

# HBR

HBRE  
B3 LISTED NM

Divulgação de Resultados

2T25

Videoconferência

8 de agosto de 2025

10h00 (BR) | 9h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

# Destaques 2T25

R\$ **55,7 mi**  
*Receita Bruta*

R\$ **50,0 mi**  
*Receita Líquida*

R\$ **32,0 mi**  
*NOI Gerencial*

R\$ **21,8 mi**  
*EBITDA Ajustado*

*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.*

## HBR 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
- Diária média trimestral do W Hotel de R\$ 2.370
- Taxa de ocupação de 80% na Plataforma, incluindo hotéis W Hotel, Hilton Garden Inn e operações de self storage.

## 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 15,4 mil m<sup>2</sup> de ABL
- Taxa de ocupação de 100% nos empreendimentos em operação

## COMVEM

- Receita líquida atinge R\$ 6,2 milhões no 2T25, crescimento de 47,2% vs. 2T24 e de 11,2% sobre o 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 aproximadamente 3 mil m<sup>2</sup> de ABL
- Taxa de ocupação de 85% nas 38 operações

## 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 período
- 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%

# Mensagem da Administração

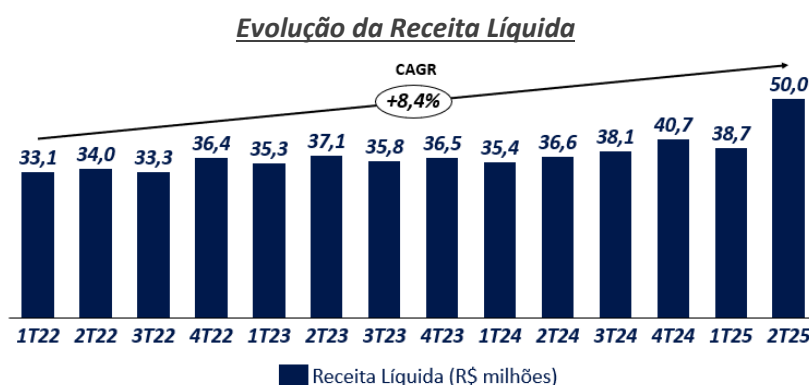
## Recorde histórico de receita com crescimento consistente e sustentável nas múltiplas plataformas

No 2T25, a HBR Realty atingiu um novo recorde histórico de receita líquida, alcançando R\$ 50,0 milhões, um avanço de 36,4% em relação ao 2T24 e de 29,1% em relação ao 1T25. As plataformas Opportunities, ComVem e Malls foram os principais fatores do desempenho do trimestre.

O ComVem apresentou crescimento de 47,2% em relação ao 2T24. O W Hotel reforçou seu papel estratégico dentro da plataforma Opportunities, atingindo receita bruta de R\$ 13,5 milhões no 2T25, um salto de 60,7% frente a 1T25, consolidando-se como um grande vetor de crescimento e contribuindo para o crescimento total de 103,5% em Opportunities. No segmento de Malls, o Mogi Shopping e Patteo Olinda mantiveram ritmo acelerado de crescimento, com receitas brutas avançando 13,0% e 8,0%, respectivamente, comprovando a resiliência e relevância regional dos shoppings no portfólio.

A Companhia vem comprovando a solidez da trajetória de expansão.

Desde 2022, a receita líquida da Companhia apresentou um CAGR de 8,4%. Esse resultado expressivo reflete a força do portfólio diversificado em localizações estratégicas, qualidade e alto potencial de geração de valor.



## Crescimento consistente do ComVem eleva NOI em mais de 70%

A plataforma ComVem reforçou seu papel estratégico no portfólio da HBR ao atingir no 2T25, NOI de R\$ 5,0 milhões nas 38 unidades em operação, alta expressiva de 70,0% sobre o 2T24, avanço de 15,2% frente a 1T25 e margem de 80,0% no trimestre, mantendo trajetória consistente de expansão.

As unidades BCP e Vila Madalena tiveram destaques de performance, com crescimento de 154% em NOI no trimestre. Historicamente, o ComVem tem apresentado evolução robusta, a NOI cresceu de R\$ 11,9 milhões em 2022 para R\$ 17,6 milhões nos últimos 12 meses, um crescimento de 47,3% e um CAGR de 16,7% no período, demonstrando forte aceleração.

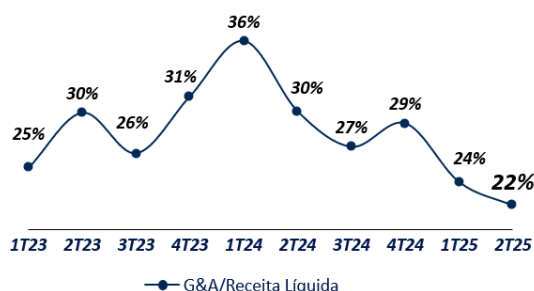
A capilaridade do modelo, que possui alto grau de recorrência e aderência aos hábitos de consumo urbanos, consolidam o ComVem como um dos principais motores de geração futura de valor da Companhia.

# Mensagem da Administração

## Disciplina no controle de despesas e ganhos de eficiência

A HBR segue demonstrando capacidade de crescer com eficiência e responsabilidade. No acumulado dos 6M25, as despesas totais com SG&A e tributos somaram R\$ 21,9 milhões, **uma redução expressiva de 12,3% frente a 6M24**, mesmo com o aumento relevante do portfólio e receita.

### Representatividade do G&A



No 2T25, as despesas totais ficaram **estáveis em R\$ 11,8 milhões (+1,4% vs. 2T24)**, com destaque para a **redução de 1,7% nas despesas de G&A**, o nível mais baixo em relação a receita líquida dos últimos anos, como mostra o gráfico ao lado, resultado da redução e otimização do quadro administrativo e da recomposição da diretoria executiva no período. O leve aumento das despesas comerciais, de R\$ 558 mil para R\$ 721 mil, reflete a abertura de novas unidades do ComVem, e permanece controlado diante do crescimento da plataforma.

Esse compromisso com eficiência operacional garante **ampliação das margens e reflete a estratégia da HBR de buscar eficiência nos processos, otimizar estruturas e capturar sinergias operacionais**.

## Entregas recordes e forte ocupação marcam a evolução sustentável do portfólio

No 2T25, a **HBR Realty manteve um índice elevado de 89% de ocupação média** em seu portfólio, mesmo após o maior ciclo de entregas de sua história, **com cerca de 40 mil m² de ABL adicionados em 2025**. Esse crescimento inclui 11 mil m² em ComVem (Patteo Klabin, Pinheiros e W), 13 mil m² em Opportunities (W Hotel e +Box Patteo) e 15 mil m² no 3A Pinheiros.

Mesmo com este volume expressivo de novos ativos em operação, **todas as plataformas mantiveram ocupação acima de 80%**. O portfólio 3A permanece como referência, com **100%** de ocupação em seus edifícios corporativos. Em Malls, a taxa média atingiu **92%**, com destaque para o Shopping Mogi (100%) e Suzano (97%). O ComVem sustenta **85% de ocupação** em suas 38 operações, comprovando a força do modelo de conveniência. Já a plataforma Opportunities, composta por hotéis, estacionamentos e +Box, manteve **95,5% de ocupação** excluindo as entregas recentes do W Hotel e +Box Patteo. Considerando esses ativos, a ocupação se manteve em níveis elevados de 80%.

A maturidade operacional, e a atratividade dos ativos, com diferencial de qualidade e localização estratégica, sustentam o crescimento resiliente da HBR Realty, que também é **amparado pelo legado que a Companhia carrega em seu nome, sinônimo de credibilidade e excelência no mercado imobiliário brasileiro**.

# Portfólio de Ativos

## Portfólio de Ativos em Operação e Desenvolvimento

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL % HBR (m²)	ABL % HBR (%)
<b>comVem</b>	38	53.881	42.151	78%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	3	32.949	22.287	68%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	4	119.388	65.552	55%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	6	59.050	46.630	79%
	<b>51</b>	<b>265.268</b>	<b>176.620</b>	<b>67%</b>

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m²)	ABL % HBR (m²)	ABL % HBR (%)
<b>comVem</b>	24	56.351	53.535	95%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	7	75.257	39.645	53%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub> *	2	10.446	5.202	50%
	<b>33</b>	<b>142.054</b>	<b>98.382</b>	<b>69%</b>

Ativos Totais¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m²)	ABL % HBR (m²)	ABL % HBR (%)
<b>comVem</b>	62	110.232	95.686	87%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	10	108.206	61.932	57%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	4	129.834	70.754	54%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	6	59.050	46.630	79%
	<b>82</b>	<b>407.322</b>	<b>275.002</b>	<b>68%</b>

# Principais Indicadores dos Ativos

## Principais Indicadores do Portfolio de Ativos

Ocupação Física	2T25	2T24	Var. %
<b>comVem</b>	85%	84%	1 p.p.
<b>HBR</b> 3A	100%	100%	0 p.p.
<b>HBR</b> Malls	92%	92%	0 p.p.
<b>HBR</b> Opportunities	80%	84%	-5 p.p.
	<b>89%</b>	<b>90%</b>	<b>-1 p.p.</b>

Receita Líquida Gerencial (R\$ milhares)	2T25	2T24	Var. %
<b>comVem</b>	6.192	4.206	47,2%
<b>HBR</b> 3A	5.443	5.161	5,5%
<b>HBR</b> Malls	17.635	16.322	8,0%
<b>HBR</b> Opportunities	19.851	9.757	103,5%
Holding (outras)	849	1.187	-28,5%
	<b>49.970</b>	<b>36.633</b>	<b>36,4%</b>

NOI Gerencial (R\$ milhares)	2T25	2T24	Var. %
<b>comVem</b>	4.951	2.913	70,0%
<b>HBR</b> 3A	5.316	5.057	5,1%
<b>HBR</b> Malls	15.006	13.391	12,1%
<b>HBR</b> Opportunities	6.380	6.785	-6,0%
Holding (outras)	383	682	-43,8%
	<b>32.037</b>	<b>28.829</b>	<b>11,1%</b>

