzano, com 2,1%. Já o Mogi Shopping apresentou leve retração de 1,4%, com influência importante da base comparativa de 2024.



Patteo Urupema

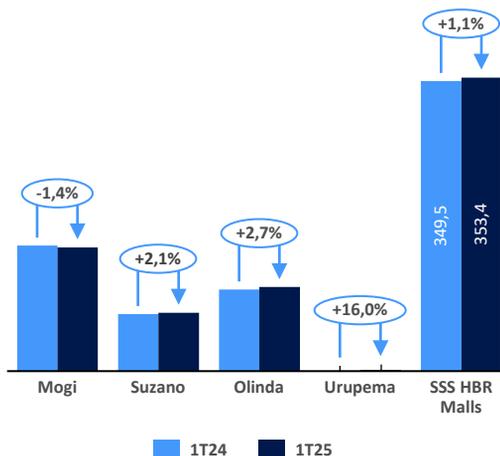
Vendas Totais por Ativo

R\$ milhões



SSS por Ativo

R\$ milhões



Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR Malls

R\$ 33,5

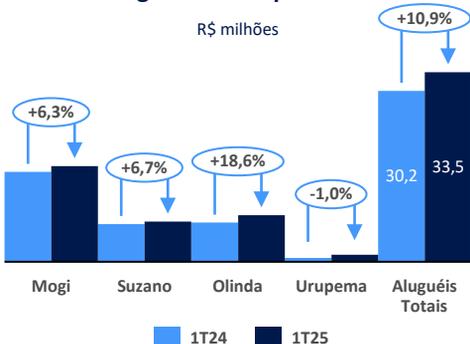
milhões em aluguéis

4,4%

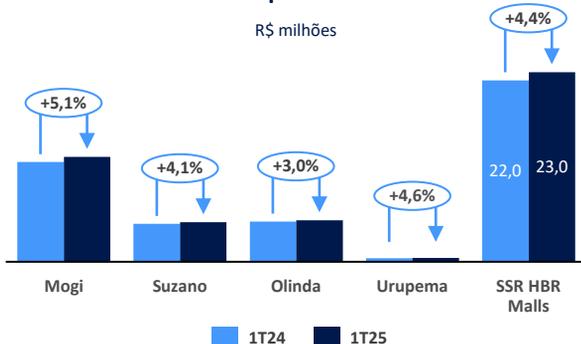
SSR

Os ativos da HBR Malls consolidaram R\$ 33,5 milhões em aluguéis totais no 1T25, um crescimento de 10,9% em relação ao 1T24. O desempenho foi impulsionado, principalmente, pelos shoppings Olinda (+18,6%), Suzano (+6,7%) e Mogi (+6,3%), enquanto o Urupema registrou índices próximos à estabilidade. Na análise consolidada, o indicador de aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 4,4% em comparação ao mesmo período de 2024.

Aluguéis Totais por Ativo



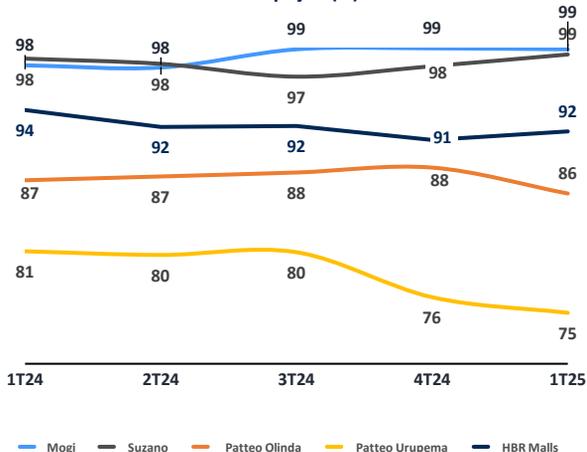
SSR por Ativo



Taxa de Ocupação

A plataforma HBR Malls encerrou o 1T25 com taxa de ocupação consolidada de 92%, refletindo uma redução de 2 p.p. frente ao mesmo período de 2024. O Patteo Urupema segue como principal fator de pressão no indicador, com taxa de ocupação de 75%, impactado pelo processo de readequação de área e mix, incluindo a movimentação de um espaço anteriormente destinado a food hall. Em contrapartida, os ativos Mogi e Suzano¹ mantiveram patamares elevados, ambos com 99% de ocupação, enquanto Olinda consolidou 86%.

Ocupação (%)



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.

Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR 3A

100%

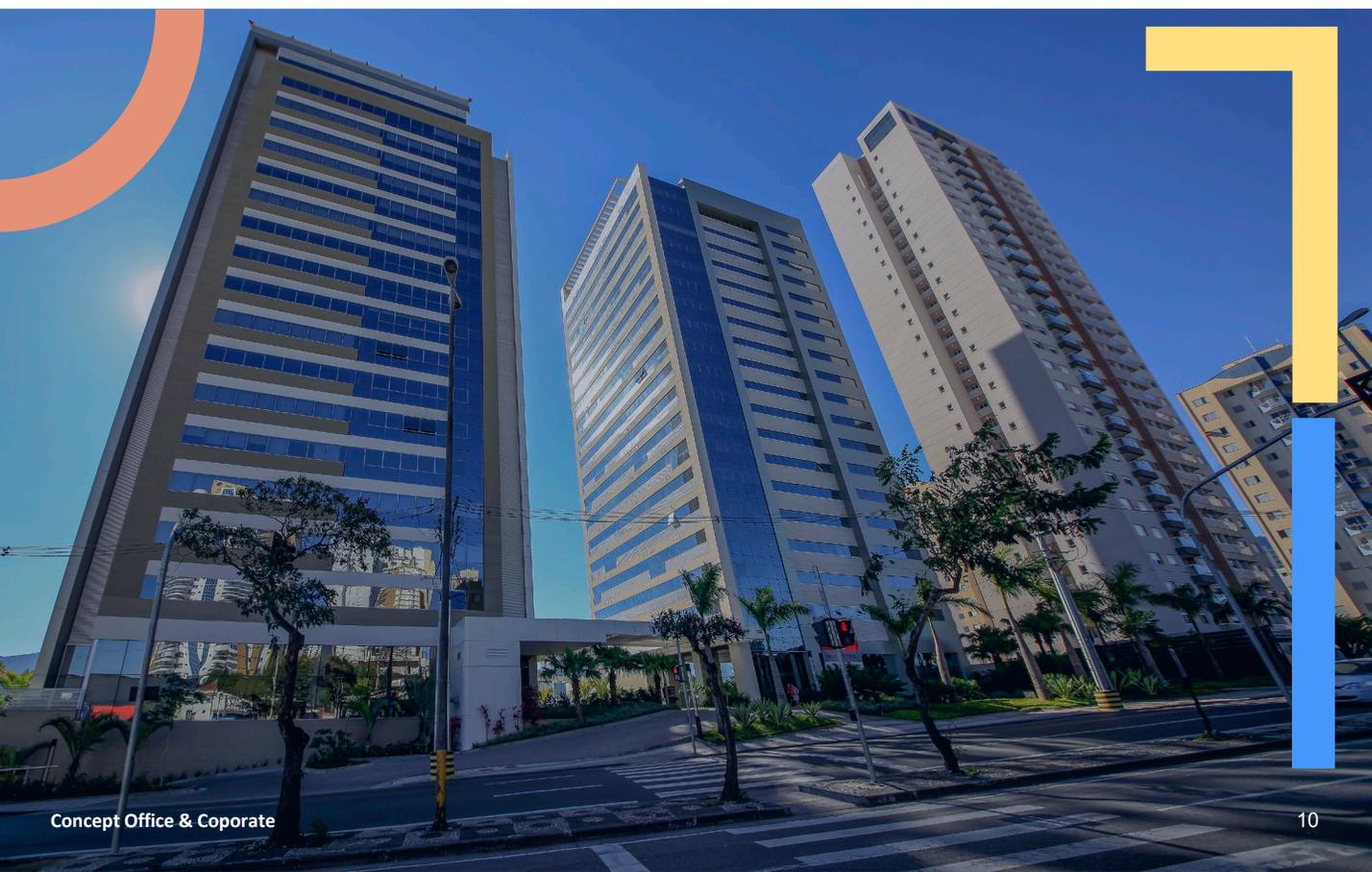
de ocupação

13,6%evolução de obra
3A Paulista

A plataforma HBR 3A manteve performance sólida no 1T25, sustentada por uma taxa de ocupação de 100% nos ativos já em operação. Ao final do período, os empreendimentos corporativos somaram R\$ 5,5 milhões em receita bruta no 1T25, representando um crescimento de 1,5% em relação ao 1T24.

