



HBRE

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 **aprovou 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 (m²)	ABL Própria (m²)	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 (m²)	ABL Própria (m²)	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 (m²)	ABL Própria (m²)	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.

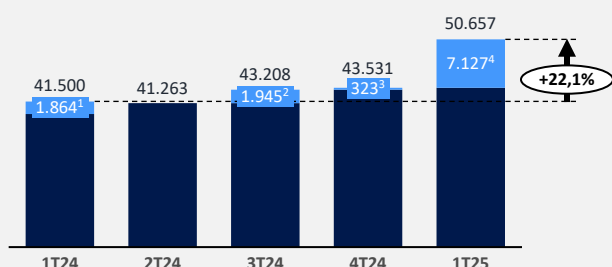
Considerações Operacionais Por Plataforma

comVem

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



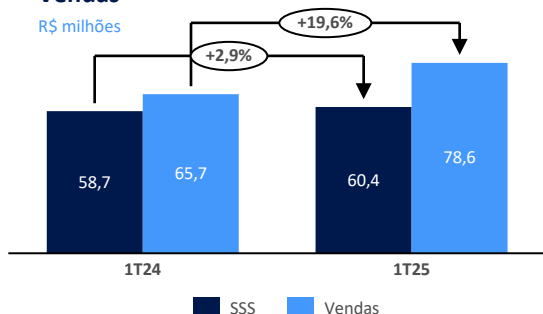
+ 7,8% *same-store rent*

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.

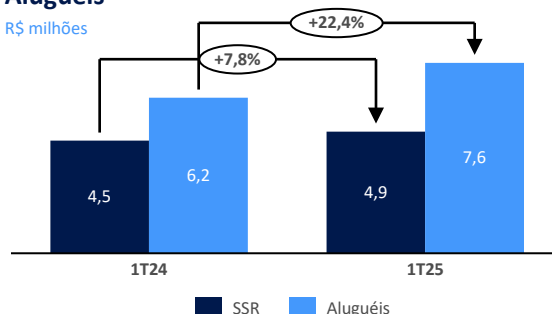
Vendas

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

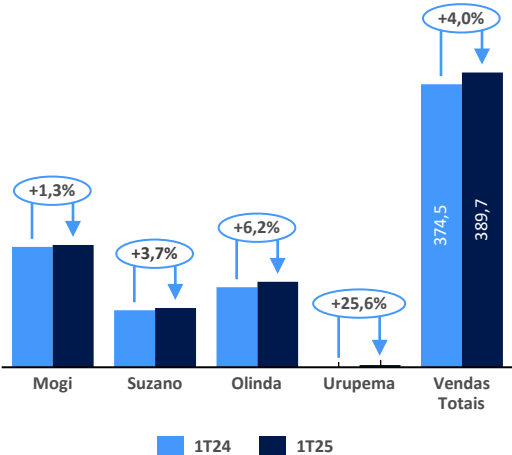
As vendas totais da plataforma HBR Malls alcançaram R\$ 389,7 milhões no 1T25, representando um crescimento de 4,0% em relação ao 1T24. Os quatro ativos da plataforma apresentaram crescimento nas vendas, e como destaque, o Patteo Urupema obteve a alta expressiva de 25,6%. O Patteo Olinda, Suzano Shopping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

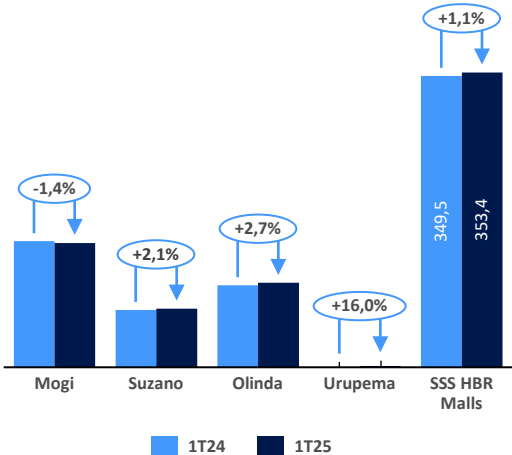
Vendas Totais por Ativo

R\$ milhões



SSS por Ativo

R\$ milhões



Considerações Operacionais Por Plataforma

HBR Malls

R\$ 33,5

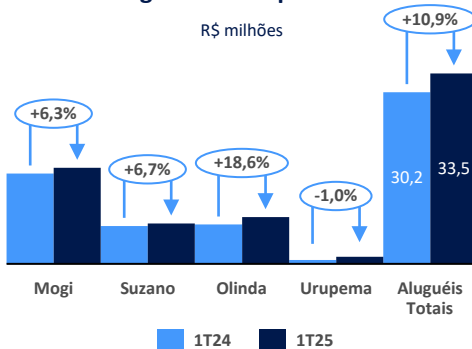
milhões em
aluguéis

4,4%

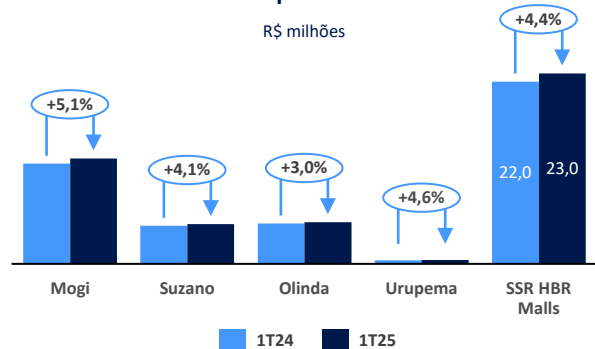
SSR

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



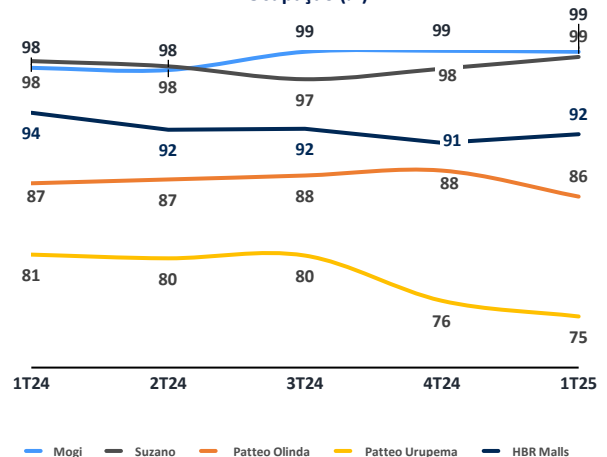
SSR por Ativo



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%

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

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.

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

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:

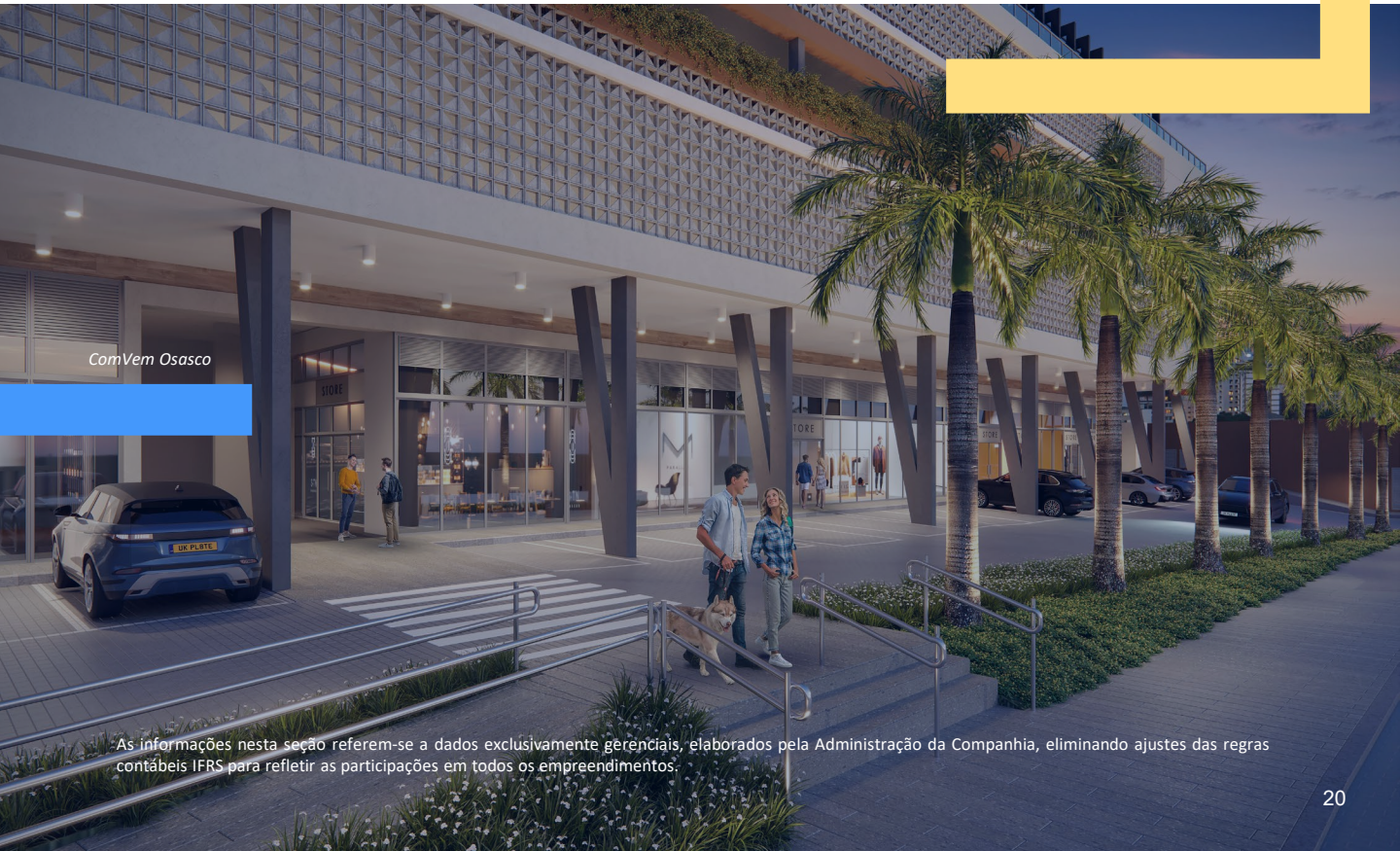
R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Bruta	42.957	40.569	5,9%
Deduções da receita	(4.246)	(5.202)	-18,4%
Receita líquida	38.711	35.367	9,5%
Custos	(11.030)	(6.842)	61,2%
Lucro bruto (NOI)	27.681	28.525	-3,0%
Despesas e receitas			
Despesas administrativas	(9.329)	(12.638)	-26,2%
Despesas comerciais	(473)	(451)	4,9%
Despesas tributárias	(268)	(209)	28,2%
Outras despesas e receitas	(5.592)	187	-
Variação 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%