# Operação por Plataforma

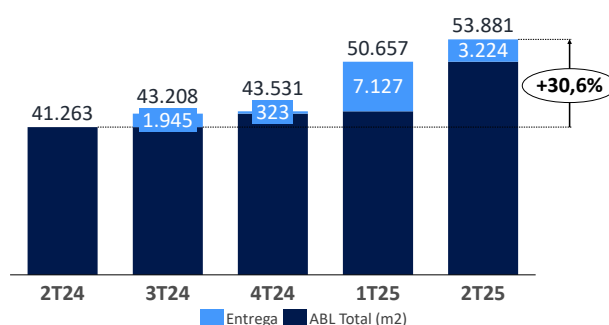
## ComVem

comVem		
R\$ 6,2 mi	+32,1%	+5,7%
Receita líquida	Vendas totais	SSR

No 2T25, a plataforma ComVem apresentou avanço de 70,0% 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 47,2%, com evolução de 29,1% na linha de receita de alugueis. O indicador *same-store rent* (SSR) também manteve trajetória de crescimento, com alta de 5,7% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

### Evolução ABL total em operação

Em m²

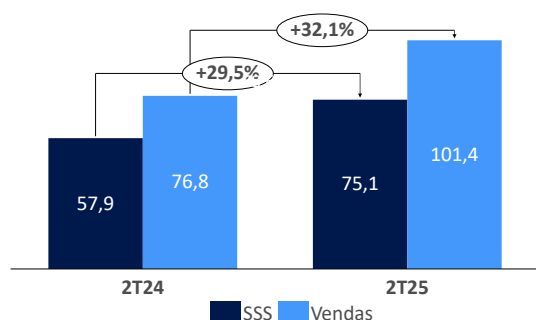


Foi entregue no trimestre o ComVem Pinheiros, que possui mais de 3 mil m² de ABL, e a plataforma segue com expansão em ritmo acelerado. No 2T25, houve aumento de 30,6% na ABL frente ao 2T24 e a taxa média de ocupação alcançou 84,5%, representando um avanço de 50 bps na comparação com 2T24, a entrada em operação de 18 novas lojas, que somam mais de 4.866 m² de ABL. Como marco do trimestre, a inauguração da Decathlon, com cerca de 3 mil m² no ComVem Patteo Klabin, entregue no 1T25 e que se encontra com 96% de ocupação.

As vendas totais da plataforma totalizaram R\$ 101,4 milhões no 2T25, representando um crescimento de 32,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já o indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS) avançou 29,5% no período.

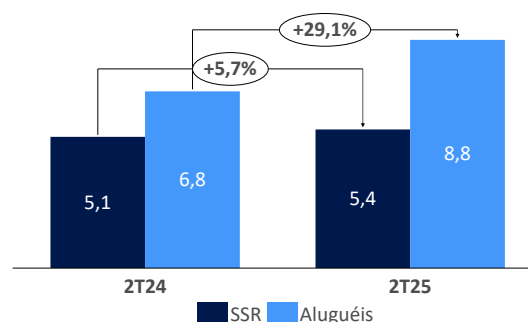
### Vendas

Em R\$ milhões



### Alugueis

Em R\$ milhões



# Operação por Plataforma

## HBR Malls

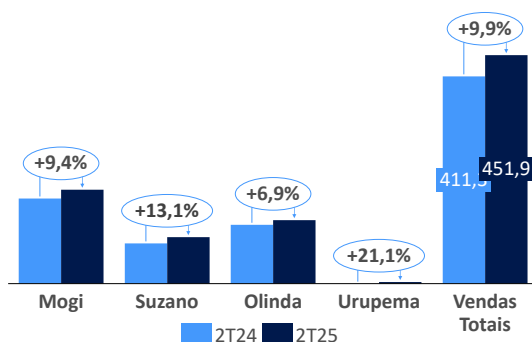
**HBR Malls**  
**R\$451,9 mi** **+ 9,9%**  
 vendas totais crescimento vendas

As vendas totais da plataforma HBR Malls alcançaram R\$ 451,9 milhões no 2T25, representando um crescimento de 9,9% em relação ao 2T24. Os quatro ativos da plataforma apresentaram destaque de crescimento nas vendas. O Patteo Urupema cresceu 21,1%, seguido pelo Suzano Shopping que obteve uma alta de 13,1%. O Mogi Shopping e Patteo Olinda, avançaram 9,4% e 6,9% em suas vendas totais, respectivamente.

Na consolidação do indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma cresceu de 7,2% no 2T25. Na abertura dos shoppings, o Mogi Shopping apresentou forte destaque em termos absolutos, com avanço de 6,6%. Em termos percentuais, houve crescimento expressivo em todos os shoppings, com Suzano Shopping com 11,3%, Patteo Urupema com 10,2%, seguido por e Patteo Olinda com 4,6%.

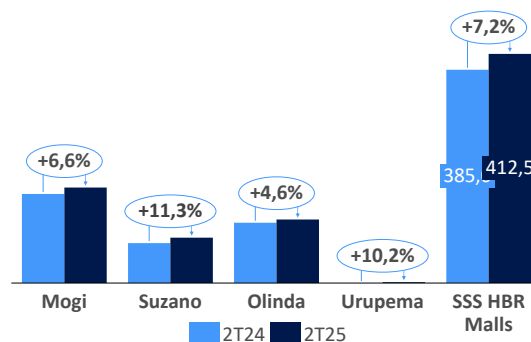
### Vendas Totais por Ativo

Em R\$ milhões



### SSS por Ativo

Em R\$ milhões



# Operação por Plataforma

## HBR Malls

HBR Malls

R\$ 29,3 mi

em aluguéis

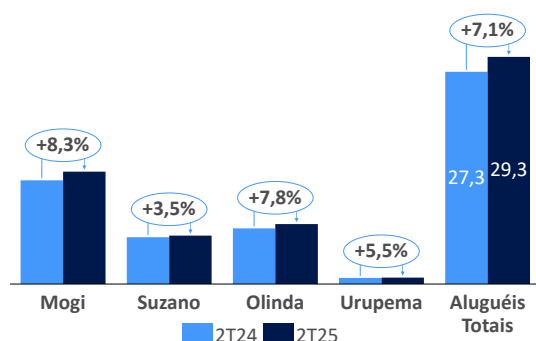
+5,0%

SSR

Os ativos da HBR Malls consolidaram R\$ 29,3 milhões em aluguéis totais no 2T25, um crescimento de 5,7% em relação ao 2T24. O desempenho foi impulsionado, principalmente, pelo Mogi Shopping que cresceu 8,3%, seguido do Patteo Olinda (+7,8%), Patteo Urupema (+5,5%) e Suzano Shopping (+3,5%). Na análise consolidada, o indicador de aluguel nas mesmas lojas (SSR) alcançou 5,0% em comparação ao mesmo período de 2024.

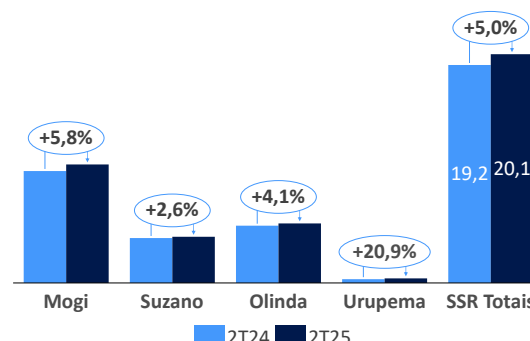
### Aluguéis Totais por Ativo

Em R\$ milhões



### SSR por Ativo

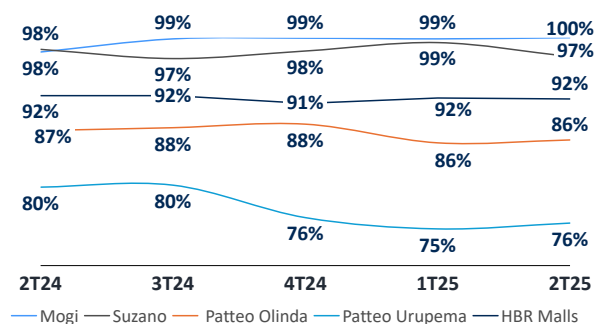
Em R\$ milhões



### Taxa de Ocupação

A plataforma HBR Malls encerrou o 2T25 com taxa de ocupação consolidada de 91,6%, refletindo uma redução de 1 p.p. frente ao mesmo período de 2024. O Patteo Urupema segue como principal fator de pressão no indicador, com taxa de ocupação de 75,5%, impactado pelo processo de readequação de área e mix, incluindo a movimentação de um espaço anteriormente destinado a food hall. No entanto, há uma boa perspectiva de aumento da ocupação no Urupema, em função do foco comercial direcionado ao ativo. Em contrapartida, os ativos Mogi e Suzano mantiveram patamares elevados, estando com 100% e 97% de ocupação, respectivamente. Enquanto Olinda consolidou 86%, uma redução de 1.5 p.p. frente ao mesmo período de 2024.

### Ocupação (%)



# Operação por Plataforma

## HBR 3A

HBR<sub>3A</sub>

100%

ocupação

19,4%

evolução de obra  
3A Paulista

A plataforma HBR 3A manteve performance sólida no 2T25, sustentada por taxa de ocupação de 100% nos ativos já em operação. Ao final do período, os empreendimentos corporativos totalizaram R\$ 5,7 milhões em receita bruta, representando um crescimento de 5,5% em relação ao 2T24.

No que se refere aos ativos em desenvolvimento, a Companhia realizou no 2T25, a entrega do empreendimento HBR Corporate Pinheiros ao locatário, que já iniciou as obras de *fit out*. O 3A Paulista segue em ritmo consistente de execução, com 19,4% de avanço físico, ante 13,6% registrados no trimestre anterior.