No que se refere aos ativos em desenvolvimento, a Companhia realizou em abril de 2025 a entrega do empreendimento HBR Corporate Pinheiros para o locatário, que já iniciou suas obras de *fit out*. Enquanto, o 3A Paulista segue em ritmo consistente de execução, atingindo 13,6% de progresso físico, ante 11,7% registrados no trimestre anterior.

A Companhia mantém outros seis projetos em desenvolvimento dentro da plataforma HBR 3A, em linha com a estratégia de crescimento e fortalecimento do portfólio de ativos corporativos.



Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR Opportunities

5,4 mi

receita bruta
com hospedagens

1,3 mi

receita bruta
do Self Storage

HOTÉIS

A plataforma HBR *Opportunities* avançou em sua estratégia de gestão ativa de portfólio ao longo do 1T25, com dois movimentos relevantes no período:

O primeiro aborda a consolidação dos primeiros meses de operação do Hotel W, que teve seu *soft opening* iniciado em dezembro de 2024. O ativo apresentou desempenho positivo em sua fase inicial, e já se prepara para operar com toda capacidade a partir do 2T25. Na linha dos indicadores operacionais, o Hotel W totalizou R\$ 3,2 milhões em receita com hospedagem no 1T25, com ocupação média de 40%, e RevPAR médio de R\$ 931. Importante ressaltar que, no mês março a ocupação média atingiu 55% e o indicador RevPAR se consolidou em R\$ 1.397.

O segundo destaque, materializa o sólido desempenho do Hotel Hilton Garden Inn, que apresentou taxa média de ocupação em 63%, representando o aumento de +1 p.p. YoY, e RevPAR médio em R\$ 442, frente a R\$ 405 no 1T24. Como evento subsequente, em abril de 2025 foi aprovada a proposta de venda do ativo, atualmente a operação encontra-se em fase de diligência.



A receita bruta da operação de *self storage* totalizou R\$ 1,3 milhão no 1T25, um aumento de +37,5% em relação ao 1T24. A taxa de ocupação da unidade Tamboré atingiu 91% no trimestre, representando um avanço de 19 p.p. frente ao 1T24, evidenciando a maturidade crescente do negócio.

No 1T25, a HBR Realty inaugurou o +Box Self Storage Patteo São Paulo, com 3.227 m² de ABL. Adicionalmente, há a previsão de entrega do +Box Log ao longo do 2T25, um empreendimento com 4.093 m² de ABL, que atenderá à demanda corporativa por espaços de armazenamento.

Informações Gerenciais

Os dados gerenciais apresentados a seguir, se diferenciam do formato IFRS ao ajustar todas as linhas pela proporcionalidade da HBR em cada ativo individualmente. As informações desta seção não seguem os padrões contábeis do critério IFRS.

Abertura da Receita Bruta - Plataformas

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
ComVem	6.123	5.963	2,7%
HBR 3A	5.538	5.456	1,5%
HBR Malls	19.227	19.115	0,6%
HBR Opportunities	11.072	9.081	21,9%
Outras Receitas Holding	996	954	4,4%
Receita Bruta Total	42.957	40.569	5,9%
Linearização da Receita	(173)	(248)	-30,2%
Receita Bruta Ex-Linearização	43.130	40.817	5,7%

Abertura da Receita Líquida - Plataformas

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
ComVem	5.490	4.391	25,0%
HBR 3A	5.297	5.212	1,6%
HBR Malls	16.974	16.492	2,9%
HBR Opportunities	10.108	8.463	19,4%
Outras Receitas Holding	842	809	4,1%
Receita Líquida Total	38.711	35.367	9,5%
Linearização da Receita	(173)	(248)	-30,2%
Receita Líquida Ex-Linearização	38.884	35.615	9,2%

Informações Gerenciais

Receita Líquida

A receita líquida totalizou no 1T25 **R\$ 38,7 milhões** apresentando uma variação positiva de 9,5% na comparação com o mesmo período do ano anterior. Assim como no 4T24, o bom desempenho da receita líquida está atrelado à evolução da receita bruta em 5,9% YoY, e à redução da linha de deduções sobre a receita em 18,4%. Este resultado reflete a entrega de novos ativos, e o amadurecimento dos empreendimentos já em operação que, por sua vez, reduziram significativamente o patamar de descontos e carências concedidos aos locatários.

Na abertura da receita líquida, todas as plataformas operacionais apresentaram crescimento, com destaque para o ComVem com expansão de 25,0%, e *Opportunities* com avanço de 19,4%. O efeito positivo é composto pela boa performance dos ativos maduros e também pela entrega de empreendimentos importantes, como o ComVem Patteo Klabin e o Hotel W.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida para o primeiro trimestre de 2025:

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Bruta	42.957	40.569	5,9%
Deduções da Receita	(4.246)	(5.202)	-18,4%
Receita Líquida	38.711	35.367	9,5%
Linearização da Receita	(173)	(248)	-30,2%
Receita Líquida Ex-Linearização	38.884	35.615	9,2%

Informações Gerenciais

Abertura NOI

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Líquida	38.711	35.367	9,5%
ComVem	5.490	4.391	25,0%
HBR 3A	5.297	5.212	1,6%
HBR Malls	16.974	16.492	2,9%
HBR Opportunities	10.108	8.463	19,4%
Outras Receitas Holding	842	809	4,1%
(-) CPV	(11.030)	(6.842)	61,2%
ComVem	(1.269)	(1.137)	11,6%
HBR 3A	(203)	(84)	141,7%
HBR Malls	(2.376)	(2.549)	-6,8%
HBR Opportunities	(6.743)	(2.600)	159,3%
Outras Receitas Holding	(439)	(472)	-7,0%
NOI	27.681	28.525	-3,0%
ComVem	4.221	3.254	29,7%
HBR 3A	5.094	5.128	-0,7%
HBR Malls	14.598	13.943	4,7%
HBR Opportunities	3.365	5.863	-42,6%
Outras Receitas Holding	403	337	19,6%
Margem NOI (%)	71,5%	80,7%	-9,1 p.p.
ComVem	76,9%	74,1%	2,8 p.p.
HBR 3A	96,2%	98,4%	-2,2 p.p.
HBR Malls	86,0%	84,5%	1,5 p.p.
HBR Opportunities	33,3%	69,3%	-36,0 p.p.
Outras Receitas Holding	-	-	-

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Informações Gerenciais

NOI

No primeiro trimestre de 2025, o NOI consolidou **R\$ 27,7 milhões** refletindo uma pequena queda de 3,0% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Importante ressaltar que a variação decorre, em grande medida, da plataforma HBR *Opportunities*, cujo portfólio foi atualizado com a inauguração do Hotel W em dezembro de 2024. O Hotel W possui um amplo potencial de geração de receita e contempla, em sua estrutura custos fixos, evidenciados neste período de *soft opening*, além dos custos variáveis proporcionais à ocupação de hóspedes.

Como destaque de desempenho em NOI, a plataforma ComVem expandiu o indicador em 29,7%, ampliando sua margem em 2,8 p.p., ao consolidar 76,9%.