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

Entregue 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

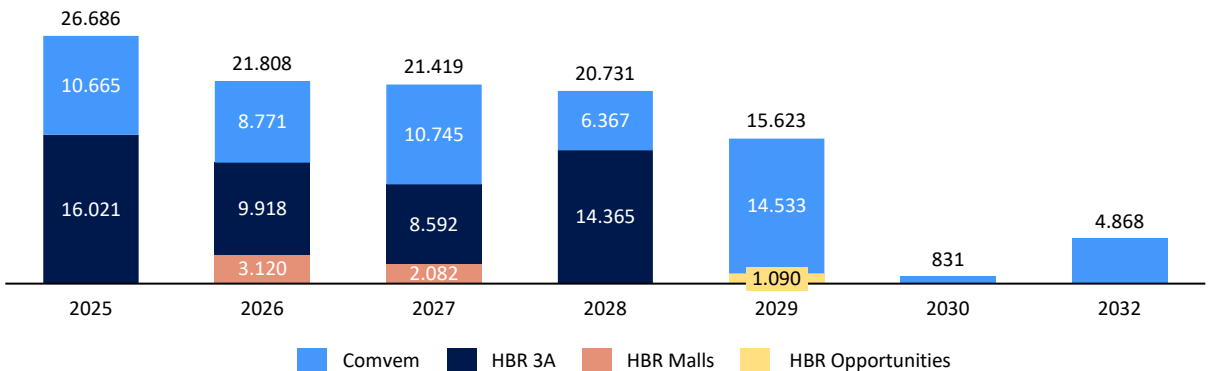
Stake HBR
a incorrer

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

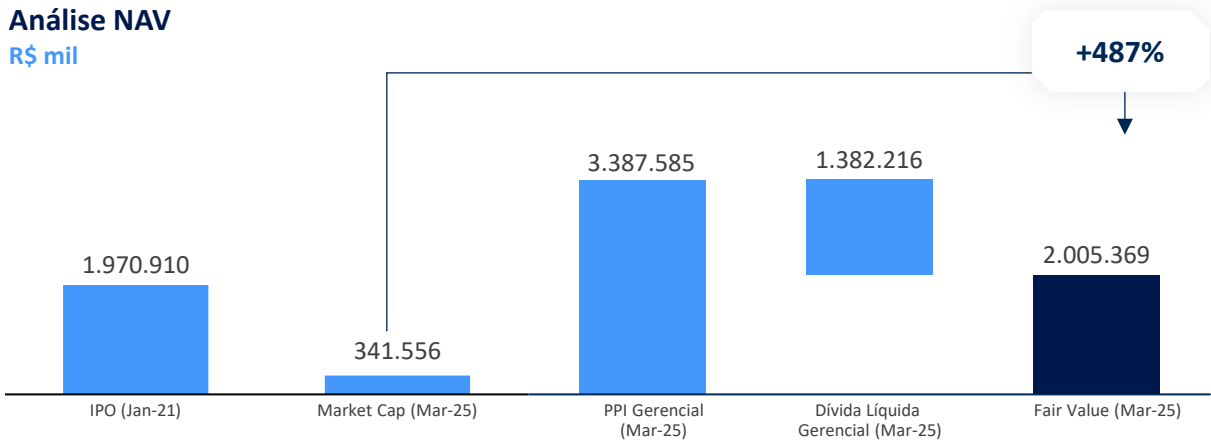
HBRE3

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

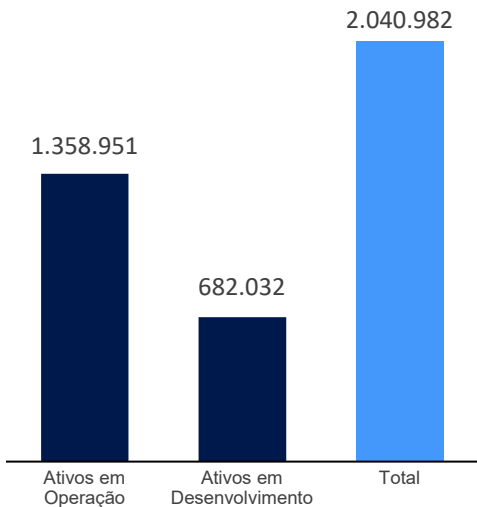


Desde 2011 e contemplando todo o portfólio, a Companhia investiu o montante aproximado de R\$ 2,0 bilhões em Capex, dos quais R\$ 1,4 bilhão incorporam a base de ativos inaugurados e que geram resultados operacionais.

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

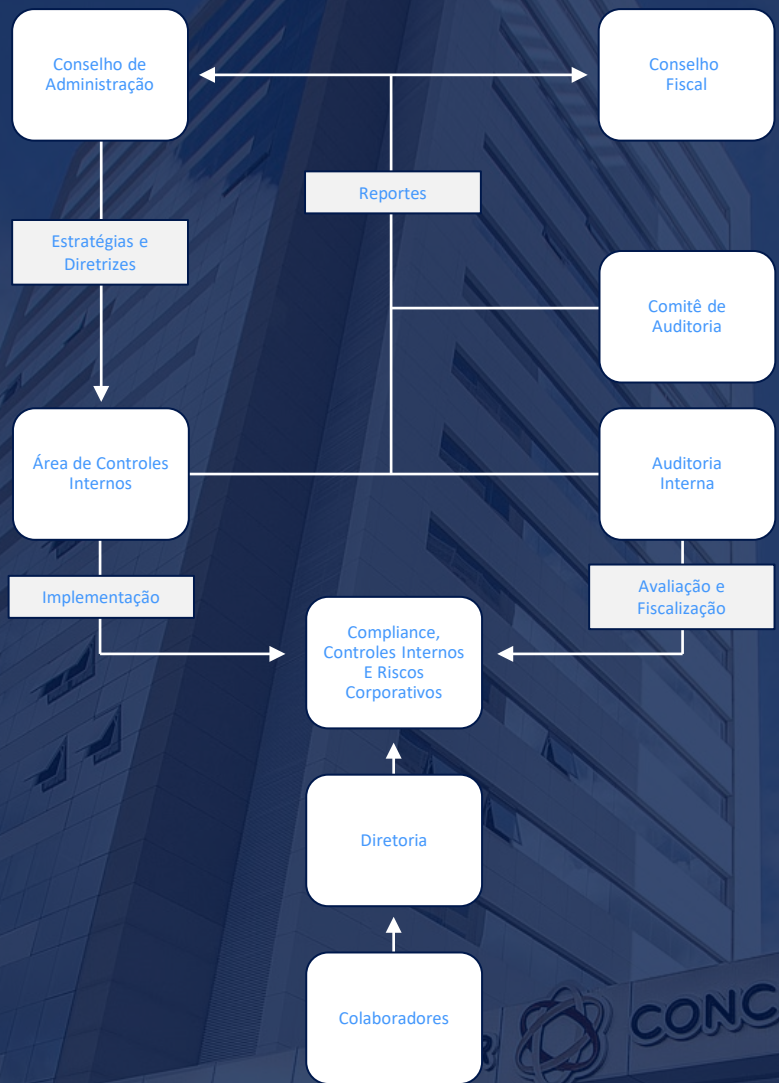
Auditoria Interna



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

Balanço 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)



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).

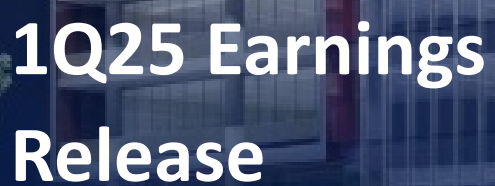
Este relatório não representa nenhum tipo de recomendação futura de compra ou indicação de resultados futuros. As informações ora apresentadas são baseadas em fatos históricos, estratégias implementadas e nas expectativas e objetivos da administração da Companhia. Reforçamos que a Companhia está sujeita 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.



HBRE

HBRE
B3 LISTED NM



1Q25 Earnings Release



Videoconference

05/09/2025

3:00 p.m. (Brasília time) and
2:00 p.m. (New York time)

[Click to connect](#)

Contents

1Q25 Highlights	3
Message from Management	4
Portfolio	5
Main Operating Indicators	6
Comments on Operations by Platform	7
ComVem	7
HBR Malls	8
HBR 3A	10
HBR Opportunities	11
Managerial Information	12
Financial Performance (IFRS)	22
Delivery Pipeline	31
Capex and Strategic Asset Sale	32
Capital Market	33
Sustainability (ESG)	34
Governance	35
Appendix	37
Glossary	42
Contact Information	43

1Q25 Highlights

R\$ **43.0 mi**

Gross Revenue

R\$ **38.7 mi**

Net Revenue

R\$ **27.7 mi**

Managerial NOI

R\$ **19.0 mi**

Adjusted EBITDA

Net Revenue grew by 9.5% in 1Q25, while Adjusted EBITDA grew by 16.1%. The ComVem platform featured in operating performance, with NOI growing by 29.7%.