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



HBR 3A - Pinheiros

# Operação por Plataforma

## HBR Opportunities

### Hotéis

No 2T25, a plataforma HBR Opportunities consolidou R\$ 16,0 milhões em receita bruta proveniente dos hotéis ante R\$ 4,8 milhões no 2T24, refletindo o forte desempenho operacional do portfólio, principalmente com a entrada do W Hotel, e apesar da saída do Hotel Ibis em 2024.

O principal destaque do trimestre foi o W Hotel, que apresentou um salto expressivo de performance, atingindo receita de R\$ 13,5 milhões no trimestre, frente aos R\$ 3,3 milhões do 1T25, evidenciando a rápida curva de maturação do ativo após o *soft opening* iniciado em dezembro de 2024. Ao longo dos meses de abril a junho, o W Hotel registrou ocupação média de 36,2%, com pico de 39,8% em abril. A diária média do período manteve-se em patamar elevado, superando R\$ 2.250 em todos os meses e alcançando média trimestral de aproximadamente R\$ 2.370. É importante destacar que o W Hotel permanece dentro da curva prevista para o ramp-up, já apresentando resultados de ocupação superiores às expectativas iniciais para o estágio atual de maturação.

O Hilton Garden Inn, também integrante da plataforma, manteve sua força operacional, com ocupação média de 73,6% no trimestre, diária média de R\$ 690. O ativo segue contribuindo para o resultado consolidado, mesmo em fase final de negociação para venda, cuja proposta foi aprovada em abril de 2025 e segue em fase final de diligência.

Os resultados do 2T25 evidenciam a capacidade da HBR Realty em capturar valor por meio da gestão ativa do portfólio hoteleiro, acelerando o *ramp-up* de ativos de alto padrão e promovendo a reciclagem eficiente de propriedades maduras, fortalecendo sua geração de caixa e a resiliência financeira do grupo.



### +Box Self Storage

A receita bruta da operação de self storage totalizou R\$ 1,3 milhão no 2T25, representando um aumento de 27,4% em relação ao 2T24. A unidade Tamboré atingiu uma taxa de ocupação de 87,9% no trimestre, com 72 novos contratos assinados no período.

O +Box teve inauguração da segunda unidade e para o segundo semestre de 2025, está prevista a entrega da terceira unidade do +Box, um empreendimento com 4.093 m² de ABL, focado em atender à crescente demanda corporativa por soluções de armazenamento.

## HBR Opportunities

R\$ 16,0 mi

Receita bruta  
hospedagens

R\$ 13,5 mi

Receita bruta  
W Hotel

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

As informações gerenciais apresentadas 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

## Receita Bruta

### Abertura da Receita Bruta por Plataforma

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>55.696</b>	<b>41.139</b>	<b>35,4%</b>	<b>98.653</b>	<b>81.708</b>	<b>20,7%</b>
ComVem	6.817	5.092	33,9%	13.017	11.055	17,8%
HBR 3A	5.690	5.399	5,4%	11.151	10.855	2,7%
HBR Malls	19.993	18.819	6,2%	39.220	37.934	3,4%
HBR Opportunities	22.193	10.486	111,6%	33.265	19.567	70,0%
Outras Receitas Holding	1.003	1.343	-25,3%	1.999	2.297	-12,9%
Linearização da Receita	278	(182)	-253,4%	106	(430)	-124,6%
<b>Receita Bruta Ex-Linearização</b>	<b>55.417</b>	<b>41.320</b>	<b>34,1%</b>	<b>98.547</b>	<b>82.138</b>	<b>20,0%</b>

### Abertura da Receita Líquida por Plataformas

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
ComVem	6.192	4.206	47,2%	11.759	8.596	36,8%
HBR 3A	5.443	5.161	5,5%	10.663	10.374	2,8%
HBR Malls	17.635	16.322	8,0%	34.609	32.814	5,5%
HBR Opportunities	19.851	9.757	103,5%	29.960	18.220	64,4%
Outras Receitas Holding	849	1.187	-28,5%	1.691	1.996	-15,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>49.970</b>	<b>36.633</b>	<b>36,4%</b>	<b>88.681</b>	<b>72.001</b>	<b>23,2%</b>
Linearização da Receita	278	(182)	-253,4%	106	(430)	-124,6%
<b>Receita Líquida Ex-Linearização</b>	<b>49.691</b>	<b>36.814</b>	<b>35,0%</b>	<b>88.575</b>	<b>72.430</b>	<b>22,3%</b>

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## Receita Líquida

No 2T25, a receita líquida consolidada pelo critério gerencial foi de R\$ 50,0 milhões, a maior já registrada pela Companhia, e apresentou um aumento de 36,4% em relação ao 2T24. O resultado reflete o crescimento expressivo nas plataformas ComVem, que cresceu 47,2% no trimestre, impulsionada principalmente pela forte performance dos empreendimentos ComVem BCP e Vila Madalena. Em HBR Malls, o crescimento de 8,0% foi alavancado pelo desempenho robusto do Mogi Shopping e do Patteo Olinda.

Na plataforma Opportunities, a receita líquida cresceu 103,5%, resultado da forte performance operacional pelo recém-inaugurado W Hotel. A dedução da receita foi de R\$ 5,7 milhões no trimestre, representando 10,3% da receita bruta, refletindo principalmente impostos e descontos incidentes sobre receitas de hospedagem, alimentos e bebidas, banquetes e eventos em menor proporção, descontos sobre aluguéis das demais plataformas.

No acumulado de 6M25, a receita líquida totalizou R\$ 88,7 milhões, um avanço de 23,2% em relação ao mesmo período de 2024.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>55.696</b>	<b>41.139</b>	<b>35,4%</b>	<b>98.653</b>	<b>81.708</b>	<b>20,7%</b>
Deduções da Receita	(5.726)	(4.506)	27,1%	(9.971)	(9.707)	2,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>49.970</b>	<b>36.633</b>	<b>36,4%</b>	<b>88.681</b>	<b>72.001</b>	<b>23,2%</b>
Linearização da Receita	278	(182)	-253,4%	106	(430)	-124,6%
<b>Receita Líquida Ex-Linearização</b>	<b>49.691</b>	<b>36.814</b>	<b>35,0%</b>	<b>88.575</b>	<b>72.430</b>	<b>22,3%</b>

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## Net Operating Income (NOI)

No 2T25, o NOI gerencial totalizou R\$ 32,0 milhões, alta de 11,1% em relação ao 2T24, impulsionado pelo forte desempenho das plataformas ComVem (+70,0%), com destaque para BCP e Vila Madalena (+154,0%), e Malls (+12,1%), especialmente Mogi Shopping e Patteo Olinda. HBR 3A sustentou margens elevadas, enquanto Opportunities manteve o NOI estável com a consolidação do W Hotel, que se encontra em fase de maturação. Apesar do *ramp-up* mais acelerado que o previsto, o ativo ainda apresenta custos elevados em relação à receita, o que é natural no setor hoteleiro de alto luxo para manter o padrão de serviços, independentemente do estágio de maturação.

No acumulado do semestre, o NOI atingiu R\$ 59,7 milhões (+4,1%), refletindo a maturação dos novos ativos e a diversificação do portfólio, com margens NOI robustas nas principais plataformas, exceto pela plataforma de Opportunities, dentro do previsto, devido ao *ramp-up* do W Hotel.

A abertura do NOI está disponível na tabela a seguir:

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Líquida</b>	<b>49.970</b>	<b>36.633</b>	<b>36,4%</b>	<b>88.681</b>	<b>72.001</b>	<b>23,2%</b>
ComVem	6.192	4.206	47,2%	11.759	8.596	36,8%
HBR 3A	5.443	5.161	5,5%	10.663	10.374	2,8%
HBR Malls	17.635	16.322	8,0%	34.609	32.814	5,5%
HBR Opportunities	19.851	9.757	103,5%	29.960	18.220	64,4%
Outras Receitas Holding	849	1.187	-28,5%	1.691	1.996	-15,3%
<b>CPV</b>	<b>(17.932)</b>	<b>(7.804)</b>	<b>129,8%</b>	<b>(28.963)</b>	<b>(14.646)</b>	<b>97,8%</b>
ComVem	(1.240)	(1.292)	-4,0%	(2.510)	(2.430)	3,3%
HBR 3A	(127)	(104)	22,2%	(331)	(188)	75,8%
HBR Malls	(2.629)	(2.931)	-10,3%	(5.004)	(5.480)	-8,7%
HBR Opportunities	(13.471)	(2.972)	353,3%	(20.214)	(5.572)	262,8%
Outras Receitas Holding	(465)	(505)	-7,8%	(904)	(976)	-7,4%
<b>NOI</b>	<b>32.037</b>	<b>28.829</b>	<b>11,1%</b>	<b>59.718</b>	<b>57.355</b>	<b>4,1%</b>
ComVem	4.951	2.913	70,0%	9.249	6.166	50,0%
HBR 3A	5.316	5.057	5,1%	10.333	10.186	1,4%
HBR Malls	15.006	13.391	12,1%	29.605	27.334	8,3%
HBR Opportunities	6.380	6.785	-6,0%	9.745	12.649	-23,0%
Outras Receitas Holding	383	682	-43,8%	787	1.020	-22,8%