A abertura do NOI excluindo os efeitos da linearização da receita está disponível na tabela a seguir:

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
NOI	27.681	28.525	-3,0%
(-) Linearização da Receita	(173)	(248)	-30,2%
ComVem	(64)	(91)	-29,7%
HBR 3A	(114)	(127)	-
HBR Malls	5	(28)	-
HBR Opportunities	0	-	-
Outras Receitas Holding	0	(2)	-
NOI Ex-Linearização	27.854	28.773	-3,2%
ComVem	4.285	3.345	28,1%
HBR 3A	5.208	5.255	-0,9%
HBR Malls	14.593	13.971	4,5%
HBR Opportunities	3.365	5.863	-42,6%
Outras Receitas Holding	403	339	18,9%
Margem NOI Ex-Linearização (%)	72,0%	81,4%	-9,4 p.p.
ComVem	77,2%	74,6%	2,6 p.p.
HBR 3A	96,2%	98,4%	-2,2 p.p.
HBR Malls	86,0%	84,6%	1,4 p.p.
HBR Opportunities	33,3%	69,3%	-36,0 p.p.
Outras Receitas Holding	-	-	-

Informações Gerenciais

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$ 10,1 milhões** no 1T25, o montante determina redução de 24,3% em comparação ao mesmo período de 2024.

A economia observada na linha de despesas gerais e administrativas deve-se, principalmente, à redução de 33,1% nas despesas com pessoal em comparação ao primeiro trimestre de 2024. Vale destacar que a base de comparação do 1T24 foi impactada por despesas rescisórias não recorrentes relacionadas à alta liderança. Adicionalmente, no primeiro trimestre de 2025, houve uma redução de 8,9% nas despesas com serviços profissionais, bem como a reversão de aproximadamente R\$ 450 mil na provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa (PECLD).

As despesas tributárias, por sua vez, apresentaram incremento de 28,2% na comparação com o 1T24, explicado principalmente por taxas municipais.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(10.070)	(13.298)	-24,3%
Despesas gerais e administrativas	(9.329)	(12.638)	-26,2%
Despesas comerciais	(473)	(451)	4,9%
Despesas tributárias	(268)	(209)	28,2%

Outras receitas e despesas não recorrentes

A linha de outras receitas e despesas apresentou saldo negativo de **R\$ 5,6 milhões** no primeiro trimestre de 2025, e o volume é explicado pelo *impairment* de projetos nos quais a Companhia é permutante.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Outras receitas e despesas não recorrentes	(5.592)	187	-
Outras receitas e despesas não recorrentes	(5.592)	187	-

Informações Gerenciais

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado consolidou **R\$ 19,0 milhões** no 1T25, o resultado do indicador determina o crescimento de 16,1% em relação ao 1T24. A variação positiva é reflexo do 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.

A margem do EBITDA Ajustado alcançou 49,1% no 1T25, avanço de 2,8 p.p. em relação ao 1T24. Na visão ex-linearização a margem EBITDA Ajustado consolida 49,4%, crescimento de 2,7 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Bruta	42.957	40.569	5,9%
Deduções da Receita	(4.246)	(5.202)	-18,4%
Receita Líquida	38.711	35.367	9,5%
Custos	(11.030)	(6.842)	61,2%
NOI	27.681	28.525	-3,0%
S,G&A	(10.070)	(13.298)	-24,3%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	(5.592)	187	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
EBIT	12.019	15.414	-22,0%
(+) Depreciação e amortização	1.405	1.150	22,2%
EBITDA	13.424	16.564	-19,0%
Margem EBITDA	34,7%	46,8%	-12,2 p.p.
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	5.592	(187)	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
EBITDA Ajustado	19.016	16.377	16,1%
Margem EBITDA Ajustado	49,1%	46,3%	2,8 p.p.
EBITDA Ajustado Ex-Linearização	19.189	16.625	15,4%
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	49,4%	46,7%	2,7 p.p.

Informações Gerenciais

Resultado Financeiro

Ao final do 1T25, o resultado financeiro consolidou despesa de **R\$ 38,4 milhões**. As despesas financeiras apresentaram crescimento de 27,4% na comparação com o ano anterior, tendo como efeito principal o incremento da linha de juros de empréstimos e financiamentos.

As receitas financeiras apresentaram crescimento de 10,9% na comparação com o ano anterior. O resultado reflete a variação positiva das taxas de remuneração atreladas à SELIC.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Despesas financeiras	(43.205)	(33.908)	27,4%
Receitas financeiras	4.806	4.333	10,9%
Resultado Financeiro	(38.399)	(29.575)	29,8%

Resultado do Período

O primeiro trimestre apresentou crescimento na receita líquida, impulsionado principalmente pela plataforma ComVem e pelo Hotel W. Apesar da elevação significativa do patamar de custos da Companhia, reflexo da consolidação da performance operacional do Hotel W, o lucro bruto registrou uma leve retração de 3,0%. Acompanhando a redução nas despesas com vendas, gerais e administrativas, o EBITDA Ajustado apresentou expansão de 16,1%, alcançando **R\$ 19,0 milhões** no período.

Após o impacto das receitas e despesas não recorrentes, bem como do resultado financeiro, o 1T25 encerrou com prejuízo de **R\$ 28,2 milhões**, frente ao prejuízo de **R\$ 16,0 milhões** no 1T24. Essa variação decorre, principalmente, de dois fatores: (i) o reconhecimento de despesa contábil sem efeito caixa, relacionada ao *impairment* de projetos em que a Companhia atua como permutante, e (ii) o desempenho do resultado financeiro no período.

A composição do resultado do 1T25 encontra-se na página a seguir:

Informações Gerenciais

DRE

A composição do resultado do 1T25 está demonstrada a seguir:

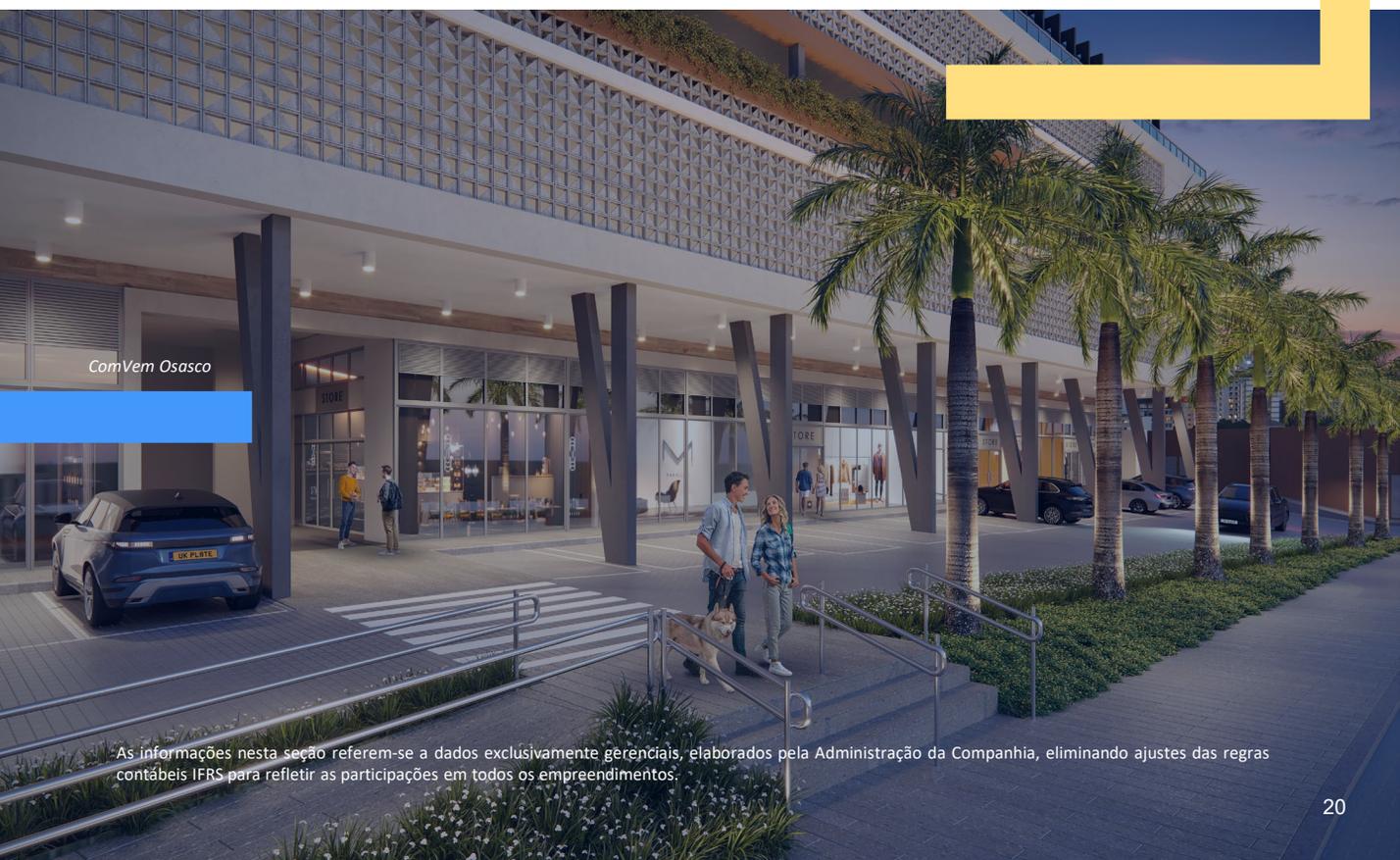
R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Bruta	42.957	40.569	5,9%
Deduções da receita	(4.246)	(5.202)	-18,4%
Receita Líquida	38.711	35.367	9,5%
Custos	(11.030)	(6.842)	61,2%
Lucro bruto (NOI)	27.681	28.525	-3,0%
Despesas e receitas			
Despesas administrativas	(9.329)	(12.638)	-26,2%
Despesas comerciais	(473)	(451)	4,9%
Despesas tributárias	(268)	(209)	28,2%
Outras despesas e receitas	(5.592)	187	-
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
Resultado antes do resultado financeiro	12.019	15.414	-22,0%
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(43.205)	(33.908)	27,4%
Receitas financeiras	4.806	4.333	10,9%
Resultado antes do IR e CSLL	(26.380)	(14.161)	86,3%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.817)	(1.856)	-2,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(28.197)	(16.017)	76,0%