HBR Opportunities

The platform consolidates **R\$ 5.4 million** in gross revenue from accommodation (Hotel W and Hilton Garden Inn);

Hotel W operates under soft opening, with an average occupancy rate of **55%** and RevPar of **R\$ 1,397** in March 2025;

As a subsequent event, in April 2025, the Company **approved a proposal for the sale** of Hotel Hilton Garden Inn;

+Box Self-Storage totals **R\$ 1.3 million** in gross revenue and opens the Patteo São Paulo unit, adding 3,227 sqm of GLA.

comVem

Net revenue reaches **R\$ 5.5 million**, growth of **25.0%**;

NOI expands by **29.7%**, totaling **R\$ 4.2 million** in the period;

The NOI margin grows by **2.8 p.p.**, standing at **76.9%**;

Opening of ComVem Patteo Klabin, adding **7,127 sqm** to the platform, which reaches a milestone of **over 50,000 sqm of GLA in operation**.

HBR 3A

The platform's Net Revenue totals **R\$ 5.3 million**, growth of **1.6%**;

Occupancy rate of **100%** in the developments in operation;

3A Paulista reaches **13.6%** construction progress;

3A Pinheiros, as a subsequent event, was delivered in April 2025.

HBR Malls

Sales reach **R\$ 389.7 million**, up by **4.0%**;

Rentals total **R\$ 33.5 million**, an increase of **10.9%**, with an SSR indicator of **+4.4%**;

Platform occupancy rate at **92%**, featuring the Mogi and Suzano shopping malls at **99%**.

Message from Management

Solid project deliveries and significant operational progress across our platforms marked the first quarter of 2025. Maintaining a steady pace of project execution, we launched two developments during the quarter: ComVem Patteo Klabin, with 7,127 sqm of GLA, and +Box Patteo São Paulo, with 3,227 sqm of GLA.

The **ComVem** platform surpassed 50,000 sqm of GLA in operation. There are currently 37 developments contributing to our revenue, which totaled **R\$ 5.5 million** in 1Q25, an impressive **25%** increase over 1Q24. In terms of operational performance (NOI), the platform grew by **30%**, with a consolidated margin of **+77%**.

Our shopping malls, managed under the **HBR Malls** platform, delivered another quarter of growth in sales and rentals. Despite a challenging comparison base of 2024, total sales grew by **4%**, reaching **R\$ 390 million**. Rentals grew by **11%** over 1Q24, pushing same-store rent growth to **+4%**.

On the **HBR 3A** platform, dedicated to corporate developments, we maintained maximum operational efficiency, with a **100%** occupancy rate for the period. This platform consolidates an important portfolio expansion movement, currently with seven assets under development, among them, 3A Paulista with **14%** of construction progress. As a subsequent event to 1Q25, we had an important milestone in the platform in April 2025, with the delivery of HBR Corporate Pinheiros to its tenant.

The **Opportunities** platform also showed strategic progress during the quarter. We highlight the inauguration of +Box Patteo São Paulo, with a leasable area of 3,227 sqm. Meanwhile, +Box Tamboré, a more mature asset, reached a **91%** occupancy rate, reinforcing the potential of our self-storage solutions.

We also observed the first months of operation for Hotel W, which opened under a soft opening in December 2024. In March 2025, the property reached an average occupancy rate of **55%**, with a RevPAR of **R\$ 1,397**. For the second quarter, we expect the release of additional rooms, ending the soft opening period and enabling full-capacity operation.

As a subsequent event, in April 2025, HBR Realty approved the proposal for the sale of Hotel Hilton Garden Inn, reinforcing the Company's divestment and portfolio deleveraging strategy. The transaction is currently in the due diligence phase.

Throughout the first quarter, we made progress in our operational indicators and consolidated our divestment strategy, which simultaneously allows us to balance our capital structure and expand our portfolio under development. The results achieved during the first quarter reinforce our confidence in the outlook for 2025.

We thank everyone for their trust and look forward to moving ahead together!

HBR Realty Team

Portfolio

Assets in Operation	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
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%

Assets under Development	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
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%

Total Assets (in operation + under development)	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
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 Expansion of the Mogi Shopping Mall (6,239 sqm) and Suzano Shopping Mall (4,207 sqm).

Main Operating Indicators

Physical Occupancy	1Q25	1Q24	VAR. % 1Q25 x 1Q24
comvém	85%	84%	-1 p.p.
HBR _{3A}	100%	100%	-
HBR _{Malls}	92%	94%	- 2 p.p.
HBR _{Opportunities}	74%	80%	- 6 p.p.

Managerial Net Revenue - R\$ thousand	1Q25	1Q24	VAR. % 1Q25 x 1Q24
comvém	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%
Other Revenues (Holding Company)	842	809	4.1%
Total	38,711	35,367	9.5%

Managerial NOI - R\$ thousand	1Q25	1Q24	VAR. % 1Q25 x 1Q24
comvém	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%
Other Revenues (Holding Company)	403	337	19.6%
Total	27,681	28,525	-3.0%
Net Margin (Managerial NOI / Managerial Net Revenue)	71.5%	80.7%	-9.1 p.p.

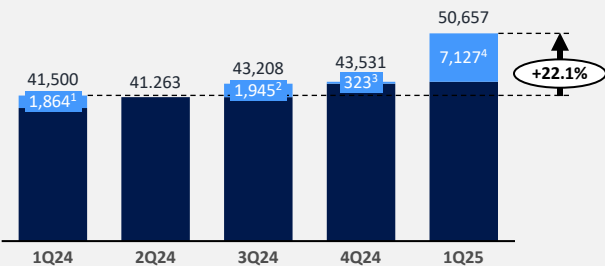
Comments on Operations By Platform



In 1Q25, the ComVem platform reported a 29.7% increase in NOI, boosted by the maturation of assets and contribution of recent openings. The positive performance was a result of the 25.0% increase in net revenue, with a 22.4% growth in the rental revenue line. The same-store rent (SSR) indicator also maintained a growth trajectory, increasing by 7.8% over the same period in 2024.

Total GLA in Operation

evolution in sqm



1Q25 Highlights



R\$ 5.5 million in net revenue



19.6% growth in total sales



+ 7.8% same-store rent

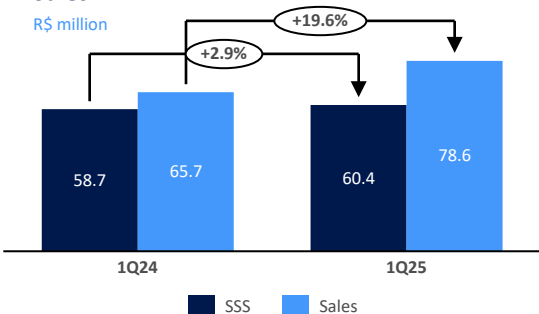
The expansion of the ComVem platform continued at a fast pace in 1Q25, with a GLA growth of 22.1% over 1Q24. The average occupancy rate reached 85%, up by 1 p.p. over 1Q24, supported by the signing of 20 new contracts, adding more than 2,000 sqm of GLA.

As a quarterly milestone, we had the opening of ComVem Patteo Klabin, which added over than 7,000 sqm to the platform, with an occupancy rate of 91%.

Total sales reached R\$ 78.6 million in 1Q25, a 19.6% growth over 1Q24. The same-store sales (SSS) indicator increased by 2.9% in the period.

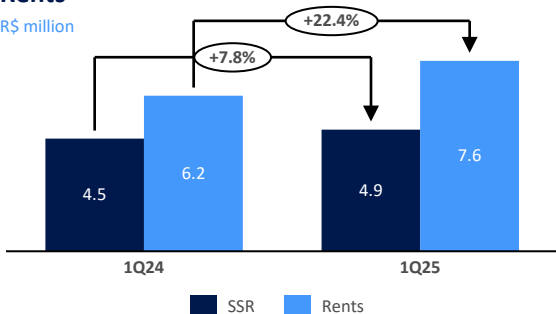
Sales

R\$ million



Rents

R\$ million



¹Inclusion of ComVem Caminhos da Lapa and ComVem Joaquim Antunes; ²Inclusion of ComVem Moema; ³Inclusion of ComVem W Residence; and ⁴Inclusion of ComVem Patteo Klabin.

Comments on Operations By Platform

HBR Malls

R\$ 390 mi

total sales

+4.0%

of growth

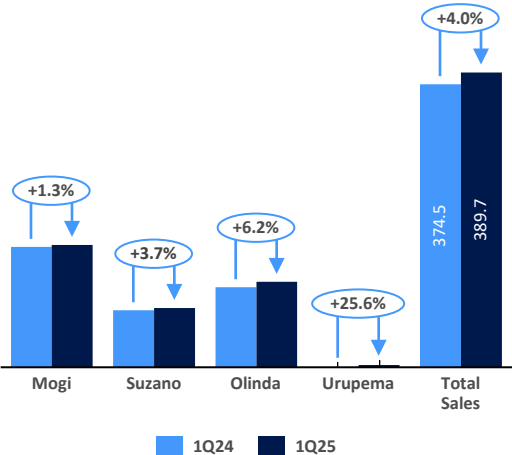
Total sales for the HBR Malls platform reached R\$ 389.7 million in 1Q25, up by 4.0% over 1Q24. The four assets in the platform reported sales growth, featuring Patteo Urupema, which recorded a significant increase of 25.6%. Patteo Olinda, Suzano Shopping, and Mogi Shopping grew by 6.2%, 3.7%, and 1.3% in total sales, respectively.

In the same-store sales (SSS) indicator, the platform saw a year-over-year growth of 1.1%. 1Q24 presented a strong comparison base, as it included Easter-related sales, with the holiday occurring in March that year. Regarding the shopping malls, Patteo Urupema once again stood out increasing by 16.0%, followed by Olinda (2.7%), and Suzano (2.1%). Mogi Shopping, in turn, recorded a slight decline of 1.4%, mainly influenced by the strong comparison base in 2024.