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Margem NOI (%)</b>	<b>64,1%</b>	<b>78,7%</b>	<b>-14,6 p.p.</b>	<b>67,3%</b>	<b>79,7%</b>	<b>-12,3 p.p.</b>
ComVem	80,0%	69,3%	10,7 p.p.	78,7%	71,7%	6,9 p.p.
HBR 3A	97,7%	98,0%	-0,3 p.p.	96,9%	98,2%	-1,3 p.p.
HBR Malls	85,1%	82,0%	3,1 p.p.	85,5%	83,3%	2,2 p.p.
HBR Opportunities	32,1%	69,5%	-37,4 p.p.	32,5%	69,4%	-36,9 p.p.
Outras Receitas Holding	45,2%	57,5%	-12,3 p.p.	46,5%	51,1%	-4,5 p.p.
<b>Linearização da Receita</b>	<b>278</b>	<b>(182)</b>	<b>-253,4%</b>	<b>106</b>	<b>(430)</b>	<b>-124,6%</b>
ComVem	(59)	(39)	51,7%	(123)	(130)	-5,4%
HBR 3A	(89)	(127)	-30,0%	(203)	(254)	-20,0%
HBR Malls	426	(15)	-3026,7%	432	(43)	-1106,0%
HBR Opportunities	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras Receitas Holding	0	(1)	-100,0%	0	(3)	-100,0%
<b>NOI Ex-Linearização</b>	<b>31.759</b>	<b>29.010</b>	<b>9,5%</b>	<b>(106)</b>	<b>430</b>	<b>-124,6%</b>
ComVem	5.010	2.952	69,7%	9.372	6.296	48,8%
HBR 3A	5.405	5.185	4,3%	10.536	10.440	0,9%
HBR Malls	14.580	13.406	8,8%	29.173	27.377	6,6%
HBR Opportunities	6.380	6.785	-6,0%	9.745	12.649	-23,0%
Outras Receitas Holding	383	684	-43,9%	787	1.023	-23,1%
<b>Margem NOI Ex-Linearização (%)</b>	<b>63,6%</b>	<b>79,2%</b>	<b>-15,6 p.p.</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-0,7 p.p.</b>
ComVem	80,9%	70,2%	10,7 p.p.	79,7%	73,2%	6,5 p.p.
HBR 3A	99,3%	100,4%	-1,1 p.p.	98,8%	100,6%	-1,8 p.p.
HBR Malls	82,7%	82,1%	0,5 p.p.	84,3%	83,4%	0,9 p.p.
HBR Opportunities	32,1%	69,5%	-37,4 p.p.	32,5%	69,4%	-36,9 p.p.
Outras Receitas Holding	45,2%	57,6%	-12,4 p.p.	46,5%	51,2%	-4,7 p.p.

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) e tributárias

As despesas totais com vendas, gerais, administrativas e tributárias totalizaram R\$ 11,8 milhões no 2T25, se mantendo praticamente estáveis (+1,4%) em relação ao 2T24. As despesas administrativas tiveram queda de 1,7% no trimestre, beneficiadas pela redução e otimização do quadro administrativo e da recomposição da diretoria executiva no período.

As despesas comerciais cresceram 29,1% no trimestre, alcançando R\$ 721 mil, impulsionadas principalmente pelo início da operação de novas unidades da plataforma ComVem. As despesas tributárias apresentaram aumento pontual no trimestre, devido à maior incidência tributos sobre receitas operacionais, totalizando R\$ 271 mil.

No acumulado de 6M25, as despesas comerciais, gerais, administrativas e tributárias foram de R\$ 21,9 milhões, uma redução de 12,3% frente a 6M24, refletindo disciplina na gestão de despesas, mesmo com a expansão da receita.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Despesas com SG&amp;A e tributárias</b>	<b>(11.829)</b>	<b>(11.669)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(21.899)</b>	<b>(24.968)</b>	<b>-12,3%</b>
Despesas administrativas	(10.837)	(11.023)	-1,7%	(20.166)	(23.662)	-14,8%
Despesas comerciais	(721)	(558)	29,1%	(1.194)	(1.009)	18,3%
Despesas tributárias	(271)	(88)	208,0%	(539)	(297)	81,5%

## Outras receitas e despesas não recorrentes

A linha de outras receitas e despesas não recorrentes foi de R\$ 3,1 milhões no 2T25, impactada por ajustes de reciclagem de ativos registrados em períodos anteriores e pela saída de projeto. No acumulado dos 6M25, o saldo negativo somou R\$ 8,7 milhões, impactado, sobretudo, pelo reconhecimento de *impairment* de projetos no 1T25, no valor de R\$ 5,6 milhões, além de efeitos de desinvestimentos realizados ao longo do semestre.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	(3.134)	(116)	2601,4%	(8.726)	71	-12390,1%
<b>Outras receitas e despesas não recorrentes</b>	<b>(3.134)</b>	<b>(116)</b>	<b>2601,4%</b>	<b>(8.726)</b>	<b>71</b>	<b>-12390,1%</b>

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA gerencial atingiu R\$ 18,6 milhões no 2T25, avanço de 34,6% na comparação anual, e margem de 37,3%, sustentado pelo forte crescimento de receita líquida nas plataformas Opportunities, ComVem e Malls, e pelo controle de despesas administrativas. A leve queda de 50 bps na margem EBITDA é pontual e está diretamente ligada ao início de operação do W Hotel, que, por estar em ramp-up, apresenta custos mais elevados nesta fase inicial, como esperado para ativos desse porte e tende a se normalizar com a maturação. Nos 6M25, o EBITDA acumulado foi de R\$ 32,0 milhões (+5,4%).

O EBITDA Ajustado (excluindo efeitos não recorrentes e variação de valor justo de ativos) totalizou R\$ 21,8 milhões no 2T25, com margem de 43,5%. Nos 6M25, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 40,8 milhões, com aumento de 17,6% e margem de 46,0%. O crescimento do EBITDA Ajustado, tanto no trimestre quanto no semestre, reflete principalmente a adição dos ativos recém-entregues, especialmente o W Hotel e unidades do ComVem e Malls.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>55.696</b>	<b>41.139</b>	<b>35,4%</b>	<b>98.653</b>	<b>81.708</b>	<b>20,7%</b>
Deduções da Receita	(5.726)	(4.506)	27,1%	(9.971)	(9.707)	2,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>49.970</b>	<b>36.633</b>	<b>36,4%</b>	<b>88.682</b>	<b>72.001</b>	<b>23,2%</b>
Custos	(17.932)	(7.804)	129,8%	(28.962)	(14.646)	97,7%
<b>NOI</b>	<b>32.038</b>	<b>28.829</b>	<b>11,1%</b>	<b>59.720</b>	<b>57.355</b>	<b>4,1%</b>
SG&A e tributárias	(11.829)	(11.669)	1,4%	(21.899)	(24.968)	-12,3%
Outras receitas e despesas não recorrentes	(3.134)	(116)	2601,4%	(8.726)	71	-12390,1%
Variação do valor justo de PPI	0	(4.328)	-100,0%	0	(4.328)	-100,0%
<b>EBIT</b>	<b>17.075</b>	<b>12.716</b>	<b>34,3%</b>	<b>29.095</b>	<b>28.130</b>	<b>3,4%</b>
Depreciação e amortização	1.549	1.125	37,7%	2.954	2.275	29,8%
<b>EBITDA</b>	<b>18.624</b>	<b>13.841</b>	<b>34,6%</b>	<b>32.049</b>	<b>30.405</b>	<b>5,4%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>37,3%</i>	<i>37,8%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>	<i>36,1%</i>	<i>42,2%</i>	<i>-6,1 p.p.</i>
Outras receitas e despesas não recorrentes	3.134	116	2601,4%	8.726	(71)	-12390,1%
Variação do valor justo de PPI	-	4.328	-100,0%	-	4.328	-100,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>21.758</b>	<b>18.285</b>	<b>19,0%</b>	<b>40.775</b>	<b>34.662</b>	<b>17,6%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>43,5%</i>	<i>49,9%</i>	<i>-6,4 p.p.</i>	<i>46,0%</i>	<i>48,1%</i>	<i>-2,2 p.p.</i>
<b>EBITDA Ajustado Ex-Linearização</b>	<b>21.479</b>	<b>18.466</b>	<b>16,3%</b>	<b>40.669</b>	<b>35.092</b>	<b>15,9%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização</i>	<i>43,2%</i>	<i>50,2%</i>	<i>-6,9 p.p.</i>	<i>45,9%</i>	<i>48,4%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro gerencial foi negativo em R\$ 48,2 milhões no 2T25, aumento de 48,9% em relação ao 2T24, decorrente da elevação das despesas financeiras refletindo principalmente o impacto do aumento das taxas de juros no Brasil em relação ao ano anterior e o perfil de endividamento da Companhia para sustentar o ciclo de investimentos e expansão. As receitas financeiras somaram R\$ 6,9 milhões no trimestre, com crescimento de 20,0%, refletindo aumento dos juros sob aplicações financeiras.

No semestre, o resultado financeiro ficou negativo em R\$ 86,6 milhões, coerente com o contexto de aumento do juros de empréstimos e financiamentos.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Despesas financeiras	(55.161)	(38.164)	44,5%	(98.367)	(72.072)	36,5%
Receitas financeiras	6.920	5.766	20,0%	11.726	10.099	16,1%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(48.241)</b>	<b>(32.398)</b>	<b>48,9%</b>	<b>(86.640)</b>	<b>(61.973)</b>	<b>39,8%</b>

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## Resultado Líquido

No 2T25, o resultado líquido gerencial refletiu o forte crescimento da receita líquida de 36,4%, impulsionado principalmente pela plataforma ComVem (+47,2%), pela plataforma Opportunities (+103,5%), devido ao avanço operacional do W Hotel e também pela plataforma já madura de Malls (+8,0%). Apesar desse desempenho operacional, houve elevação nos custos, especialmente advindo do W Hotel, que ainda se encontra em estágio de *ramp-up*. Com isso, o lucro bruto (NOI) cresceu 11,1% no trimestre.