Informações Gerenciais

FFO Ajustado

O FFO consolidou resultado negativo de **R\$ 26,6 milhões** no 1T25, antes aos R\$ 14,6 milhões também negativos no 1T24. A variação tem como efeito principal o resultado financeiro do período. Ao expurgar as despesas e receitas não recorrentes sem efeito caixa, o AFFO totaliza resultado negativo em **R\$ 21,0 milhões** no período.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Lucro / Prejuízo líquido	(28.197)	(16.017)	76,0%
Linearização da Receita	173	248	-30,2%
Depreciações e amortizações	1.405	1.150	22,2%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	-
Provisão impostos diferidos	-	-	-
FFO	(26.619)	(14.619)	82,1%
Outras despesas e receitas (não-caixa)	5.638	(187)	-
FFO Ajustado	(20.981)	(14.806)	41,7%



As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Informações Gerenciais

Endividamento

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPEs/Projetos não consolidados pela Companhia na proporção da participação detida. Na composição da dívida da Companhia, 97,0% das captações estão atreladas aos projetos, com perfil de longo prazo e custo competitivo, tanto em taxas pré como pós-fixadas.

A dívida líquida, ao final do primeiro trimestre de 2025 consolidou o montante de **R\$ 1.382.216**, e expressa aumento de 4,8% em relação ao 4T24. O incremento no volume da dívida líquida faz referência as captações para financiamento dos projetos imobiliários em curso. Ao final do 1T25, a relação entre dívida líquida e PPI se estabeleceu em 40,8%.

Importante ressaltar que o patamar de alavancagem apresentado está em linha com o ciclo de desenvolvimento da HBR, com ativos em diferentes fases de maturação e um robusto cronograma de entrega de novas áreas. A consolidação após o ciclo de crescimento prevê mais de 270 mil m² de área própria sob gestão.

R\$ (mil)	1T25	4T24	Var. % 4T24/3T24	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.371.720	1.323.466	3,6%			
Financiamento Imobiliário	629.275	636.979	-1,2%	11,4 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% ~ 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	742.445	686.487	8,2%	9 anos	Mar/31 a Mar/37	IPCA + 5% ~ 6,25% e CDI + 1,5% ~ 3,5%
Em Construção	108.542	109.930	-1,3%			
Financiamento Imobiliário	108.542	109.930	-1,3%	13,7 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% ~ 10,7% e Poupança + 4,0 ~ 4,65%
Corporativo	45.322	52.647	-13,9%			
Capital de Giro	45.322	52.647	-13,9%	4 anos	Mar/29	CDI + 2,5%
Dívida Bruta	1.525.584	1.486.043	2,7%			
(-) Caixa e equivalentes	(143.368)	(167.214)	-14,3%			
Dívida Líquida	1.382.216	1.318.829	4,8%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.387.585	3.575.092	-5,2%			
Dívida Líquida/PPI	40,8%	36,9%	0,1 p.p.			

Desempenho Financeiro

A seguir, serão apresentadas as principais aberturas financeiras com referência aos dados exclusivamente contábeis, com a consolidação de acordo com os critérios IFRS.

Receita Líquida (IFRS)

No primeiro trimestre de 2025, a receita líquida somou R\$ 45.613, alta de 21,0% em relação ao mesmo período de 2024. A variação expressiva é explicada pelo crescimento de 17,5% da receita bruta, e a redução de 9,9% nas deduções sobre a receita. A linha de deduções incorpora descontos e cancelamentos concedidos aos lojistas, e sua queda é reflexo positivo do avanço na curva de maturação dos ativos e a eficiência das negociações comerciais.

Como destaque, a receita líquida da plataforma *Opportunities* expandiu 51,9% na comparação com o 1T24, evento explicado pela sólida performance do Hotel Hilton Garden Inn, além da incorporação dos resultados do Hotel W, inaugurado em dezembro de 2024. Adicionalmente, a plataforma ComVem, que inaugurou o importante empreendimento Patteo Klabin com mais de 7 mil m² neste trimestre, apresentou crescimento de 29,3% em receita líquida na comparação ano contra ano.

Na tabela a seguir, a abertura da receita líquida para o primeiro trimestre de 2025:

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Aluguel de imóveis próprios	34.849	33.172	5,1%
Taxa de administração	997	1.320	-24,5%
Hospedagem	10.259	5.978	71,6%
Receitas de Estacionamento	1.671	1.325	26,1%
Outras Receitas	2.261	806	180,5%
Receita Bruta	50.037	42.601	17,5%
Deduções da Receita	(4.424)	(4.910)	-9,9%
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
ComVem	7.667	6.980	9,8%
HBR 3A	7.955	7.785	2,2%
HBR Malls	15.109	14.831	1,9%
HBR Opportunities	18.311	12.051	51,9%
Outras Receitas Holding	995	954	4,3%
Receita Bruta	50.037	42.601	17,5%
Deduções da Receita	(4.424)	(4.910)	-9,9%
ComVem	6.856	5.301	29,3%
HBR 3A	7.626	7.457	2,3%
HBR Malls	13.467	12.843	4,9%
HBR Opportunities	16.823	11.281	49,1%
Outras Receitas Holding	841	809	4,1%
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%

Desempenho Financeiro

Custos (IFRS)

Os custos das operações somaram **R\$ 15,9 milhões** no 1T25, aumento de 121,0% em relação a base do mesmo período do ano anterior. Na abertura da linha, os custos com vacância tiveram seu crescimento controlado e proporcional às novas entregas de empreendimentos. Já a linha de Outros Custos apresentou crescimento importante e vinculado abertura e performance operacional do Hotel W.

R\$ mil	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Vacância	(6.611)	(6.090)	8,6%
Outros Custos	(9.291)	(1.107)	739,3%
Custos	(15.902)	(7.197)	121,0%
Custos / Receita Líquida	34,9%	19,1%	1576,7%
ComVem	(1.812)	(1.600)	13,3%
HBR 3A	(318)	(126)	152,4%
HBR Malls	(1.633)	(1.593)	2,5%
HBR Opportunities	(11.700)	(3.407)	243,4%
Outras Receitas Holding	(439)	(472)	-7,0%
Custos	(15.902)	(7.197)	121,0%

Desempenho Financeiro

NOI (IFRS)

Ao final do 1T25, o NOI totalizou **R\$ 29,7 milhões**, o que determina uma leve retração de 2,6% em relação ao 1T24. O resultado é reflexo do incremento da linha de custos dos empreendimentos, que deriva especialmente da inauguração do Hotel W. O ativo, que possui alto potencial de geração de receita, apresenta sua linha de custos mais acentuada, aderente ao seu segmento de operação e dentro dos parâmetros planejados.