Patteo Urupema

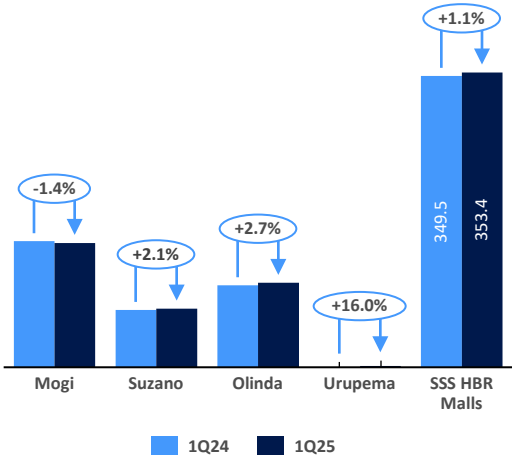
Total Sales by Asset

R\$ million



SSS by Asset

R\$ million



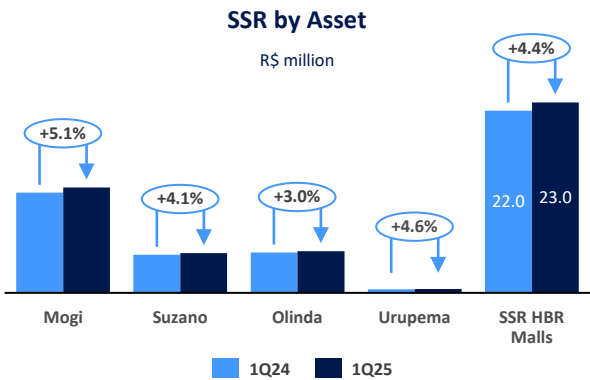
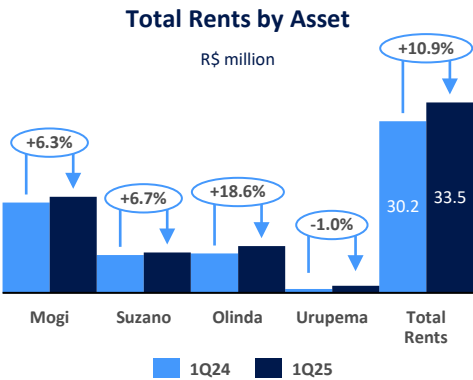
Comments on Operations By Platform

HBR Malls

R\$ 33.5
million in rent

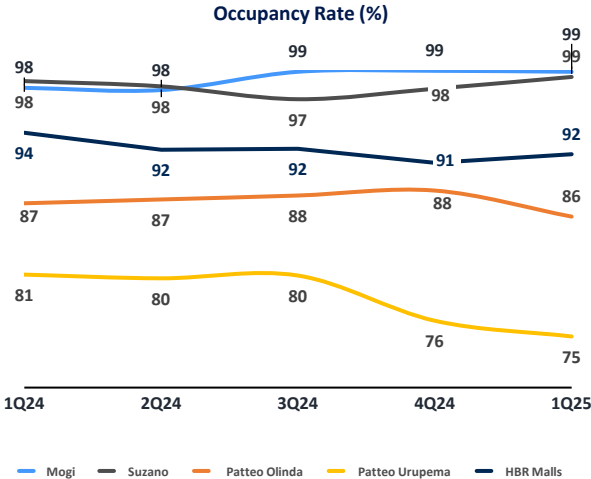
4.4%
SSR

HBR Malls’ assets reached R\$ 33.5 million in total rent in 1Q25, up by 10.9% over 1Q24. The performance was mainly driven by the Olinda (+18.6%), Suzano (+6.7%), and Mogi (+6.3%) malls, while Urupema remained virtually flat. In the consolidated view, same-store rent (SSR) grew by 4.4% over the same period in 2024.



Occupancy Rate

The HBR Malls platform ended 1Q25 with a consolidated occupancy rate of 92%, down by 2 p.p. from the same period in 2024. Patteo Urupema continues to exert some pressure on the indicator, with a 75% occupancy rate, impacted by the process of area and mix reconfiguration, including the restructuring of a space formerly allocated to a food hall. Meanwhile, the Mogi and Suzano¹ assets maintained high levels, both with 99% occupancy, while Olinda stood at 86%.



¹ Suzano Shopping transitioned the large area that housed the former Poupa Tempo to a technical vacancy in 3Q24. The area had its contract signed in April 2025 for a new Riachuelo operation.

Comments on Operations By Platform

HBR 3A

100%

occupancy rate

13.6%

completed work
3A Paulista

The HBR 3A platform maintained solid performance in 1Q25, supported by a 100% occupancy rate in the assets already in operation. At the end of the period, corporate developments reported gross revenue of R\$ 5.5 million, up by 1.5% over 1Q24.

Regarding the assets under development, in April 2025 the Company delivered the HBR Corporate Pinheiros project to the tenant, who has already started its fit-out works. Meanwhile, 3A Paulista remains on a steady execution pace, reaching 13.6% physical progress, compared to the 11.7% reported in the previous quarter.

The Company has six additional projects under development within the HBR 3A platform, in line with its strategy to grow and strengthen its corporate asset portfolio.



Comments on Operations By Platform

HBR Opportunities

5.4 mi

gross revenue
from accomodations

1.3 mi

gross revenue
from Self Storage

HOTELS

The HBR Opportunities platform advanced its active portfolio management strategy throughout 1Q25, with two relevant developments during the period:

The first refers to the consolidation of the initial months of operation of Hotel W, which began its soft opening in December 2024. The asset showed a positive performance in its early phase and is already preparing to operate at full capacity starting in 2Q25. In terms of operating indicators, Hotel W generated R\$ 3.2 million in revenue from accommodation in 1Q25, with an average occupancy rate of 40% and an average RevPAR of R\$ 931. It is worth noting that in March, the average occupancy rate reached 55% and the RevPAR indicator was R\$ 1,397.

The second highlight underscores the solid performance of Hotel Hilton Garden Inn, which reported an average occupancy rate of 63%, up by 1 p.p. YoY, and an average RevPAR of R\$ 442, compared to the R\$ 405 recorded in 1Q24. As a subsequent event, in April 2025, the proposal for the sale of the asset was approved, and the transaction is currently under due diligence.



Gross revenue from the self storage operation totaled R\$ 1.3 million in 1Q25, up by 37.5% over 1Q24. The occupancy rate of the Tamboré unit reached 91% in the quarter, an increase of 19 p.p. over 1Q24, showing the growing maturity of the business.

In 1Q25, HBR Realty opened +Box Self Storage Patteo São Paulo, with a 3,227 sqm of GLA. Additionally, the delivery of +Box Log is expected for 2Q25. The development features 4,093 sqm of GLA and is designed to meet corporate demand for storage space.

Managerial Information

The managerial data presented below differs from the IFRS format by adjusting all lines for the proportionality of HBR in each individual asset. The information in this section does not follow the accounting standards of the IFRS criteria.

Gross Revenue - Platforms

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
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%
Other Revenues (holding company)	996	954	4.4%
Total Gross Revenue	42,957	40,569	5.9%
Revenue Straight-line	(173)	(248)	-30.2%
Gross Revenue ex-Straight-line	43,130	40,817	5.7%

Net Revenue - Platforms

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
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%
Other Revenues (holding company)	842	809	4.1%
Total Net Revenue	38,711	35,367	9.5%
Revenue Straight-line	(173)	(248)	-30.2%
Net Revenue ex-Straight-line	38,884	35,615	9.2%

Managerial Information

Net Revenue

Net revenue totaled **R\$ 38.7 million** in 1Q25, an increase of 9.5% over 1Q24. As in 4Q24, the good net revenue performance is tied to the 5.9% YoY increase in gross revenue and an 18.4% reduction in revenue deductions. This result reflects the delivery of new assets and the maturation of developments already in operation, which, in turn, significantly lowered the level of discounts and rent-free periods granted to tenants.

Net revenue grew across all operating platforms, featuring ComVem (+25.0%) and Opportunities (+19.4%). The positive effect stems from the solid performance of mature assets as well as the delivery of key developments such as ComVem Patteo Klabin and Hotel W.

Below is the breakdown of net revenue for 1Q25:

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Gross Revenue	42,957	40,569	5.9%
Revenue Deductions	(4,245)	(5,202)	-18.4%
Net Revenue	38,712	35,367	9.5%
Revenue Straight-line	(173)	(248)	-30.2%
Net Revenue ex-Straight-line	38,885	35,615	9.2%

Managerial Information

NOI Breakdown

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Net Revenue	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%
Other Revenues (holding company)	842	809	4.1%
(-) COGS	(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%
Other Revenues (holding company)	(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%
Other Revenues (holding company)	403	337	19.6%
NOI Margin (%)	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.
Other Revenues (holding company)	-	-	-

The information in this section refers exclusively to managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments to IFRS accounting rules to reflect interests in all projects.

Managerial Information

NOI

In 1Q25, NOI totaled **R\$ 27.7 million**, a slight decline of 3.0% from 1Q24. It is worth noting that the variation was largely due to the HBR Opportunities platform, whose portfolio was updated with the opening of Hotel W in December 2024. The Hotel W has strong revenue-generating potential and features in its cost structure, fixed costs highlighted in this soft opening period, in addition to variable costs proportional to guest occupancy.

As a highlight in terms of NOI performance, the ComVem platform grew this indicator by 29.7%, expanding its margin by 2.8 p.p., standing at 76.9%.