O controle das despesas com vendas, gerais e administrativas e tributárias, contribuiu para o avanço do EBIT, que totalizou R\$ 17,1 milhões (+34,3% vs 2T24). No entanto, o resultado líquido continuou pressionado pelo aumento das despesas financeiras, que acompanharam o maior endividamento para suportar a expansão do portfólio e a manutenção dos investimentos, em um cenário de juros elevados. Com isso, o 2T25 encerrou com prejuízo de R\$ 33,1 milhões, frente ao prejuízo de R\$ 19,5 milhões no 2T24. No acumulado de 6M25, o resultado líquido negativo foi de R\$ 61,3 milhões, refletindo o efeito combinado do maior custo financeiro, crescimento do portfólio e efeitos não recorrentes registrados.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>55.696</b>	<b>41.139</b>	<b>35,4%</b>	<b>98.653</b>	<b>81.708</b>	<b>20,7%</b>
Deduções da receita	(5.726)	(4.506)	27,1%	(9.971)	(9.707)	2,7%
<b>Receita líquida</b>	<b>49.970</b>	<b>36.633</b>	<b>36,4%</b>	<b>88.682</b>	<b>72.001</b>	<b>23,2%</b>
Custos	(17.932)	(7.804)	129,8%	(28.962)	(14.646)	97,7%
<b>Lucro Bruto (NOI)</b>	<b>32.038</b>	<b>28.829</b>	<b>11,1%</b>	<b>59.720</b>	<b>57.355</b>	<b>4,1%</b>
<b>Despesas e receitas</b>						
Despesas administrativas	(10.837)	(11.023)	-1,7%	(20.166)	(23.662)	-14,8%
Despesas comerciais	(721)	(558)	29,1%	(1.194)	(1.009)	18,3%
Despesas tributárias	(271)	(88)	208,0%	(539)	(297)	81,5%
Outras despesas e receitas	(3.134)	(116)	2601,4%	(8.726)	71	-12390,1%
Variação do valor justo de PPI	-	(4.328)	-100,0%	-	(4.328)	-100,0%
<b>EBIT</b>	<b>17.075</b>	<b>12.716</b>	<b>34,3%</b>	<b>29.095</b>	<b>28.130</b>	<b>3,4%</b>
<b>Resultado financeiro</b>						
Despesas financeiras	(55.161)	(38.164)	44,5%	(98.367)	(72.072)	36,5%
Receitas financeiras	6.920	5.766	20,0%	11.726	10.099	16,1%
<b>EBT</b>	<b>(31.166)</b>	<b>(19.682)</b>	<b>58,3%</b>	<b>(57.545)</b>	<b>(33.843)</b>	<b>70,0%</b>
IR e CSLL correntes	(1.892)	(1.733)	9,2%	(3.710)	(3.589)	3,4%
IR e CSLL diferidos	-	1.962	-100,0%	0	1.962	-100,0%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(33.059)</b>	<b>(19.452)</b>	<b>69,9%</b>	<b>(61.255)</b>	<b>(35.470)</b>	<b>72,7%</b>

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.

# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## Funds from Operations Ajustado (FFO)

No 2T25, o FFO ajustado pelo critério gerencial foi negativo em R\$ 28,5 milhões, ante R\$ 15,7 milhões negativos no 2T24. A variação é explicada principalmente pelo aumento das despesas financeiras, em linha com o maior endividamento para suportar o ciclo de investimentos e o ambiente de juros elevados.

No acumulado dos 6M25, o FFO ajustado também foi negativo em R\$ 49,5 milhões, refletindo a pressão do custo da dívida.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Lucro / Prejuízo líquido	(33.059)	(19.452)	69,9%	(61.255)	(35.470)	72,7%
Linearização da Receita	(278)	182	-253,4%	(106)	430	-124,6%
Depreciações e amortizações	1.549	1.125	37,7%	2.954	2.275	29,8%
Resultado avaliação patrimonial	-	4.328	-100,0%	-	4.328	-100,0%
Provisão impostos diferidos	-	(1.962)	-100,0%	-	(1.962)	-100,0%
<b>FFO</b>	<b>(31.788)</b>	<b>(15.780)</b>	<b>101,4%</b>	<b>(58.408)</b>	<b>(30.399)</b>	<b>92,1%</b>
Outras despesas e receitas	3.314	116	2756,9%	8.906	(71)	-12643,7%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(28.474)</b>	<b>(15.664)</b>	<b>81,8%</b>	<b>(49.502)</b>	<b>(30.470)</b>	<b>62,5%</b>

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.



# Desempenho Financeiro (Gerencial)

## Endividamento

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPEs e Projetos não consolidados pela Companhia na proporção da participação detida.

Na composição da dívida da Companhia, as captações estão majoritariamente atreladas aos projetos, com perfil de longo prazo e custo competitivo, tanto em taxas pré como pós-fixadas.

Ao final do 2T25, a dívida líquida consolidada no critério gerencial era de R\$ 1,43 bilhão, crescimento de 16,3% sobre o 2T24, refletindo o aumento dos investimentos e o cenário macroeconômico de juros elevados.

A relação Dívida Líquida/PPI foi de 42,2%, em linha com os parâmetros do setor e a estratégia de preservação do equilíbrio de capital.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.498.723</b>	<b>1.267.416</b>	<b>18,3%</b>			
Financiamento Imobiliário	632.086	645.313	-2,0%	11,1 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% a 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	866.497	622.103	39,3%	8,7 anos	Mar/31 a Mar/37	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	140	0	0,0%			
<b>Em Construção</b>	<b>106.914</b>	<b>98.535</b>	<b>8,5%</b>			
Financiamento Imobiliário	106.914	98.535	8,5%	13,7 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
<b>Corporativo</b>	<b>0</b>	<b>52.598</b>	<b>-100,0%</b>			
Capital de Giro	0	52.598	-100,0%			
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.605.637</b>	<b>1.418.549</b>	<b>13,2%</b>			
Caixa e equivalentes	172.333	186.349	-7,5%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.433.304</b>	<b>1.232.200</b>	<b>16,3%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	3.397.056	3.439.659	-1,2%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>42,2%</b>	<b>35,8%</b>	<b>17,8 p.p.</b>			

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.

# Desempenho Financeiro (IFRS)

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

No 2T25, a receita líquida da Companhia alcançou recorde histórico de R\$ 64,0 milhões, com crescimento de 60,9% na comparação com o 2T24. No acumulado de 6M25, a receita líquida totaliza R\$ 109,6 milhões, um avanço de 41,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, reforçando a tendência de crescimento orgânico ao longo do semestre.

Neste trimestre, a receita proveniente do aluguel de imóveis próprios avançou 12,2% e 8,6% em comparação com o 2T24 e 6M24, respectivamente, refletindo o avanço da maturação dos ativos e novas locações, principalmente advindas da plataforma ComVem, que teve crescimento de 34,7% em receita bruta no 2T25. A receita de hospedagem foi de R\$ 23,1 milhões no trimestre, com crescimento expressivo de 199,1%, advindo do *ramp-up* acelerado do W Hotel. As receitas de taxa de administração tiveram queda de 12,5% em relação ao 2T24, explicado pelo encerramento do contrato de consultoria imobiliária para um fundo de investimento imobiliário. Além disso, a linha de Outras Receitas encerrou o trimestre em R\$ 8,0 milhões, impulsionada pelo desempenho de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel.

As deduções foram de R\$ 6,5 milhões no 2T25, decorrentes do incremento de impostos sobre hospedagens do W Hotel, recém-incorporado ao portfólio. A linha de deduções incorpora tanto impostos incidentes sobre hospedagem de hotéis e outros serviços, como descontos e cancelamentos concedidos sobre receitas de aluguel das demais plataformas.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	36.251	32.318	12,2%	71.100	65.490	8,6%
Taxa de administração	1.005	1.149	-12,5%	2.002	2.469	-18,9%
Hospedagem	23.087	7.719	199,1%	33.346	13.697	143,5%
Receitas de Estacionamento	2.194	1.782	23,1%	3.865	3.107	24,4%
Outras Receitas	7.954	918	766,4%	10.215	1.724	492,5%
<b>Receita Bruta</b>	<b>70.491</b>	<b>43.886</b>	<b>60,6%</b>	<b>120.528</b>	<b>86.487</b>	<b>39,4%</b>
Deduções da Receita	(6.494)	(4.112)	57,9%	(10.918)	(9.022)	21,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>63.997</b>	<b>39.774</b>	<b>60,9%</b>	<b>109.610</b>	<b>77.465</b>	<b>41,5%</b>

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
ComVem	8.673	6.439	34,7%	16.455	13.419	22,6%
HBR 3A	8.158	7.733	5,5%	15.998	15.518	3,1%
HBR Malls	15.330	14.262	7,5%	30.439	29.093	4,6%
HBR Opportunities	37.326	14.109	164,6%	55.636	26.160	112,7%
Outras Receitas Holding	1.003	1.343	-25,3%	1.999	2.297	-13,0%
<b>Receita Bruta</b>	<b>70.491</b>	<b>43.886</b>	<b>60,6%</b>	<b>120.529</b>	<b>86.487</b>	<b>39,4%</b>
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(6.494)</b>	<b>(4.112)</b>	<b>57,9%</b>	<b>(10.917)</b>	<b>(9.022)</b>	<b>21,0%</b>
ComVem	7.846	5.429	44,5%	14.818	10.730	38,1%
HBR 3A	7.822	7.410	5,6%	15.334	14.867	3,1%
HBR Malls	13.648	12.509	9,1%	27.114	25.352	7,0%
HBR Opportunities	33.831	13.239	155,5%	50.655	24.520	106,6%
Outras Receitas Holding	849	1.187	-28,5%	1.691	1.996	-15,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>63.997</b>	<b>39.774</b>	<b>60,9%</b>	<b>109.611</b>	<b>77.465</b>	<b>41,5%</b>

# Desempenho Financeiro (IFRS)

## Net Operating Income (NOI)

Ao final do 2T25, o NOI atingiu R\$ 36,1 milhões, alta de 14,4% em relação ao 2T24, impulsionado pelo forte desempenho de ComVem (+64,9%), com destaque para BCP e Vila Madalena, e de Malls (+12,8%), especialmente Mogi Shopping e Patteo Olinda. A plataforma Opportunities obteve crescimento de 7,8%, mesmo com o ramp-up do W Hotel, que ainda traz forte impacto nos custos para garantir o alto padrão de serviço característico do segmento, típico da fase inicial de operação. Já a plataforma 3A permaneceu resiliente, sustentando margens elevadas e 100% de ocupação.