R\$ mil	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%
Custos	(15.902)	(7.197)	121,0%
NOI	29.711	30.494	-2,6%
Abertura por Plataforma			
ComVem	5.044	3.701	36,3%
HBR 3A	7.308	7.331	-0,3%
HBR Malls	11.834	11.250	5,2%
HBR Opportunities	5.123	7.874	-34,9%
Outras Receitas Holding	402	338	18,9%
NOI	29.711	30.494	-2,6%

Desempenho Financeiro

Despesas Administrativas (IFRS)

As despesas comerciais, gerais e administrativas totalizaram R\$ 11.012 no primeiro trimestre de 2025. O valor determina economia de 19,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Na abertura das despesas administrativas, a linha de despesas com pessoal obteve redução de 33,0% ao consolidar R\$ 5.923, ante aos R\$ 8.837 no 1T24, e sua variação está relacionada aos efeitos não recorrentes de rescisões contratuais na base do ano anterior. Já a linha de depreciação e amortização apresentou crescimento de 53,6%, como reflexo da maior base de ativos no portfólio da Companhia. Adicionalmente, neste trimestre houve a recuperação de R\$ 329 na linha de PECLD, refletindo a melhora na performance do indicador de inadimplência líquida.

As despesas comerciais apresentaram crescimento de 12,0% versus o 1T24, variação em linha com a melhora do desempenho da atividade comercial, enquanto as despesas tributárias avançaram 10,1% no período.

Abaixo, a abertura das linhas de despesas para o primeiro trimestre de 2025:

R\$ mil	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Despesas com pessoal	(5.923)	(8.837)	-33,0%
Serviços profissionais	(2.079)	(1.971)	5,5%
Depreciação e Amortização	(1.621)	(1.055)	53,6%
Outras Despesas	(906)	(804)	12,7%
PECLD ¹	329	(194)	-
Despesas Administrativas	(10.200)	(12.861)	-20,7%
Despesas Comerciais	(692)	(618)	12,0%
Despesas Tributárias	(120)	(109)	10,1%
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas	(11.012)	(13.588)	-19,0%

¹ Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

Desempenho Financeiro

Outras receitas e despesas não recorrentes (IFRS)

No 1T25, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R\$ 233, composto, majoritariamente, por receitas vinculadas ao encerramento de contratos de locação, como multas rescisórias.

R\$ mil	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Outras receitas e despesas não recorrentes	233	259	-10,0%
Outras receitas e despesas não recorrentes	233	259	-10,0%

Desempenho Financeiro

EBITDA (IFRS)

Ao final do 1T25 o EBITDA totalizou R\$ 15.330, o que representa uma redução de 18,0% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. A variação tem como reflexo principal a linha de equivalência patrimonial que consolidou resultado negativo em R\$ 5.223 no período, explicado pelo *impairment* de projetos em que a Companhia é permutante.

O EBITDA Ajustado totalizou no 1T25 o montante de R\$ 20.320, crescimento de 13,1% em comparação ao 1T24. A variação positiva foi impulsionada pelo crescimento da receita líquida e o menor patamar de despesas administrativas no período. A margem do EBITDA Ajustado consolidou 44,5%, queda de 3,1 p.p. em relação ao 1T24, explicada pela nova composição do portfólio, a partir do início da operação do Hotel W.

R\$ mil	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Bruta	50.037	42.601	17,5%
Deduções da Receita	(4.424)	(4.910)	-9,9%
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%
Custos	(15.902)	(7.197)	121,0%
NOI	29.711	30.494	-2,6%
S,G&A	(11.012)	(13.588)	-19,0%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	233	259	-10,0%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(5.223)	473	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
EBIT	13.709	17.638	-22,3%
(+) Depreciação e amortização	1.621	1.055	53,6%
EBITDA	15.330	18.693	-18,0%
Margem EBITDA	33,6%	49,6%	-1598,7%
(+/-) Outras receitas e despesas não recorrentes	(233)	(259)	-10,0%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	5.223	(473)	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
EBITDA Ajustado	20.320	17.961	13,1%
Margem EBITDA Ajustado	44,5%	47,7%	-310,5%

Desempenho Financeiro

Resultado Financeiro (IFRS)

No 1T25, o resultado financeiro foi negativo em R\$ 38.695, representando um aumento de 36,5% versus o 1T24.

Na composição do resultado, em despesas financeiras, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos cresceu 31,0% na comparação com o 1T24, reflexo direto das captações para os projetos em andamento da Companhia. A linha de outras despesas financeiras consolida os custos das recentes emissões que compõem a base de endividamento, e totalizou R\$ 1.238 no período.

As receitas financeiras totalizaram R\$ 4.555 no trimestre, uma leve redução de 2,2% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia:

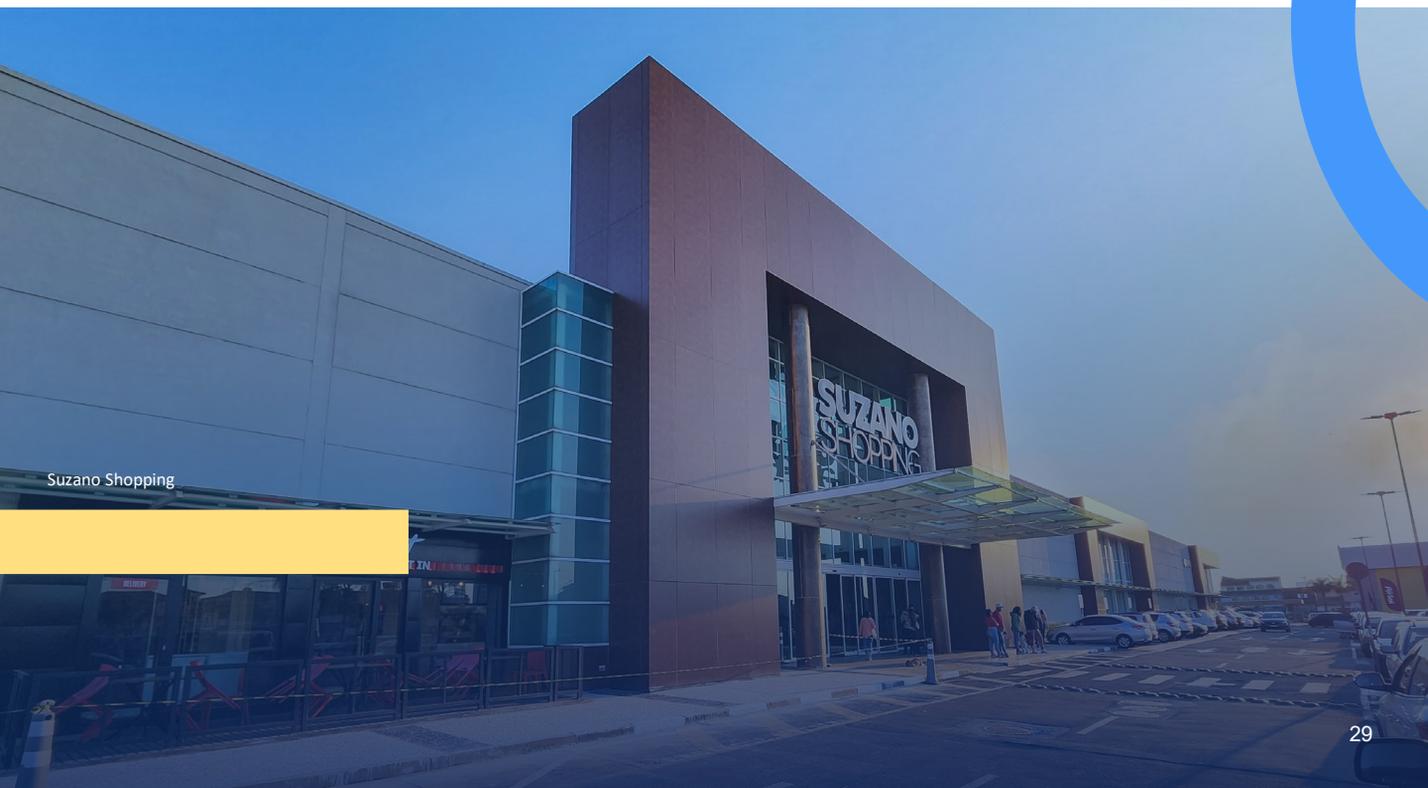
R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Juros sobre aplicações financeiras	3.343	3.492	-4,3%
Variação monetária ativa	935	526	77,7%
Outras receitas financeiras	277	641	-56,8%
Receitas financeiras	4.555	4.659	-2,2%
Variação monetária passiva	(3)	(308)	-99,0%
Despesas bancárias	(54)	(46)	17,4%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(41.955)	(31.922)	31,4%
Outras despesas financeiras	(1.238)	(737)	68,0%
Despesas Financeiras	(43.250)	(33.013)	31,0%
Resultado Financeiro	(38.695)	(28.354)	36,5%