The breakdown of NOI, excluding the effects of revenue straight-lining, is shown in the table below:

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
NOI	27,681	28,525	-3.0%
(-) Revenue Straight-line	(173)	(248)	-30.2%
ComVem	(64)	(91)	-29.7%
HBR 3A	(114)	(127)	-
HBR Malls	5	(28)	-
HBR Opportunities	0	-	-
Other Revenues (holding company)	0	(2)	-
NOI ex-Straight line	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%
Other Revenues (holding company)	403	339	18.9%
NOI Margin ex-Straight line (%)	80.8%	82.4%	-1.7 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.
Other Revenues (holding company)	-	-	-

Managerial Information

Selling, General, and Administrative Expenses

Selling, general, and administrative expenses totaled **R\$ 10.1 million** in 1Q25, down by 24.3% from 1Q24.

The savings observed in general and administrative expenses were mainly due to a 33.1% reduction in personnel expenses compared to 1Q24. It is worth noting that the 1Q24 comparison base was impacted by non-recurring severance expenses related to senior leadership. Additionally, in 1Q25, we saw an 8.9% reduction in professional service expenses, as well as a reversal of approximately R\$ 450 thousand in the allowance for doubtful accounts (PECLD).

Tax expenses, in turn, increased by 28.2% over 1Q24, mainly due to municipal fees.

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Selling, General, and Administrative Expenses	(10,070)	(13,298)	-24.3%
General and Administrative Expenses	(9,329)	(12,638)	-26.2%
Selling Expenses	(473)	(451)	4.9%
Tax Expenses	(268)	(209)	28.2%

Other non-recurring revenues and expenses

The other non-recurring revenues and expenses line came in negative by **R\$ 5.6 million** in 1Q25, due to the impairment of developments in which the Company is a land exchanger.

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(5,592)	187	-
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(5,592)	187	-

Managerial Information

EBITDA and Adjusted EBITDA

Adjusted EBITDA totaled **R\$ 19.0 million** in 1Q25, up by 16.1% over 1Q24. The positive variation was driven by a 9.5% increase in net revenue and a 24.3% decrease in selling, general, and administrative expenses compared to 1Q24.

Adjusted EBITDA margin reached 49.1% in 1Q25, a 2.8 p.p. increase over 1Q24. On an ex-straight-lining basis, the adjusted EBITDA margin stood at 49.4%, up by 2.7 p.p. over 1Q24.

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Gross Revenue	42,957	40,569	5.9%
Revenue Deductions	(4,246)	(5,202)	-18.4%
Net Revenue	38,711	35,367	9.5%
Costs	(11,030)	(6,842)	61.2%
NOI	27,681	28,525	-3.0%
S,G&A	(10,070)	(13,298)	-24.3%
(+/-) Other Non-recurring Revenues and Expenses	(5,592)	187	-
(+/-) Change in Fair Value of Investment Properties	-	-	-
EBIT	12,019	15,414	-22.0%
(+) Depreciation and Amortization	1,405	1,150	22.2%
EBITDA	13,424	16,564	-19.0%
EBITDA Margin	34.7%	46.8%	-12.2 p.p.
(+/-) Other Non-recurring Revenues and Expenses	5,592	(187)	-
(+/-) Change in fair value of investment properties	-	-	-
Adjusted EBITDA	19,016	16,377	16.1%
Adjusted EBITDA Margin	49.1%	46.3%	2.8 p.p.
Adjusted EBITDA ex-Straight-line	19,189	16,625	15.4%
Adjusted EBITDA Margin ex-Straight-line	49.4%	46.7%	2.7 p.p.

Managerial Information

Financial Result

At the end of 1Q25, the consolidated financial result came in as an expense of **R\$ 38.4 million**. Compared to the previous year, financial expenses grew by 27.4%, primarily due to higher interest expenses on loans and financing.

Financial revenues rose by 10.9% over the previous year, reflecting the positive variation in remuneration rates linked to the SELIC.

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Financial Expenses	(43,205)	(33,908)	27.4%
Financial Revenues	4,806	4,333	10.9%
Financial Result	(38,399)	(29,575)	29.8%

Result of the Period

The first quarter saw growth in net revenue, mainly driven by the ComVem platform and Hotel W. Despite an significant increase in the Company's cost base, as a result of the consolidation of the Hotel W's operational performance, gross profit reported a slight decline of 3.0%. Accompanied by a reduction in selling, general, and administrative expenses, Adjusted EBITDA grew by 16.1%, reaching **R\$ 19.0 million** in the period.

After the impact of non-recurring revenues and expenses, as well as the financial result, 1Q25 closed with a loss of **R\$ 28.2 million**, compared to a loss of **R\$ 16.0 million** reported in 1Q24. This variation was mainly due to two factors: (i) the recognition of a non-cash accounting expense related to the impairment of developments in which the Company participates as a land exchanger, and (ii) the financial result for the period.

The breakdown of 1Q25 results is on the following page:

Managerial Information

Income Statement

The breakdown of the 1Q25 results is shown below:

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Gross Revenue	42,957	40,569	5.9%
Revenue Deductions	(4,246)	(5,202)	-18.4%
Net Revenue	38,711	35,367	9.5%
Costs	(11,030)	(6,842)	61.2%
Gross Profit (NOI)	27,681	28,525	-3.0%
Expenses and Income			
Administrative Expenses	(9,329)	(12,638)	-26.2%
Selling Expenses	(473)	(451)	4.9%
Tax Expenses	(268)	(209)	28.2%
Other Expenses and Revenues	(5,592)	187	-
Change in Fair Value of Investment Properties	-	-	-
Income before Financial Results	12,019	15,414	-22.0%
Financial Result			
Financial Expenses	(43,205)	(33,908)	27.4%
Financial Revenues	4,806	4,333	10.9%
Earnings before Income Tax and Social Contribution	(26,380)	(14,161)	86.3%
Current Income Tax and Social Contribution	(1,817)	(1,856)	-2.1%
Deferred Income Tax and Social Contribution	-	-	-
Net Profit (Loss) for the year	(28,197)	(16,017)	76.0%

Managerial Information

Adjusted FFO

FFO consolidated a negative result of **R\$ 26.6 million** in 1Q25, compared to the negative R\$ 14.6 million reported in 1Q24. The variation is primarily driven by the financial result for the period. Excluding non-recurring non-cash expenses and revenues, FFO totaled a negative **R\$ 21.0 million** in the period.

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Net Profit/Loss	(28,197)	(16,017)	76.0%
Revenue Straight-line	173	248	-30.2%
Depreciation and Amortization	1,405	1,150	22.2%
Result from Property Appraisals	-	-	-
Deferred Tax Provision	-	-	-
FFO	(26,619)	(14,619)	82.1%
Other Expenses and Revenues (non-cash)	5,638	(187)	-
Adjusted FFO	(20,981)	(14,806)	41.7%



The information in this section refers exclusively to managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments to IFRS accounting rules to reflect interests in all projects.

Managerial Information

Indebtedness

The managerial debt provides an overview of the SPEs/Projects not consolidated by the Company in proportion to the stake held. In the Company's debt composition, 97.0% of the funding are tied to projects, with a long-term profile and competitive cost, both in fixed and floating rates.

At the end of 1Q25, net debt totaled **R\$ 1,382.216**, an increase of 4.8% compared to 4Q24. The increase in the volume of net debt refers to the funding for financing ongoing real estate projects. At the end of 1Q25, the net debt-to-PPI ratio stood at 40.8%.

It is important to highlight that the current leverage level presented is in line with HBR's development cycle, with assets at different stages of maturity and a robust schedule for delivering new areas. After the growth cycle, the Company will have more than 270,000 sqm of owned area under management.

R\$ (thousand)	1Q25	4Q24	Var. % 4Q24/3Q24	Average Term	Maturity	Average Rate (per year)
In Operation	1,371,720	1,323,466	3.6%			
Real Estate Financing	629,275	636,979	-1.2%	11.4 years	Oct-31 to Mar-44	TR + 8.7% ~ 11.8% and Savings + 3.9% ~ 5.19%
Debentures/CRI	742,445	686,487	8.2%	9 years	Mar-31 to Mar-37	IPCA + 5% ~ 6,25% and CDI + 1.5% ~ 3.5%
Under Construction	108,542	109,930	-1.3%			
Real Estate Financing	108,542	109,930	-1.3%	13.7 years	Sep-33 to Jun-42	TR + 9.8% ~ 10.7% and Savings + 4.0 ~ 4.65%
Corporate	45,322	52,647	-13.9%			
Working Capital	45,322	52,647	-13.9%	4 years	Mar-29	CDI + 2.5%
Gross Debt	1,525,584	1,486,043	2.7%			
(-) Cash and Cash Equivalents	(143,368)	(167,214)	-14.3%			
Net Debt	1,382,216	1,318,829	4.8%			
Investment Properties (PPI)	3,387,585	3,575,092	-5.2%			
Net Debt/PPI	40.8%	36.9%	0.1 p.p.			

Financial Performance

The following will present provide the main financial breakdowns with reference to exclusively accounting data, consolidated according to IFRS criteria.

Net Revenue (IFRS)

In 1Q25, net revenue totaled R\$ 45,613, an increase of 21.0% compared to 1Q24. The sharp variation is explained by a 17.5% increase in gross revenue and a 9.9% reduction in revenue deductions. The deductions line includes discounts and cancellations granted to tenants, and its decline reflects the positive impact of asset maturity progression and the effectiveness of commercial negotiations.

Notably, net revenue from the Opportunities platform grew by 51.9% compared to 1Q24, driven by the solid performance of Hotel Hilton Garden Inn and the inclusion of results from Hotel W, which opened in December 2024. Additionally, the ComVem platform, which inaugurated the key Patteo Klabin project with over 7,000 sqm this quarter, posted a 29.3% year-over-year increase in net revenue.