No semestre, o NOI somou R\$ 65,9 milhões (+6,1%), com margens robustas nas plataformas Malls e 3A, e impacto pontual em Opportunities devido aos custos elevados esperados do W Hotel durante seu ramp-up. Importante ressaltar que, mesmo com esses efeitos, o W Hotel já apresenta um ritmo de maturação mais acelerado que o inicialmente projetado.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Custos</b>	<b>(27.846)</b>	<b>(8.175)</b>	<b>240,6%</b>	<b>(43.748)</b>	<b>(15.373)</b>	<b>184,6%</b>
<i>Custos / Receita Líquida</i>	43,5%	20,6%	23,0 p.p.	39,9%	19,8%	20,1 p.p.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
ComVem	(1.769)	(1.743)	1,5%	(3.581)	(3.343)	7,1%
HBR 3A	(193)	(157)	23,2%	(512)	(283)	80,9%
HBR Malls	(1.703)	(1.915)	-11,1%	(3.335)	(3.508)	-4,9%
HBR Opportunities	(23.716)	(3.856)	515,0%	(35.416)	(7.263)	387,6%
Outras Receitas Holding	(465)	(504)	-7,7%	(904)	(976)	-7,4%
<b>Custos</b>	<b>(27.846)</b>	<b>(8.175)</b>	<b>240,6%</b>	<b>(43.748)</b>	<b>(15.373)</b>	<b>184,6%</b>
Receita Líquida	63.997	39.774	60,9%	109.611	77.465	41,5%
<b>NOI</b>	<b>36.150</b>	<b>31.599</b>	<b>14,4%</b>	<b>65.863</b>	<b>62.092</b>	<b>6,1%</b>

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
ComVem	6.077	3.686	64,9%	11.236	7.387	52,1%
HBR 3A	7.629	7.253	5,2%	14.822	14.584	1,6%
HBR Malls	11.945	10.594	12,8%	23.779	21.844	8,9%
HBR Opportunities	10.116	9.383	7,8%	15.239	17.257	-11,7%
Outras Receitas Holding	384	683	-43,8%	787	1.020	-22,8%
<b>NOI</b>	<b>36.150</b>	<b>31.599</b>	<b>14,4%</b>	<b>65.863</b>	<b>62.092</b>	<b>6,1%</b>

Margem NOI (%)	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
ComVem	77,5%	67,9%	14,1 p.p.	75,8%	68,8%	7,0 p.p.
HBR 3A	97,5%	97,9%	-0,4 p.p.	96,7%	98,1%	-1,4 p.p.
HBR Malls	87,5%	84,7%	3,3 p.p.	87,7%	86,2%	1,5 p.p.
HBR Opportunities	29,9%	70,9%	-57,8 p.p.	30,1%	70,4%	-40,3 p.p.
Outras Receitas Holding	45,2%	57,5%	-21,5 p.p.	46,6%	51,1%	-4,6 p.p.
<b>Margem NOI</b>	<b>56,5%</b>	<b>79,4%</b>	<b>-28,9 p.p.</b>	<b>60,1%</b>	<b>80,2%</b>	<b>-20,1 p.p.</b>

# Desempenho Financeiro (IFRS)

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) e Tributárias

As despesas com vendas, gerais, administrativas e tributárias foram de R\$ 12,7 milhões no 2T25, mantendo estabilidade em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Em despesas administrativas, a linha de despesas com pessoal se manteve praticamente estável, com pequeno incremento de 3,4% em relação ao 2T24, abaixo da inflação, em função da redução e otimização do quadro administrativo e da recomposição da diretoria executiva no período. A depreciação e amortização no período foi de R\$ 1,8 milhão, resultado da ampliação da base de ativos da Companhia. Adicionalmente, a linha de PECLD teve queda de 70,5%, refletindo a melhora do indicador de inadimplência. As despesas comerciais foram de R\$ 980 mil no 2T25, refletindo um leve aumento, principalmente em função da entrada em operação de novas unidades na plataforma ComVem. No mesmo período, as despesas tributárias foram de R\$ 142 mil.

No acumulado dos 6M25, as despesas vendas, gerais, administrativas e tributárias atingiram R\$ 23,7 milhões, redução de 7,5% em relação ao 6M24. Essa queda foi favorecida, em parte, por efeitos não recorrentes de rescisões contratuais registrados na base do ano anterior.

Na tabela a seguir, a abertura das linhas de despesas para o 2T25 e a visão acumulada 6M25:

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Despesas com pessoal	(6.571)	(6.328)	3,8%	(12.494)	(15.165)	-17,6%
Serviços profissionais	(1.700)	(1.918)	-11,4%	(3.779)	(3.889)	-2,8%
Depreciação e amortização	(1.818)	(1.119)	62,5%	(3.439)	(2.174)	58,2%
Outras Despesas	(1.227)	(1.032)	18,9%	(2.133)	(1.836)	16,2%
PECLD*	(225)	(762)	-70,5%	104	(956)	-110,9%
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(11.541)</b>	<b>(11.159)</b>	<b>3,4%</b>	<b>(21.741)</b>	<b>(24.020)</b>	<b>-9,5%</b>
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(980)</b>	<b>(759)</b>	<b>29,1%</b>	<b>(1.672)</b>	<b>(1.377)</b>	<b>21,4%</b>
<b>Despesas tributárias</b>	<b>(142)</b>	<b>(85)</b>	<b>67,1%</b>	<b>(262)</b>	<b>(194)</b>	<b>35,1%</b>
<b>Despesas SG&amp;A e tributárias</b>	<b>(12.663)</b>	<b>(12.003)</b>	<b>5,5%</b>	<b>(23.675)</b>	<b>(25.591)</b>	<b>-7,5%</b>

## Outras receitas e despesas não recorrentes

No 2T25, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo de R\$ 1,8 milhão e reflete, principalmente, ajustes pontuais decorrentes de *impairment* de projeto.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	(1.782)	(9)	-	(1.549)	250	-
<b>Outras receitas e despesas não recorrentes</b>	<b>(1.782)</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>(1.549)</b>	<b>250</b>	<b>-</b>

# Desempenho Financeiro (IFRS)

## EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA foi R\$ 22,6 milhões no 2T25, o que representa uma expansão de 27,9% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. O resultado foi alavancado pelo crescimento da receita, redução de custos e estabilidade das despesas operacionais. No trimestre, a margem EBITDA foi de 35,4%. Nos 6M25, o EBITDA foi de R\$ 38,0 milhões, representando um aumento de 4,3%, e margem de 35,3%, reforçando a melhora operacional da Companhia em 2025.

O EBITDA ajustado no 2T25 totalizou R\$ 25,3 milhões, com crescimento de 22,2% em relação ao 2T24. Na visão acumulada 6M25, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 45,6 milhões, representando um aumento de 18,0% e margem de 41,6%. Esse desempenho é explicado principalmente pela nova composição do portfólio, impulsionada pela entrada em operação do W Hotel, cujos resultados já aparecem de forma crescente em 2025, bem como a evolução das outras plataformas.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>70.491</b>	<b>43.886</b>	<b>60,6%</b>	<b>120.528</b>	<b>86.487</b>	<b>39,4%</b>
Deduções da Receita	(6.494)	(4.112)	57,9%	(10.918)	(9.022)	21,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>63.997</b>	<b>39.774</b>	<b>60,9%</b>	<b>109.610</b>	<b>77.465</b>	<b>41,5%</b>
Custos	(27.846)	(8.176)	240,6%	(43.748)	(15.373)	184,6%
<b>NOI</b>	<b>36.151</b>	<b>31.598</b>	<b>14,4%</b>	<b>65.862</b>	<b>62.092</b>	<b>6,1%</b>
SG&A e tributária	(12.663)	(12.003)	5,5%	(23.675)	(25.591)	-7,5%
Outras receitas e despesas não recorrentes	(1.782)	(9)	-	(1.549)	250	-719,6%
Equivalência patrimonial	(879)	836	-205,1%	(6.102)	1.309	-566,2%
Variação do valor justo de PPI	-	(3.837)	-100,0%	-	(3.837)	-100,0%
<b>EBIT</b>	<b>20.827</b>	<b>16.585</b>	<b>25,6%</b>	<b>34.536</b>	<b>34.223</b>	<b>0,9%</b>
Depreciação e amortização	1.818	1.119	62,5%	3.439	2.174	58,2%
<b>EBITDA</b>	<b>22.645</b>	<b>17.704</b>	<b>27,9%</b>	<b>37.975</b>	<b>36.397</b>	<b>4,3%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>35,4%</i>	<i>44,5%</i>	<i>-9,1 p.p.</i>	<i>34,6%</i>	<i>47,0%</i>	<i>-12,3 p.p.</i>
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.782	9	-	1.549	(250)	-719,6%
Equivalência patrimonial	879	(836)	-205,1%	6.102	(1.309)	-566,2%
Variação do valor justo de PPI	-	3.837	-100,0%	-	3.837	-100,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>25.306</b>	<b>20.714</b>	<b>22,2%</b>	<b>45.626</b>	<b>38.675</b>	<b>18,0%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>39,5%</i>	<i>52,1%</i>	<i>-12,5 p.p.</i>	<i>41,6%</i>	<i>49,9%</i>	<i>-8,3 p.p.</i>

# Desempenho Financeiro (IFRS)

## Resultado Financeiro

Ao final do 2T25, o resultado financeiro foi negativo em R\$ 48,6 milhões, expansão de 53,0% frente a 2T24. A principal variação nominal foi a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que cresceu 41,9% com as novas captações para projetos em andamento, parcialmente compensado pela amortização de dívidas no período.