Desempenho Financeiro

FFO (IFRS)

O FFO ajustado apresentou o resultado de **R\$ 20,7 milhões** negativos ao final do 1T25 ante aos **R\$ 12,7 milhões** no 1T24. A variação é explicada, majoritariamente, pelo resultado financeiro que obteve um volume superior de despesas providas das captações realizadas pela Companhia ao longo do período.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Lucro / Prejuízo Líquido	(27.317)	(13.049)	109,3%
(+/-) Outras despesas e receitas (não-caixa)	(233)	(259)	-10,0%
Depreciações e amortizações	1.621	1.055	53,6%
Resultado de equivalência patrimonial	5.223	(473)	-
Resultado avaliação patrimonial	-	-	-
Provisão impostos diferidos	-	-	-
FFO Ajustado¹	(20.706)	(12.726)	62,7%



Suzano Shopping

Desempenho Financeiro

Endividamento

No 1T25, dívida líquida consolidou R\$ 1.419.935, crescimento de 3,4% quando comparada ao trimestre imediatamente anterior. A variação provém das novas captações e correções monetárias da dívida bruta. Ao final do 1T25, a relação dívida líquida/PPI apresentou o patamar de 34,9%.

R\$ (mil)	1T25	4T24	Var. % 1T25/3T24	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.338.620	1.284.648	4,2%			
Financiamento Imobiliário	588.438	590.313	-0,3%	11,4 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% ~ 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	750.182	694.335	8,0%	9 anos	Mar/31 a Mar/37	IPCA + 5% ~ 6,25% e CDI + 1,5% ~ 3,5%
Em Construção	186.383	189.163	-1,5%			
Financiamento Imobiliário	186.383	189.163	-1,5%	13,7 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% ~ 10,7% e Poupança + 4,0 ~ 4,65%
Corporativo	45.320	52.647	-13,9%			
Capital de Giro	45.320	52.647	-13,9%	4 anos	Mar/29	CDI + 2,5%
Dívida Bruta	1.570.323	1.526.458	2,9%			
(-) Caixa e equivalentes	(150.388)	(152.565)	-1,4%			
Dívida Líquida	1.419.935	1.373.893	3,4%			
Propriedade para investimento (PPI)	4.072.450	4.043.940	0,7%			
Dívida Líquida/PPI	34,9%	34,0%	0,9 p.p.			

Próximas Entregas



ComVem + 3A Pinheiros

Entrega em abril de 2025

-  10 lajes corporativas
-  15.416 m² do 3A
-  3.224 m² do ComVem
-  18.640 m² em ABL Total
-  12 lojas no Mall
-  1 centro de convenções
-  312 vagas de estacionamento



ComVem Osasco

Entrega no 1S25

-  1.678 m² em ABL Total
-  36 vagas de estacionamento



Giovanni Gronchi

Entrega no 1S25

-  3.821 m² em ABL Total
-  33 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Entrega no 2S25

-  16 lajes corporativas
-  8.464 m² do 3A
-  9.887 m² em ABL Total
-  1 loja no Mall
-  1.423 m² do ComVem
-  88 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Entrega no 1S26

-  3 lajes corporativas
-  5.166 m² do 3A
-  7.822 m² em ABL Total
-  12 loja no Mall
-  2.656 m² do ComVem
-  285 vagas de estacionamento

Próximas Entregas



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

-  2 lajes corporativas
-  4.752 m² do 3A
-  7.157 m² em ABL Total
-  1 loja no Mall
-  2.405 m² do ComVem
-  50 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

-  13 lajes corporativas
-  8.628 m² do 3A
-  9.320 m² em ABL Total
-  3 lojas no Mall
-  692 m² do ComVem
-  102 vagas de estacionamento

Capex e Venda Estratégica de Ativos

947 mi

Capex total
a incorrer

771 mi

Stake HBR
a incorrer

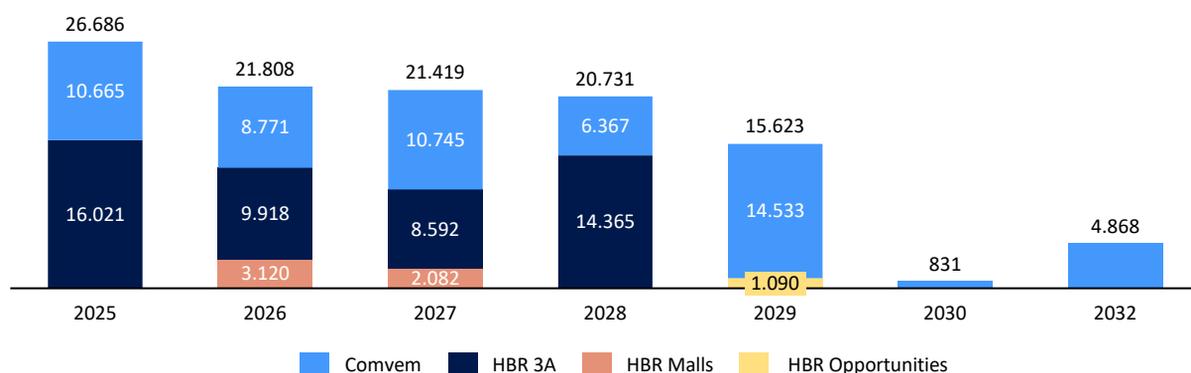
Como estratégia da Companhia, a alocação de Capex de novos empreendimentos é constantemente reavaliada respeitando o momento e atividade do mercado imobiliário. A projeção de Capex está interligada à agenda de *funding* da Companhia e à eventuais reciclagens de ativos. Abaixo, é possível observar o valor incorrido de Capex no 1T25, assim como a estimativa de investimento para os próximos anos:

Total - R\$ milhões	Incorrido	A incorrer							
	1T25	Abril a Dez/25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a Incorrer
HBR ComVem	7,8	75,4	109,4	63,8	48,8	12,9	14,9	14,9	340,1
HBR 3A	22,1	215,9	196,7	63,8	2,0	0,1	0,1	0,1	478,7
HBR Malls	2,6	46,9	65,0	16,2	-	-	-	-	128,1
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	32,5	338,2	371,1	143,7	50,8	13,0	15,0	15,0	946,9

Stake HBR - R\$ milhões	Incorrido	A incorrer							
	1T25	Abril a Dez/25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a Incorrer
HBR ComVem	7,4	71,7	106,5	63,2	48,7	12,8	14,9	14,9	332,7
HBR 3A	13,3	151,0	164,2	57,4	1,6	0,1	0,1	0,1	374,4
HBR Malls	1,3	23,4	32,4	8,0	-	-	-	-	63,9
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	21,9	246,1	303,1	128,6	50,3	12,9	15,0	15,0	771,0

Expansão ABL | Curva de Entregas

(m² / visão @stake HBR)