The following table presents the breakdown of net revenue for 1Q25:

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Own Properties for Lease	34,849	33,172	5.1%
Management Fee	997	1,320	-24.5%
Accommodation	10,259	5,978	71.6%
Parking Revenues	1,671	1,325	26.1%
Other Revenues	2,261	806	180.5%
Gross Revenue	50,037	42,601	17.5%
Revenue Deductions	(4,424)	(4,910)	-9.9%
Net Revenue	45,613	37,691	21.0%

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
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%
Other Revenues (holding company)	996	954	4.4%
Gross Revenue	50,037	42,601	17.5%
Revenue Deductions	(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%
Other Revenues (holding company)	841	809	4.1%
Net Revenue	45,613	37,691	21.0%

Financial Performance

Costs (IFRS)

Operating costs totaled **R\$ 15.9 million** in 1Q25, an increase of 121.0% over 1Q24. In the breakdown of the line, vacancy costs remained under control and were proportional to the delivery of new developments. Meanwhile, the Other Costs line recorded a significant increase, associated with the opening and operational performance of Hotel W.

R\$ thousand	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Vacancy	(6,611)	(6,090)	8.6%
Other Costs	(9,291)	(1,107)	739.3%
Costs	(15,902)	(7,197)	121.0%
Costs / Net Revenue	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%
Other Revenues (holding company)	(439)	(472)	-7.0%
Costs	(15,902)	(7,197)	121.0%

Financial Performance

NOI (IFRS)

At the end of 1Q25, NOI totaled **R\$ 29.7 million**, a slight 2.6% decrease from 1Q24. The result reflects the increase in project-related costs, primarily due to the opening of Hotel W. This asset, which has a high revenue-generation potential, has a more pronounced cost structure, consistent with its operating segment and within the planned parameters.

R\$ thousand	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Net Revenue	45,614	37,691	21.0%
Costs	(15,902)	(7,197)	121.0%
NOI	29,711	30,494	-2.6%
Breakdown by Platform			
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%
Other Revenues (holding company)	402	338	19.2%
NOI	29,711	30,494	-2.6%

Financial Performance

Administrative Expenses (IFRS)

Selling, general, and administrative expenses totaled R\$ 11,012 in 1Q25. This amount represents a 19.0% decrease compared to the same period of the previous year.

In the breakdown of administrative expenses, the personnel expenses line declined by 33.0%, totaling R\$ 5,923, compared to the R\$ 8,837 reported in 1Q24, with the variation driven by non-recurring contractual termination costs recorded in 2024. Depreciation and amortization expenses increased by 53.6%, reflecting the Company's larger asset base compared to the previous year. Additionally, in this quarter, R\$ 329 was recovered under the PECLD line, reflecting improved performance in net delinquency.

Selling expenses rose by 12.0% compared to 1Q24, in line with stronger commercial activity, while tax expenses increased by 10.1% in the period.

The table below provides a breakdown of expense lines for 1Q25:

R\$ thousand	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Personnel Expenses	(5,923)	(8,837)	-33.0%
Professional Services	(2,079)	(1,971)	5.5%
Depreciation and Amortization	(1,621)	(1,055)	53.6%
Other Expenses	(906)	(804)	12.7%
PECLD ¹	329	(194)	-
Administrative Expenses	(10,200)	(12,861)	-20.7%
Selling Expenses	(692)	(618)	12.0%
Tax Expenses	(120)	(109)	10.1%
Selling, General, and Administrative Expenses	(11,012)	(13,588)	-19.0%

¹ Expected loss on doubtful debts

Financial Performance

Other non-recurring revenues and expenses (IFRS)

In 1Q25, the other revenues and expenses line recorded a positive balance of R\$ 233, mainly composed of revenues related to the termination of lease agreements, such as early termination fines.

R\$ thousand	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Other Non-recurring Revenues and Expenses	233	259	-10.0%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	233	259	-10.0%



Financial Performance

EBITDA (IFRS)

At the end of 1Q25, EBITDA totaled R\$ 15,330, down by 18.0% from 1Q24. This variation is mainly due to the equity income line, which posted a negative result of R\$ 5.2 million for the period, explained by the impairment of projects in which the Company is a land exchanger.

Adjusted EBITDA reached R\$ 20,320 in 1Q25, up by 13.1% over 1Q24. This positive variation was driven by higher net revenue and lower administrative expenses during the period. The Adjusted EBITDA margin stood at 44.5%, down by 3.1 p.p. from 1Q24, due to the new portfolio composition following the start of operations at Hotel W.

R\$ thousand	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Gross Revenue	50,037	42,601	17.5%
Revenue Deductions	(4,424)	(4,910)	-9.9%
Net Revenue	45,613	37,691	21.0%
Costs	(15,902)	(7,197)	121.0%
NOI	29,711	30,494	-2.6%
S,G&A	(11,012)	(13,588)	-19.0%
(+/-) Other Non-recurring Revenues and Expenses	233	259	-10.0%
(+/-) Equity in the Earnings (Losses) of Controlled Companies	(5,223)	473	-
(+/-) Change in Fair Value of Investment Properties	-	-	-
EBIT	13,709	17,638	-22.3%
(+) Depreciation and Amortization	1,621	1,055	53.6%
EBITDA	15,330	18,693	-18.0%
EBITDA Margin	33.6%	49.6%	-1598.7%
(+/-) Other Non-recurring Revenues and Expenses	(233)	(259)	-10.0%
(+/-) Equity in the Earnings (Losses) of Controlled Companies	5,223	(473)	-
(+/-) Change in Fair Value of Investment Properties	-	-	-
Adjusted EBITDA	20,320	17,961	13.1%
Adjusted EBITDA Margin	44.5%	47.7%	-310.5%

Financial Performance

Financial Result (IFRS)

In 1Q25, the financial result was negative by R\$ 38,695, up by 36.5% over 1Q24.

In the breakdown of results, the interest on loans and financing line under financial expenses rose by 31.0% over 1Q24, mainly reflecting funding raised for the Company's ongoing projects. The other financial expenses line includes the costs of recent issues that make up the Company's debt base and totaled R\$ 1,238 in the period.

Financial revenues totaled R\$ 4,555 in the quarter, a slight decrease of 2.2% compared to the same period last year.

The table below provides a detailed breakdown of the lines composing the Company's financial result:

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Interest on Financial Investments	3,343	3,492	-4.3%
Active Monetary Change	935	526	77.7%
Other Financial Revenues	277	641	-56.8%
Financial Revenues	4,555	4,659	-2.2%
Passive Monetary Change	(3)	(308)	-99.0%
Bank Charges	(54)	(46)	17.4%
Interest on Loans and Financing	(41,955)	(31,922)	31.4%
Other Financial Expenses	(1,238)	(737)	68.0%
Financial Expenses	(43,250)	(33,013)	31.0%
Financial Result	(38,695)	(28,354)	36.5%

Financial Performance

FFO (IFRS)

Adjusted FFO was negative by **R\$ 20.7 million** at the end of 1Q25, compared to the **R\$ 12.7 million** reported in 1Q24. The variation was mainly due to the financial result, with a higher volume of expenses from funding raised by the Company throughout the period.

R\$ (thousand)	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Net Profit/Loss	(27,317)	(13,049)	109.3%
(+/-) Other Expenses and Revenues (non-cash)	(233)	(259)	-10.0%
Depreciation and Amortization	1,621	1,055	53.6%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	5,223	(473)	-
Result from Property Appraisals	-	-	-
Deferred Tax Provision	-	-	-
Adjusted FFO¹	(20,706)	(12,726)	62.7%



Suzano Shopping Mall

Financial Performance

Indebtedness

In 1Q25, net debt totaled **R\$ 1,419,935**, up by 3.4% over 4Q24. The variation comes from new borrowings and monetary adjustments of the gross debt. At the end of 1Q25, the net debt/PPI ratio was 34.9%.

R\$ (thousand)	1Q25	4Q24	Var. % 1Q25/3Q24	Average Term	Maturity	Average Rate (per year)
In Operation	1,338,620	1,284,648	4.2%			
Real Estate Financing	588,438	590,313	-0.3%	11.4 years	Oct-31 to Mar-44	TR + 8.7% ~ 11.8% and Savings + 3.9% ~ 5.19%
Debentures/CRI	750,182	694,335	8.0%	9 years	Mar-31 to Mar-37	IPCA + 5% ~ 6,25% and CDI + 1.5% ~ 3.5%
Under Construction	186,383	189,163	-1.5%			
Real Estate Financing	186,383	189,163	-1.5%	13.7 years	Sep-33 to Jun-42	TR + 9.8% ~ 10.7% and Savings + 4.0 ~ 4.65%
Corporate	45,320	52,647	-13.9%			
Working Capital	45,320	52,647	-13.9%	4 years	Mar-29	CDI + 2.5%
Gross Debt	1,570,323	1,526,458	2.9%			
(-) Cash and Cash Equivalents	(150,388)	(152,565)	-1.4%			
Net Debt	1,419,935	1,373,893	3.4%			
Investment Properties (PPI)	4,072,450	4,043,940	0.7%			
Net Debt/PPI	34.9%	34.0%	0.9 p.p.			