A linha de outras despesas financeiras consolidou os custos de emissões de dívida. As receitas financeiras totalizaram R\$ 6,6 milhões no trimestre, aumento de 7,8% versus 2T24. No semestre, as despesas financeiras acumularam alta de 38,8%, refletindo principalmente o impacto do aumento das taxas de juros no Brasil em relação ao ano anterior e o perfil de endividamento da Companhia para sustentação dos projetos em execução. Ao final dos 6M25 o resultado financeiro foi negativo em R\$ 87,3 milhões.

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

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Juros sobre aplicações financeiras	6.117	5.339	14,6%	9.649	9.032	6,8%
Variação monetária ativa	545	439	24,1%	1.480	965	53,4%
Outras receitas financeiras	(67)	339	-119,8%	21	779	-97,3%
<b>Receitas financeiras</b>	<b>6.595</b>	<b>6.117</b>	<b>7,8%</b>	<b>11.150</b>	<b>10.776</b>	<b>3,5%</b>
Variação monetária passiva	(684)	(28)	-	(687)	(336)	104,5%
Despesas bancárias	(66)	(63)	4,8%	(120)	(109)	10,1%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.975)	(36.616)	41,9%	(93.930)	(68.538)	37,0%
Outras despesas financeiras	(2.461)	(1.179)	108,7%	(3.699)	(1.916)	93,1%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(55.186)</b>	<b>(37.886)</b>	<b>45,7%</b>	<b>(98.436)</b>	<b>(70.899)</b>	<b>38,8%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(48.592)</b>	<b>(31.769)</b>	<b>53,0%</b>	<b>(87.286)</b>	<b>(60.123)</b>	<b>45,2%</b>

# Desempenho Financeiro (IFRS)

## Funds from Operations (FFO)

O FFO ajustado apresentou o resultado de R\$ 25,7 milhões negativos ao final do 2T25 ante aos R\$ 13,4 milhões no 2T24. A variação é explicada, majoritariamente, pelo aumento das despesas financeiras relacionadas aos financiamentos. No acumulado de 6M25, o FFO foi de R\$ 46,4 milhões negativos, com impacto da elevação da taxa de juros, em linha com o maior endividamento para suportar o ciclo de investimentos e o ambiente de juros elevados.

A composição do FFO do 2T25 e 6M25 é demonstrada abaixo:

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Lucro / Prejuízo Líquido	(30.132)	(15.366)	96,1%	(57.449)	(28.415)	102,2%
Outras despesas e receitas	1.782	9	19700,0%	1.549	(250)	-719,6%
Depreciações e amortizações	1.818	1.119	62,5%	3.439	2.174	58,2%
Equivalência patrimonial	879	(836)	-205,1%	6.102	(1.309)	-566,2%
Resultado avaliação patrimonial	-	3.837	-100,0%	-	3.837	-100,0%
Provisão impostos diferidos	-	(2.179)	-100,0%	-	(2.179)	-100,0%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(25.653)</b>	<b>(13.416)</b>	<b>91,2%</b>	<b>(46.359)</b>	<b>(26.142)</b>	<b>77,3%</b>



# Desempenho Financeiro (IFRS)

## Endividamento

Ao final do 2T25, a dívida líquida atingiu R\$ 1,5 bilhão, representando um aumento de 16,6% em relação ao 2T24. O aumento está associado, principalmente, ao impacto do cenário macroeconômico mais desafiador, marcado por juros em patamar elevado. Nesse contexto, a Companhia tem reavaliado seu pipeline de projetos, com foco na priorização, postergação ou redimensionamento de investimentos, visando reduzir a necessidade de alavancagem adicional no curto prazo. Esse movimento está em linha com as dinâmicas do setor e reflete decisões estratégicas que reforçam o compromisso com uma estrutura de capital sólida e equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI foi de 35,6%.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.462.079</b>	<b>1.227.937</b>	<b>19,1%</b>			
Financiamento Imobiliário	587.794	595.322	-1,3%	11,1 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% a 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	874.145	632.615	38,2%	8,7 anos	Mar/31 a Mar/37	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	140	0	0,0%			
<b>Em Construção</b>	<b>183.302</b>	<b>166.957</b>	<b>9,8%</b>			
Financiamento Imobiliário	183.302	166.957	9,8%	13,7 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
<b>Corporativo</b>	<b>45.322</b>	<b>52.647</b>	<b>-13,9%</b>			
Capital de Giro	45.322	52.647	-13,9%			
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.645.381</b>	<b>1.447.492</b>	<b>13,7%</b>			
Caixa e equivalentes	190.278	199.483	-4,6%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.455.103</b>	<b>1.248.009</b>	<b>16,6%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	4.089.253	3.814.365	7,2%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>35,6%</b>	<b>32,7%</b>	<b>8,8 p.p.</b>			

# Desempenho Financeiro (IFRS)

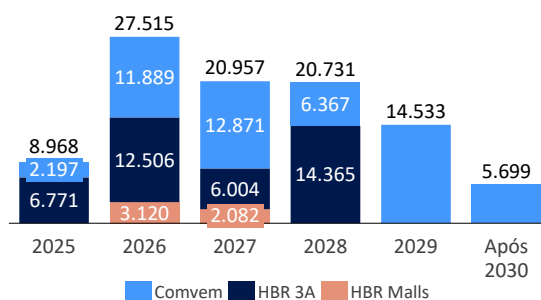
## Capex

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 2T25, assim como a estimativa de investimento para os próximos anos:

Total (R\$ milhares)	Incorrido	A incorrer							
	2T25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	10.131	67.011	105.238	55.241	49.406	31.555	15.614	19.067	343.131
HBR 3A	18.803	195.943	197.793	72.646	16.280	238	86	436	483.422
HBR Malls	2.107	32.696	65.000	16.200	-	-	-	-	113.896
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>31.041</b>	<b>295.650</b>	<b>368.031</b>	<b>144.086</b>	<b>65.686</b>	<b>31.792</b>	<b>15.700</b>	<b>19.504</b>	<b>940.449</b>

% HBR (R\$ milhares)	Incorrido	A incorrer							
	2T25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	9.688	64.016	100.698	52.255	48.018	31.427	15.605	19.012	331.031
HBR 3A	12.314	138.713	162.574	64.037	12.310	183	69	350	378.236
HBR Malls	1.044	16.348	32.403	8.049	-	-	-	-	56.800
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>23.046</b>	<b>219.076</b>	<b>295.676</b>	<b>124.341</b>	<b>60.329</b>	<b>31.609</b>	<b>15.674</b>	<b>19.362</b>	<b>766.067</b>

**Curva de Entregas**  
(Em m<sup>2</sup> de ABL %HBR)

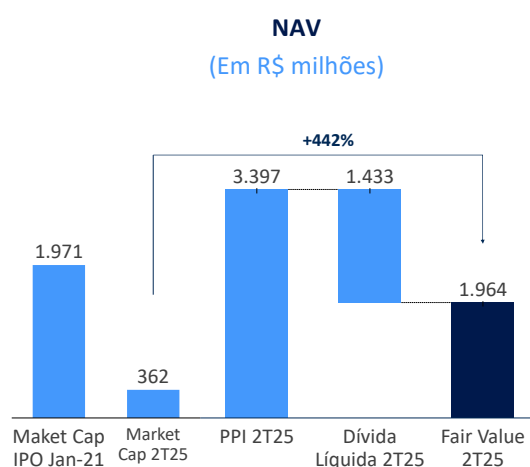


# Mercado de Capitais

## HBRE3

A HBR Realty tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código HBRE3. Ao final do 2T25, o preço da ação encerrou em R\$ 3,51, que representa um valor de mercado de R\$ 362,2 milhões.

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

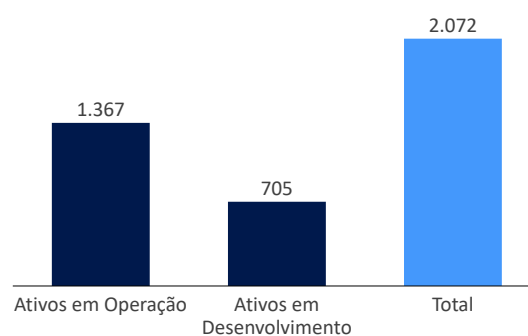


Desde 2011 e contemplando todo o portfólio, a Companhia investiu o montante aproximado de R\$ 2,1 bilhões em Capex, dos quais R\$ 1,4 bilhão incorporam a base de ativos inaugurados e que geram resultados operacionais.

O saldo de investimento incorrido, em ativos ainda em desenvolvimento, é de R\$ 705 milhões. Este valor de alocação de capital em futuros empreendimentos é bem superior ao valor de mercado da HBR Realty ao final do 2T25, o que demonstra o potencial de crescimento do valor da ação na aproximação para o valor justo.