Mercado de Capitais

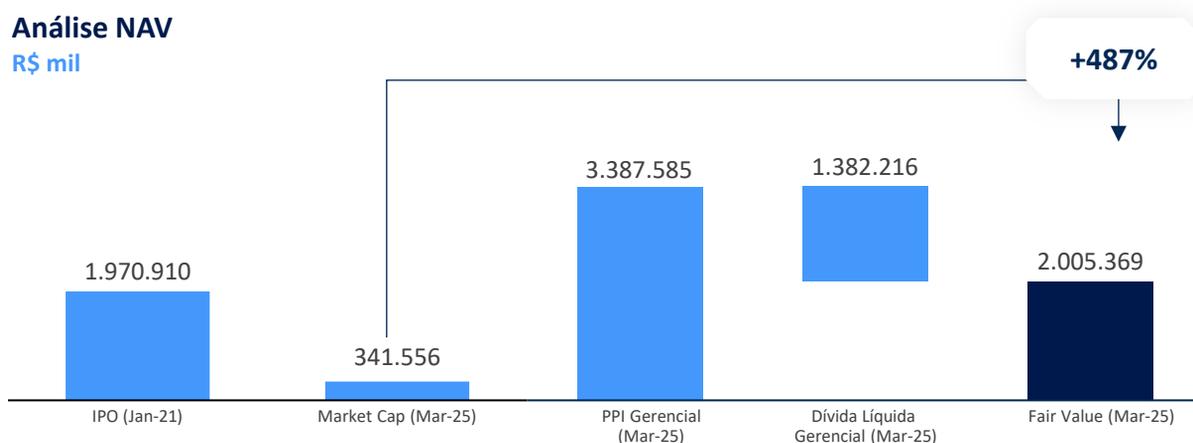
HBRE3

A HBR Realty tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código HBRE3. Ao final do primeiro trimestre de 2025 a ação teve seu preço auferido em R\$ 3,31, que representa um valor de mercado de R\$341,6 milhões.

As variações entre o valor de mercado, a soma de suas propriedades para investimento e o valor justo estão demonstradas abaixo:

Análise NAV

R\$ mil

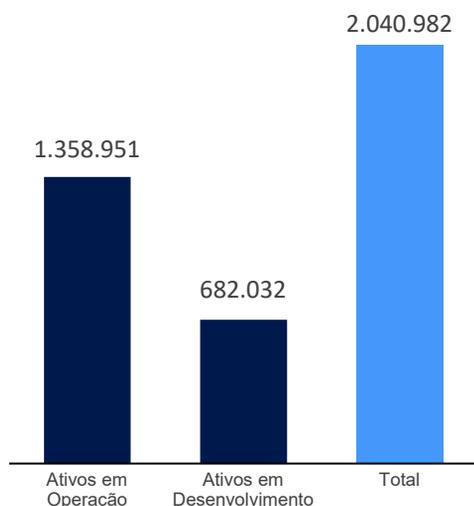


Desde 2011 e contemplando todo o portfólio, a Companhia investiu o montante aproximado de R\$ 2,0 bilhões em Capex, dos quais R\$ 1,4 bilhão incorporam a base de ativos inaugurados e que geram resultados operacionais.

O saldo de investimento incorrido, em ativos ainda em desenvolvimento, é de R\$ 682,0 milhões. Este valor de alocação de capital em futuros empreendimentos é superior ao valor de mercado da HBR Realty ao final do 1T25, o que demonstra o potencial de crescimento do valor da ação na aproximação para o valor justo.

Capex incorrido

R\$ mil



Sustentabilidade (ESG)

A HBR Realty mantém seu compromisso com as diretrizes ESG da Global Reporting Initiative (GRI) e do Pacto Global da ONU, impulsionando iniciativas de energia limpa, redução de resíduos e ações socioambientais em seus shopping centers, em parceria com instituições e projetos consolidados. Confira a seguir as principais ações realizadas no período.



Selos Leed e Aqua

Como parte do compromisso com construções sustentáveis, todos os novos empreendimentos corporativos da Companhia buscarão certificações Aqua ou LEED.

Em 2025, o 3A Pinheiros já conta com certificação enquanto, o 3A Paulista está em processo de obtenção.



Mercado Livre de Energia

Atingimos 100% de migração dos empreendimentos legalmente elegíveis para o Mercado Livre de Energia, ou com processo de transição em andamento. No 1T25, essa iniciativa gerou uma economia estimada de aproximadamente R\$ 1,5 milhão e evitou a emissão de aproximadamente 507 toneladas de CO₂.



Painéis Solares

Em 2025, concluímos a instalação da primeira micro usina fotovoltaica da Companhia, localizada no ComVem Santana. A iniciativa garante autossuficiência energética, geração de energia 100% limpa e economia por, no mínimo, duas décadas.



Aterro Zero

Em 2025, a HBR iniciou a destinação de resíduos de 6 novos empreendimentos para reutilização total. Todo o material segue para o centro de coleta seletiva, onde é separado para reciclagem, compostagem ou transformação em CDRU - Combustível Derivado de Resíduo Urbano. Nossas equipes foram treinadas para a separação correta na origem, e na plataforma ComVem cerca de 100 toneladas de resíduos deixaram de ir para aterros.