Delivery Pipeline



ComVem + 3A Pinheiros

Delivered in April 2025

- 10 corporate slabs
- 12 stores in the Mall
- 15,416 sqm of 3A
- 1 convention center
- 3,224 sqm of ComVem
- 312 parking spaces
- 18,640 sqm Total GLA



ComVem Osasco

Delivery in 1H25

- 1,678 sqm Total GLA
- 36 parking spaces



Giovanni Gronchi

Delivery in 1H25

- 3,821 sqm Total GLA
- 33 parking spaces



ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela

Delivery in 2H25

- 16 corporate slabs
- 1 store in the Mall
- 8,464 sqm of 3A
- 1,423 sqm of ComVem
- 9,887 sqm Total GLA
- 88 parking spaces



ComVem + 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela

Delivery in 1H26

- 3 corporate slabs
- 12 stores in the Mall
- 5,166 sqm of 3A
- 2,656 sqm of ComVem
- 7,822 sqm Total GLA
- 285 parking spaces

Delivery Pipeline



ComVem + 3A Cotovia Cyrela

Delivery in 1H26

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 2 corporate slabs | 1 store in the Mall |
| 4,752 sqm of 3A | 2,405 sqm of ComVem |
| 7,157 sqm Total GLA | 50 parking spaces |



ComVem + 3A Paulista

Delivery in 1H27

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 13 corporate slabs | 3 stores in the Mall |
| 8,628 sqm of 3A | 692 sqm of ComVem |
| 9,320 sqm Total GLA | 102 parking spaces |

Capex and Strategic Asset Sale

947 mi

Total Capex
to be incurred

771 mi

HBR Stake
to be incurred

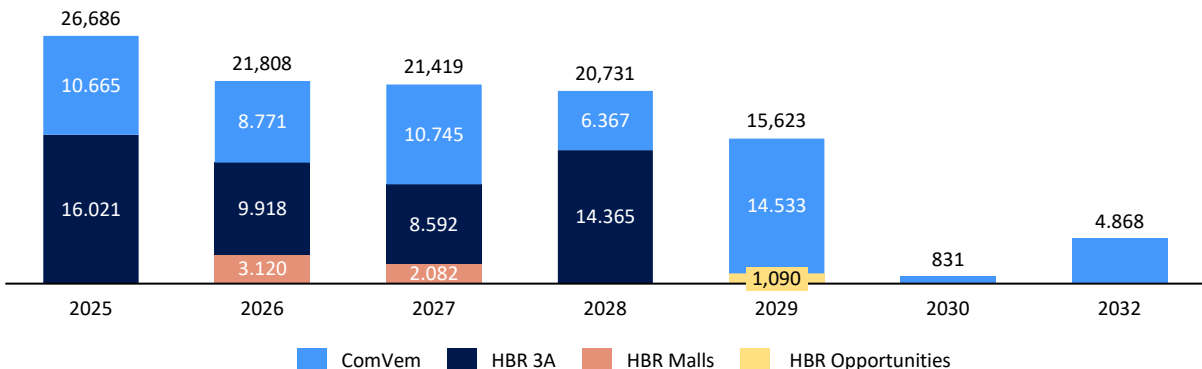
As part of the Company's strategy, the Capex allocation for new projects is constantly reassessed in accordance with the status and activity of the real estate market. The Capex projection is linked to the Company's funding and asset recycling agenda. Below is the amount of Capex incurred in 1Q25, as well as the investment estimate for the coming years:

Total - R\$ million	Incurred	To be Incurred							
	1Q25	April to Dec/25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total to be Incurred
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

HBR Stake - R\$ million	Incurred	To be Incurred							
	1Q25	April to Dec/25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total to be Incurred
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

Expansion GLA | Delivery Curve

(sqm / @stake HBR view)

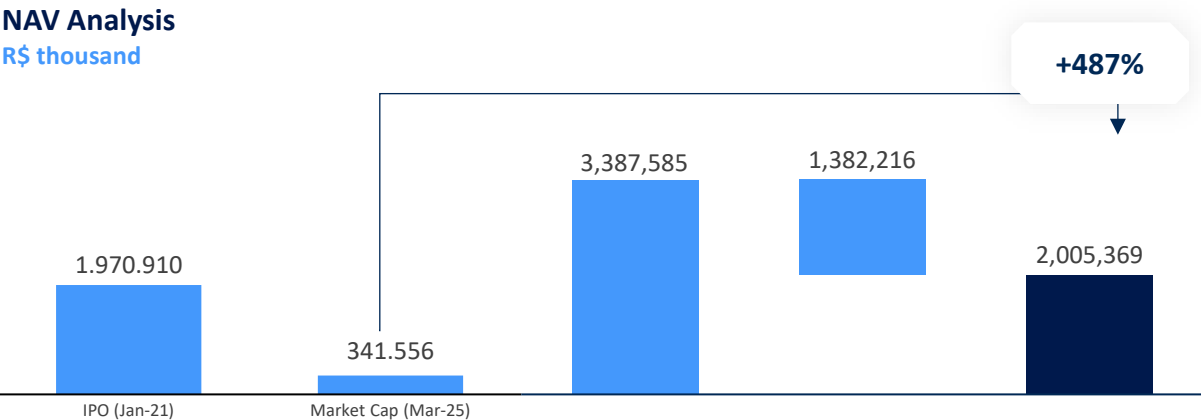


Capital Market

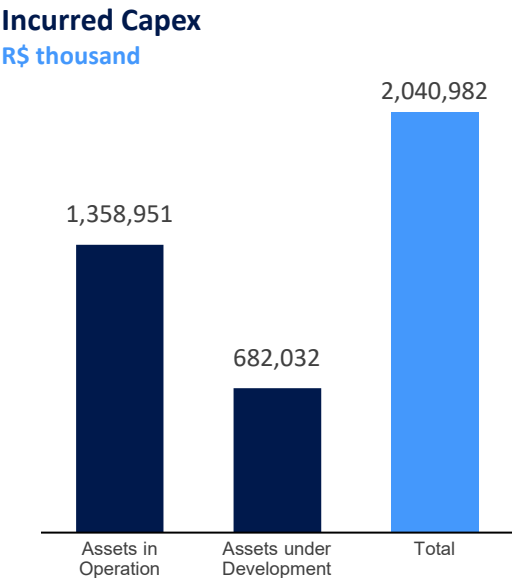
HBRE3

HBR Realty’s common shares are traded on B3’s Novo Mercado Segment under the ticker HBRE3. At the end of 1Q25, the share price was R\$ 3.31, representing a market value of R\$ 341.6 million.

The variations between the market value, the sum of its investment proccerties, and the fair value are shown below:



Since 2011, and covering the entire portfolio, the Company has invested approximately R\$ 2.0 billion in Capex, of which R\$ 1.4 billion incorporates the base of inaugurated assets that generate operating results. The balance of investment incurred in assets still under development is R\$ 682.0 million. This amount of capital allocation in future projects is higher than the market value of HBR Realty at the end of 1Q25, which demonstrates the potential for growth in the share price as it approaches fair value.



Sustainability (ESG)

HBR Realty remains committed to the ESG guidelines of the Global Reporting Initiative (GRI) and the UN Global Compact, promoting clean energy initiatives, waste reduction, and socio-environmental actions in shopping malls, in partnership with consolidated institutions and projects. Check out the main actions carried out during the period.



Leed and Aqua Seals

As part of its commitment to sustainable construction, all of the Company’s new corporate developments will seek Aqua or LEED certification. In 2025, 3A Pinheiros is already certified, while 3A Paulista is in the process of obtaining certification.



Free Energy Market

We reached 100% migration on all legally eligible developments to the Free Energy Market, or have the transition process underway. In 1Q25, this initiative generated estimated savings of approximately R\$ 1.5 million and avoided the emission of around 507 tons of CO₂.



Solar Panels

In 2025, we completed the installation of the Company’s first photovoltaic micro power plant, located at ComVem Santana. The initiative ensures energy self-sufficiency, 100% clean energy generation, and savings for at least two decades.



Zero Landfill

In 2025, HBR began the disposal of waste from six new developments for total reuse. All material is sent to the selective collection center, where it is separated for recycling, composting, or transformation into CDRU - Urban Waste Derived Fuel. Our teams have been trained for proper separation at the source, and around 100 tons of waste were diverted from landfills at the ComVem platform.