### Capex Incorrido

(Em R\$ milhares)




# Próximas Entregas



## ComVem Duo Brigadeiro

Entrega no 2S25


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

 34 vagas de estacionamento



## ComVem Osasco

Entrega no 2S25


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

 36 vagas de estacionamento



## ComVem Giovanni Gronchi

Entrega no 1S26

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

 33 vagas de estacionamento




## ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela


Entrega no 2S25

 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 de estacionamento




## ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela


Entrega no 1S26

 3 lajes corporativas

 12 loja 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 de estacionamento

# Próximas Entregas



## ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Entrega no 1S26

- 2 lajes corporativas
- 4.752 m<sup>2</sup> do 3A
- 7.157 m<sup>2</sup> em ABL Total
- 1 loja no Mall
- 2.405 m<sup>2</sup> do ComVem
- 50 vagas de estacionamento



## ComVem Enxovia

Entrega no 1S27

- 2.482 m<sup>2</sup> em ABL
- 19 vagas de estacionamento



## ComVem + 3A Paulista

Entrega no 1S27

- 13 lajes
- 8.628 m<sup>2</sup> do 3A
- 9.320 m<sup>2</sup> em ABL Total
- 3 lojas no Mall
- 692 m<sup>2</sup> do ComVem
- 102 vagas de estacionamento

```

graph TD
    CA[Conselho de Administração] --> R[Reporte]
    CF[Conselho Fiscal] --> R
    R --> ED[Estratégia e Diretrizes]
    R --> CAI[Área de Controles Internos]
    R --> CI[Auditoria Interna]
    ED --> CAI
    CAI --> I[Implementação]
    I --> CCIR[Compliance, Controles Internos e Riscos Corporativos]
    CI --> AF[Avaliação e Fiscalização]
    CCIR --> D[Diretoria]
    D --> C[Colaboradores]
  
```

O diagrama ilustra a estrutura organizacional da Auditoria Interna, apresentando as seguintes componentes e fluxos:

- Conselho de Administração** e **Conselho Fiscal** são os órgãos de maior nível, ambos reportando para a linha central.
- A linha central desce e se ramifica para **Estratégia e Diretrizes**, **Área de Controles Internos** e **Auditoria Interna**.
- O **Conselho de Administração** também fornece **Estratégia e Diretrizes** para a **Área de Controles Internos**.
- A **Área de Controles Internos** é responsável pela **Implementação** dos processos, que se desdobra em **Compliance, Controles Internos e Riscos Corporativos**.
- A **Auditoria Interna** realiza a **Avaliação e Fiscalização** dos processos.
- O fluxo final da implementação passa pela **Diretoria** e chega aos **Colaboradores**.

# Anexo: Demonstrações Financeiras (IFRS)

## Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	2T25	2T24	Var. %
<b>Receita Líquida</b>	<b>63.997</b>	<b>39.774</b>	<b>60,9%</b>
Aluguel de imóveis próprios	36.040	32.446	11,1%
Taxa de Administração	1.005	1.149	-12,5%
Hospedagem	23.087	7.719	199,1%
Outras Receitas	7.954	918	766,4%
Receitas de estacionamento	2.194	1.782	23,1%
(-)Deduções da Receita	(6.494)	(4.112)	57,9%
(-)Custos	(27.846)	(8.176)	240,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>36.151</b>	<b>31.598</b>	<b>14,4%</b>
<b>Despesas e Receitas</b>	<b>(15.324)</b>	<b>(15.013)</b>	<b>2,1%</b>
Despesas Administrativas	(11.541)	(11.159)	3,4%
Despesas Comerciais	(980)	(759)	29,1%
Despesas Tributárias	(142)	(85)	67,1%
Outras Despesas e Receitas	(1.782)	(9)	19700,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(879)	836	-205,1%
(+/-) Variação do valor justo de PPI	0	(3.837)	-100,0%
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>20.827</b>	<b>16.585</b>	<b>25,6%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(48.591)</b>	<b>(31.769)</b>	<b>53,0%</b>
Despesas Financeiras	(55.186)	(37.886)	45,7%
Receitas Financeiras	6.595	6.117	7,8%
<b>Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(27.764)</b>	<b>(10.716)</b>	<b>159,1%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(2.368)	(2.361)	0,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	2.179	-100,0%
Lucro (Prejuízo) do Período	(30.132)	(10.898)	176,5%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:</b>			
Acionistas Controladores	(33.058)	(19.450)	70,0%
Acionistas não Controladores	2.926	4.084	-28,4%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:</b>	<b>(30.132)</b>	<b>(15.366)</b>	<b>96,1%</b>

# Anexo: Demonstrações Financeiras (IFRS)

## Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ milhares)	2T25	2T24	Var. %	Passivo (R\$ milhares)	2T25	2T24	Var. %
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	23.556	22.969	2,6%	Empréstimos e financiamentos	101.818	59.395	71,4%
Títulos e valores mobiliários	166.722	176.514	-5,5%	Debêntures	58.618	54.071	8,4%
Contas a receber - CP	38.035	45.172	-15,8%	Fornecedores	15.457	15.555	-0,6%
Adiantamentos	33.874	58.654	-42,2%	Obrigações trabalhistas e tributárias	20.987	16.630	26,2%
Tributos a recuperar	6.469	17.910	-63,9%	Partes relacionadas	6.220	24.652	-74,8%
Outros ativos - CP	294.700	216.339	36,2%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	61.062	96.308	-36,6%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>563.356</b>	<b>537.558</b>	<b>4,8%</b>	Dividendos a pagar	0	2.700	-100,0%
				Outros passivos	36.799	16.003	130,0%
				<b>Total do passivo circulante</b>	<b>300.961</b>	<b>285.314</b>	<b>5,5%</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>				<b>Passivo Não Circulante</b>			
Tributos diferidos	53.799	46.854	14,8%	Empréstimos e financiamentos	1.021.081	849.306	20,2%
Contas a receber - LP	16.121	8.401	91,9%	Debêntures	463.864	484.720	-4,3%
Partes relacionadas	9.174	15.442	-40,6%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	268.232	274.137	-2,2%
Outros ativos - LP	75.361	48.873	54,2%	Provisão para tributos diferidos	209.804	185.699	13,0%
Investimentos	353.577	320.363	10,4%	Provisão para demandas judiciais	1.296	336	285,7%
Propriedades para investimento	4.089.253	3.814.365	7,2%	Outros passivos	20.519	9.045	126,9%
Imobilizado e intangível líquido	44.086	33.636	31,1%	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.984.796</b>	<b>1.803.243</b>	<b>10,1%</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>4.641.371</b>	<b>4.287.934</b>	<b>8,2%</b>	<b>Patrimônio Líquido (R\$ milhares)</b>			<b>Var. %</b>
				Capital social	1.286.691	1.286.691	0,0%
				Gastos com oferta pública de ações	0	0	0,0%
				Programa de opção compra de ações	2.657	2.660	-0,1%
				Ajuste de avaliação patrimonial	74.181	74.181	0,0%
				Transações de capital	14.996	37.204	-59,7%
				Reserva de lucros	690.589	647.269	6,7%
				Ações em tesouraria	(1.348)	(1.574)	-14,4%
				Prejuízos acumulados	(61.255)	(35.467)	72,7%
				<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>	<b>2.006.511</b>	<b>2.010.964</b>	<b>-0,2%</b>
				Participação de acionistas não controladores	912.459	725.971	25,7%
				<b>Total patrimônio líquido</b>	<b>2.918.970</b>	<b>2.736.935</b>	<b>6,7%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>5.204.727</b>	<b>4.825.492</b>	<b>7,9%</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>5.204.727</b>	<b>4.825.492</b>	<b>7,9%</b>

# Anexo: Demonstrações Financeiras (IFRS)

## Demonstração de Fluxo de Caixa

Demonstração de fluxo de caixa (R\$ milhares)	2T25	2T24	Var. %
<b>Das atividades operacionais</b>			
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(27.764)	(15.184)	82,9%
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	1.818	1.119	62,5%
Resultado de equivalência patrimonial	879	(836)	-205,1%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	20.890	5.992	248,6%
Encargos sobre debêntures não liquidados	19.354	18.425	5,0%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	6.856	3.450	98,7%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	225	762	-70,5%
Provisão para demandas judiciais	(14)	11	-227,3%
Programa de opção compra de ações	(135)	(2.644)	-94,9%
Baixa do Custo de Participação Societária	-	-	0,0%
Redução de Capital (Cisão)	-	-	0,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	1.491	7.091	-79,0%
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	(984)	(1.877)	-47,6%
<b>Resultado do exercício ajustado</b>	<b>22.616</b>	<b>(5.004)</b>	<b>-552,0%</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos</b>			
Contas a receber	(2.593)	5.743	-145,2%
Adiantamentos	9.398	(20.127)	-146,7%
Tributos a recuperar	(1.422)	(677)	110,0%
Partes relacionadas ativo	1.292	(12.528)	-110,3%
Outros ativos	(27.828)	(6.393)	335,3%
Fornecedores	3.790	(1.326)	-385,8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	351	(3.386)	-110,4%
Partes relacionadas passivo	(705)	(6.208)	-88,6%
Pagamento de aquisições de imóveis	(10.899)	(29.523)	-63,1%
Outros passivos	16.719	1.442	1059,4%
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais</b>	<b>10.719</b>	<b>(77.987)</b>	<b>-113,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.875)	(2.361)	21,8%
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Investimentos	(45)	(3.660)	-98,8%
Transações de capital	(124)	24.470	-100,5%
Dividendos recebidos	1.858	1.681	10,5%
Títulos e valores mobiliários	(29.852)	24.573	-221,5%
Ativo imobilizado e intangível	(4.169)	(2.168)	92,3%
Aquisições de imóveis	-	-	0,0%
Propriedade para investimento	(18.294)	(6.614)	176,6%
Outras movimentações	226	1.656	-86,4%
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(50.400)</b>	<b>39.938</b>	<b>-226,2%</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>			
Captação de empréstimos e financiamentos	144.159	64.527	123,4%
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(57.500)	(7.892)	628,6%
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(33.142)	-	0,0%
Captação de debêntures	-	-	0,0%
Pagamentos de principal de debêntures	(9.174)	(22.935)	-60,0%
Pagamentos de juros sobre debêntures	(9.529)	-	0,0%
Pagamento de aquisição de imóveis	-	-	0,0%
Efeito das participações acionistas não controladores	17.780	4.028	341,4%
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>52.594</b>	<b>37.728</b>	<b>39,4%</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>10.038</b>	<b>(2.682)</b>	<b>-474,3%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício	13.518	25.651	-47,3%
No final do exercício	23.556	22.969	2,6%
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>10.038</b>	<b>(2.682)</b>	<b>-474,3%</b>

# 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. 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)

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.