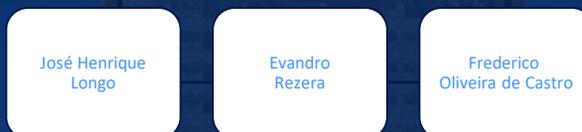


Governança

Conselho de Administração



Conselho Fiscal



Controles Internos

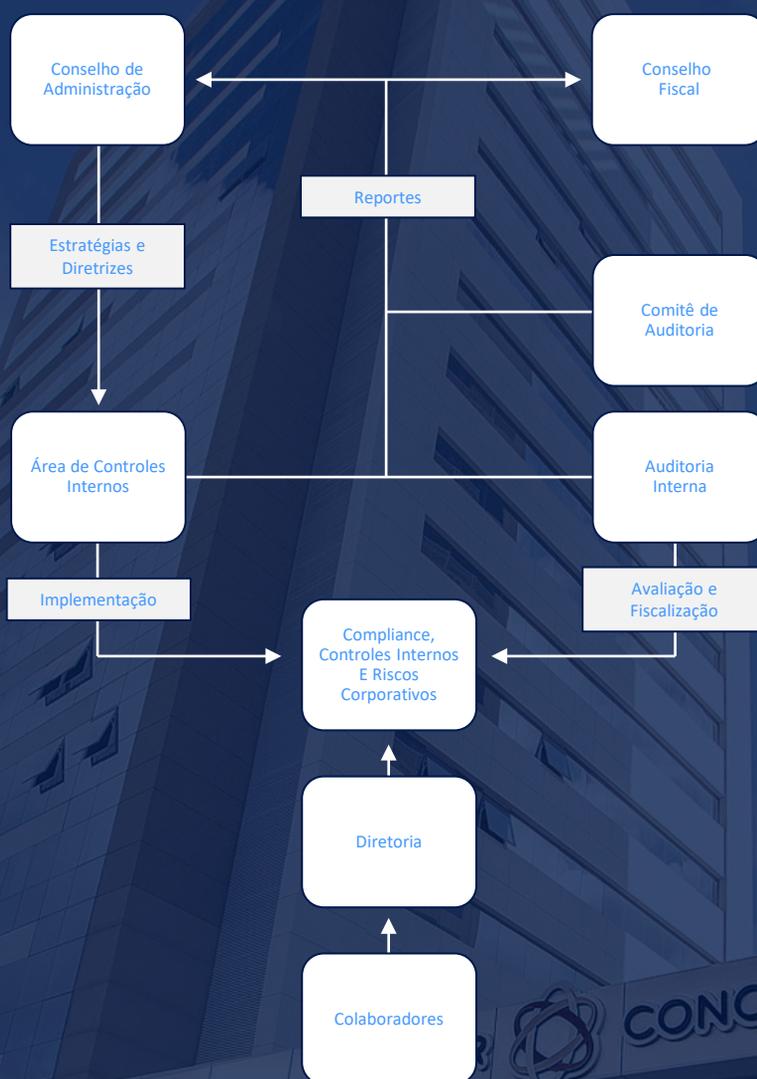
Auditoria Interna



Diretoria Executiva



Governança



Anexos

Demonstração de Resultados IFRS

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%
Aluguel de imóveis próprios	34.849	33.172	5,1%
Taxa de Administração	997	1.320	-24,5%
Hospedagem	10.259	5.978	71,6%
Outras Receitas	1.671	1.325	26,1%
Receitas de estacionamentos	2.261	806	180,5%
(-)Deduções da Receita	(4.424)	(4.910)	-9,9%
(-)Custos	(15.902)	(7.197)	121,0%
Lucro Bruto	29.711	30.494	-2,6%
Despesas e Receitas			
Despesas Administrativas	(10.200)	(12.861)	-20,7%
Despesas Comerciais	(692)	(618)	12,0%
Despesas Tributárias	(120)	(109)	10,1%
Outras Despesas e Receitas	233	259	-10,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(5.223)	473	-
Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-	-	-
Resultado antes do Resultado Financeiro	13.709	17.638	-22,3%
Resultado Financeiro			
Despesas Financeiras	(43.250)	(33.013)	31,0%
Receitas Financeiras	4.555	4.659	-2,2%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(24.986)	(10.716)	133,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(2.331)	(2.333)	-0,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-	-	-
Lucro (Prejuízo) do Período	(27.317)	(13.049)	109,3%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:			
Acionistas Controladores	(28.197)	(16.017)	76,0%
Acionistas não Controladores	880	2.968	-70,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:	(27.317)	(13.049)	109,3%

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	março-25	março-24
Das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(24.986)	(10.716)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	1.621	1.055
Resultado de equivalência patrimonial	5.223	(473)
Encargos sobre financiamentos não liquidados	28.385	15.506
Encargos sobre debêntures não liquidados	15.670	16.835
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.246	2.384
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(329)	194
Provisão para demandas judiciais	(226)	-
Programa de opção compra de ações	132	1.832
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	4.719
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-	(1.557)
Resultado do exercício ajustado	30.736	29.779
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos		
Contas a receber	6.153	6.630
Adiantamentos	1.241	(14.843)
Tributos a recuperar	(2.316)	(1.849)
Partes relacionadas ativo	2.896	(52)
Outros ativos	(22.033)	(7.562)
Fornecedores	2.387	2.370
Obrigações trabalhistas e tributárias	9.314	10.705
Partes relacionadas passivo	829	(38.279)
Pagamento de aquisições de imóveis	(10.526)	(22.327)
Outros passivos	3.027	3.110
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais	21.708	(32.318)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.331)	(3.938)

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	março-25	março-24
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos	(2.809)	(24.882)
Transações de capital	(25)	21.313
Dividendos recebidos	2.105	1.975
Títulos e valores mobiliários	(11.544)	(36.109)
Ativo imobilizado e intangível	(2.092)	(24.330)
Aquisições de imóveis	-	11.086
Propriedade para investimento	(28.510)	(26.808)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	(42.875)	(77.755)
Fluxo de caixa de financiamento		
Captação de empréstimos e financiamentos	64.349	155.040
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(16.371)	(8.464)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(29.941)	(15.707)
Pagamentos de principal de debêntures	(9.492)	(13.096)
Pagamentos de juros sobre debêntures	(8.735)	(6.932)
Efeito das participações acionistas não controladores	9.967	7.945
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	9.777	118.786
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(13.721)	4.775
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	27.239	20.876
No final do exercício	13.518	25.651
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(13.721)	4.775

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balço patrimonial ativo - R\$ mil	março-25	dezembro-24
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	13.518	27.239
Títulos e valores mobiliários	136.870	125.326
Contas a receber - CP	34.356	38.415
Adiantamentos	43.272	44.513
Tributos a recuperar	5.047	2.731
Outros ativos - CP	269.346	244.888
Total do ativo circulante	502.409	483.112
Não circulante		
Tributos diferidos	53.799	53.799
Contas a receber - LP	17.432	19.197
Partes relacionadas	10.466	13.362
Outros ativos - LP	72.887	75.312
Investimentos	356.269	360.788
Propriedades para investimento	4.072.450	4.043.940
Imobilizado e intangível líquido	41.735	41.264
Total do ativo não circulante	4.625.038	4.607.662
Total do ativo	5.127.447	5.090.774

Anexos

Demonstração Contábeis Consolidados IFRS

Balço patrimonial passivo - R\$ mil	março-25	dezembro-24
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	89.712	87.825
Debêntures	57.052	55.715
Fornecedores	11.667	9.280
Obrigações trabalhistas e tributárias	20.636	11.322
Partes relacionadas	6.925	6.096
Contas a pagar de aquisição de imóveis	108.530	100.642
Dividendos a pagar	-	2.100
Outros passivos	25.276	22.208
Total do passivo circulante	319.798	295.188
Não Circulante		
Empréstimos e financiamentos	958.780	914.245
Debêntures	464.779	468.673
Contas a pagar de aquisição de imóveis	224.807	237.975
Provisão para tributos diferidos	210.311	210.311
Provisão para demandas judiciais	1.310	1.536
Outros passivos	15.322	13.263
Total do passivo não circulante	1.875.309	1.846.003
Patrimônio Líquido		
Capital social	1.286.691	1.286.691
Programa de opção compra de ações	2.792	2.660
Ajuste de avaliação patrimonial	74.181	74.181
Transações de capital	15.120	15.145
Reserva de lucros	691.574	691.573
Ações em tesouraria	(1.574)	(1.574)
Prejuízos acumulados	(28.197)	-
Total do patrimônio líquido controladora	2.040.587	2.068.676
Participação de acionistas não controladores	891.753	880.907
Total patrimônio líquido	2.932.340	2.949.583
Total do passivo e do patrimônio líquido	5.127.447	5.090.774

Glossário

ABL : área bruta locável.

Área BOMA: espaço locável como uma somatória da área particular do inquilino (área privativa) com a divisão das áreas comuns utilizadas pelos locatários. Aplicável apenas aos empreendimentos corporativos, junto à plataforma HBR 3A.

NOI – Net Operational Income: medida de desempenho calculada a partir da receita líquida, excluindo as deduções e custos da operação.

FFO – Funds From Operation: medida não contábil que consiste na soma do lucro líquido/prejuízo, depreciação/amortização, reduzido do resultado de equivalência patrimonial, resultado de avaliação patrimonial e provisão para impostos diferidos sobre AVJ.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas, das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. Medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais.

EBITDA Ajustado: Conceito do EBITDA contábil, excluindo-se os efeitos de outras receitas/despesas, resultado de avaliação patrimonial e resultado de equivalência patrimonial.

IPO - Initial Public Offering: trata-se do termo em inglês para Oferta Pública de Ações em bolsa de valores.

CAPEX – Capital Expenditure: valor correspondente aos investimentos para desenvolvimento ou aquisição de novos ativos.

YIELD ON COST: conceito de retorno sobre o custo. Medida de performance para investimentos em empreendimentos imobiliários que considera o retorno esperado pelas receitas de aluguel descontadas das despesas operacionais (NOI) em comparação ao custo de desenvolvimento do empreendimento. Esta medida não considera efeitos de alavancagem financeira.

CAP-RATE: medida usualmente aplicada em operações de compra ou venda de empreendimentos imobiliários, que representa a porcentagem de renda anual adquirida, comparada ao valor do investimento/aquisição.

Prazo Médio: conceito que indica o tempo médio de um fluxo de pagamento, ponderado pelos seus valores e datas de pagamento.

Fale com RI

Alexandre Dalpiero de Freitas

CFO / IRO

Laís Senra Domingues

Gerente de Relações com Investidores

Débora Firmino

Analista de Relações com Investidores

Nayara Vieira

Assistente de Relações com Investidores

 ri@hbrrealty.com.br

 ri.hbrrealty.com.br

 (11) 4793-7556

 Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145 - 2º andar - Mogi das Cruzes, SP (Sede)

 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 - 11º andar - São Paulo, SP (Filial)



Patteo Urupema

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 dados do 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.