Governance

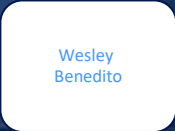
Board of Directors



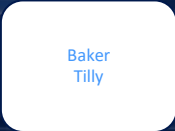
Fiscal Council



Internal Controls



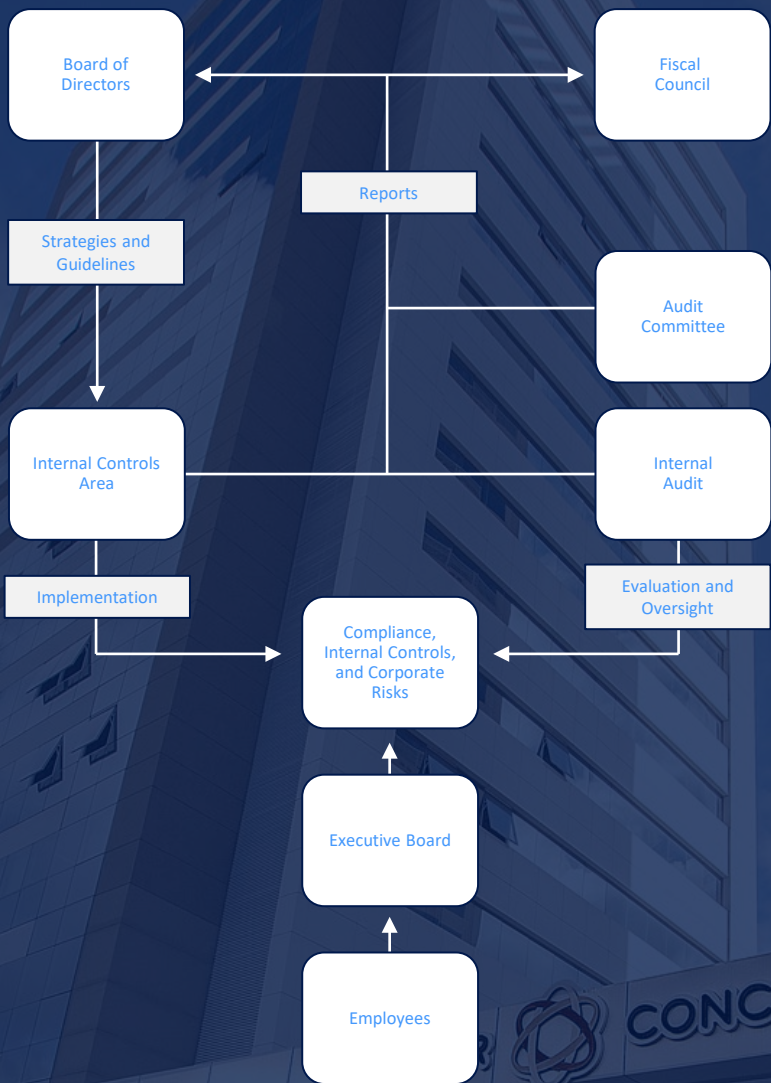
Internal Audit



Executive Board



Governance



Appendix

IFRS Income Statement

Income Statement - R\$ thousand	1Q25	1Q24	Var. % 1Q25/1Q24
Net Revenue	45,613	37,691	21.0%
Own Properties for Lease	34,849	33,172	5.1%
Management Fee	997	1,320	-24.5%
Accommodation	10,259	5,978	71.6%
Other Revenues	1,671	1,325	26.1%
Parking Revenues	2,261	806	180.5%
(-)Revenue Deductions	(4,424)	(4,910)	-9.9%
(-)Costs	(15,902)	(7,197)	121.0%
Gross Profit	29,711	30,494	-2.6%
Expenses and Income			
Administrative Expenses	(10,200)	(12,861)	-20.7%
Selling Expenses	(692)	(618)	12.0%
Tax Expenses	(120)	(109)	10.1%
Other Expenses and Revenues	233	259	-10.0%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	(5,223)	473	-
Change in Fair Value of Investment Properties	-	-	-
Income before Financial Results	13,709	17,638	-22.3%
Financial Result			
Financial Expenses	(43,250)	(33,013)	31.0%
Financial Revenues	4,555	4,659	-2.2%
Profit (loss) before Income Tax and Social Contribution	(24,986)	(10,716)	133.2%
Current Income Tax and Social Contribution	(2,331)	(2,333)	-0.1%
Deferred Income Tax and Social Contribution	-	-	-
Profit (Loss) for the Period	(27,317)	(13,049)	109.3%
Net Profit (Loss) for the Year attributed to:			
Controlling Shareholders	(28,197)	(16,017)	76.0%
Non-controlling Shareholders	880	2,968	-70.4%
Net Profit (Loss) for the Period:	(27,317)	(13,049)	109.3%

Appendix

IFRS Consolidated Financial Statements

Cash Flow Statement - R\$ thousand	Mar-25	Mar-24
From Operating Activities		
Profit (Loss) before Income Tax and Social Contribution	(24,986)	(10,716)
Adjustments to Reconcile Income (Loss) to Cash and Cash Equivalents From Operating Activities		
Depreciation and Amortization	1,621	1,055
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	5,223	(473)
Charges on Unsettled Financing	28,385	15,506
Charges on Unsettled Debentures	15,670	16,835
Adjustment of Accounts Payable for Acquisition of Properties	5,246	2,384
Allowance for Doubtful Accounts	(329)	194
Provision for Legal Proceedings	(226)	-
Stock Option Program	132	1,832
Change in Fair Value of Investment Properties	-	4,719
Equity Effect on Reversal of Investment Property	-	(1,557)
Adjusted Net Income	30,736	29,779
Decrease / (Increase) in Assets and Liabilities		
Accounts Receivable	6,153	6,630
Advances	1,241	(14,843)
Taxes Recoverable	(2,316)	(1,849)
Related-party Assets	2,896	(52)
Other Assets	(22,033)	(7,562)
Suppliers	2,387	2,370
Labor and Tax Obligations	9,314	10,705
Related-party Liabilities	829	(38,279)
Payment for Acquisition of Properties	(10,526)	(22,327)
Other Liabilities	3,027	3,110
Net Cash Generated by/(Used in) Operating Activities	21,708	(32,318)
Income Tax and Social Contribution Paid	(2,331)	(3,938)

Appendix

IFRS Consolidated Financial Statements

Cash Flow Statement - R\$ thousand	Mar-25	Mar-24
Cash Flow from Investing Activities		
Investments	(2,809)	(24,882)
Capital Transactions	(25)	21,313
Dividends Received	2,105	1,975
Securities	(11,544)	(36,109)
Fixed and Intangible Assets	(2,092)	(24,330)
Property Acquisitions	-	11,086
Investment Properties	(28,510)	(26,808)
Net Cash Generated by/(used in) in Investing Activities	(42,875)	(77,755)

Cash Flow from Investing Activities		
Raising of Loans and Financing	64,349	155,040
Payments of Principal of Loans and Financing	(16,371)	(8,464)
Payments of Interest on Loans and Financing	(29,941)	(15,707)
Payment of Principal of Debentures	(9,492)	(13,096)
Payments of Interest on Debentures	(8,735)	(6,932)
Effect of Non-controlling Interest	9,967	7,945
Net Cash from Financing Activities	9,777	118,786

Net Changes in Cash and Cash Equivalents	(13,721)	4,775
---	-----------------	--------------

Cash and Cash Equivalents		
At the Beginning of the Year	27,239	20,876
At the End of the Year	13,518	25,651

Net Changes in Cash and Cash Equivalents	(13,721)	4,775
---	-----------------	--------------

Appendix

IFRS Consolidated Financial Statements

Balance Sheet - Assets - R\$ thousand	Mar-25	Dec-24
Current		
Cash and Cash Equivalents	13,518	27,239
Securities	136,870	125,326
Accounts Receivable - ST	34,356	38,415
Advances	43,272	44,513
Taxes Recoverable	5,047	2,731
Other Assets - ST	269,346	244,888
Total Current Assets	502,409	483,112
Non-Current		
Deferred Taxes	53,799	53,799
Accounts Receivable - LT	17,432	19,197
Related Parties	10,466	13,362
Other Assets - LT	72,887	75,312
Investments	356,269	360,788
Investment Properties	4,072,450	4,043,940
Fixed and Intangible Assets, net	41,735	41,264
Total Non-Current Assets	4,625,038	4,607,662
Total Assets	5,127,447	5,090,774

Appendix

IFRS Consolidated Financial Statements

Balance Sheet - Liabilities - R\$ thousand	Mar-25	Dec-24
Current		
Loans and Financing	89,712	87,825
Debentures	57,052	55,715
Suppliers	11,667	9,280
Labor and Tax Obligations	20,636	11,322
Related Parties	6,925	6,096
Accounts Payable from Acquisition of Properties	108,530	100,642
Dividends Payable	-	2,100
Other Liabilities	25,276	22,208
Total Current Liabilities	319,798	295,188
Non-Current		
Loans and Financing	958,780	914,245
Debentures	464,779	468,673
Accounts Payable from Acquisition of Properties	224,807	237,975
Deferred Tax Provision	210,311	210,311
Provision for Legal Proceedings	1,310	1,536
Other Liabilities	15,322	13,263
Total Non-Current Liabilities	1,875,309	1,846,003
Equity		
Share Capital	1,286,691	1,286,691
Stock Option Program	2,792	2,660
Equity Valuation Adjustment	74,181	74,181
Capital Transactions	15,120	15,145
Profit Reserve	691,574	691,573
Treasury Shares	(1,574)	(1,574)
Accumulated Losses	(28,197)	-
Total Equity - Parent Company	2,040,587	2,068,676
Non-controlling Interests	891,753	880,907
Total Equity	2,932,340	2,949,583
Total Liabilities and Equity	5,127,447	5,090,774

Glossary

GLA: Gross Leasable Area.

BOMA: Leasable space as a sum of the tenant's private area plus the common areas used by tenants. This applies only to the corporate developments in the HBR 3A platform.

NOI - Net Operating Income: A performance measure calculated from net revenue, excluding deductions and operating costs.

FFO - Funds from Operation: A non-accounting measure consisting of the sum of net income/loss, depreciation and amortization minus equity income, equity valuation results and provision for deferred taxes on the adjusted fair value.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): The net result for the period plus income tax, net financial income, depreciation, amortization, and depletion, in compliance with the calculation methodology established by CVM Instruction 527/12. This is a non-accounting measure that assesses the Company's capacity to generate operating revenues.

Adjusted EBITDA: Concept of accounting EBITDA, excluding the effects of other income/expenses, result of equity appraisals and result of equity accounting.

IPO - Initial Public Offering: Refers to the Public Offering of Shares on the stock exchange.

CAPEX - Capital Expenditure: The amount corresponding to investments for developing or acquiring new assets.

YIELD ON COST: Concept of return on cost. This performance measure is used in investments in real estate projects and considers the expected return from rental income discounted from operating expenses (NOI) compared to the project's development cost. This measure does not consider the effects from financial leverage.

CAP-RATE: A measure usually applied in transactions involving the purchase or sale of real estate projects, representing the percentage of annual income earned compared to the value of the investment/acquisition.

Average Term: Indicates the average time of a payment flow, weighted by its values and payment dates.

IR Contact

Alexandre Dalpiero de Freitas
CFO / IRO

Laís Senra Domingues
Investor Relations Manager

Débora Firmino
Investor Relations Analyst

Nayara Vieira
Investor Relations Assistant

@ ri@hbrrealty.com.br

🌐 ri.hbrrealty.com.br/en

☎ +55 11 4793-7556

🏢 Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1,145 – 2nd floor - Mogi das Cruzes, SP (Headquarters)

🏢 Av. Brigadeiro Faria Lima, n. 4,055 – 11th floor - São Paulo, SP (Branch)



The information contained in this report must be evaluated together with the Financial Statements and their respective explanatory notes. Operating data and management information, including the calculation of EBITDA and Adjusted EBITDA, have not been analyzed by the independent auditor. All information contained in IFRS data was extracted directly from the Company's audited Financial Statements, and followed the International Financial Reporting Standards (IFRS).

This report does not represent any type of future purchase recommendation or indication of future results. The information presented herein is based on historical facts, implemented strategies, and the expectations and objectives of the Company's management. We reinforce that the Company is subject to several external factors that may interfere with its results and objectives, such as macroeconomic conditions and the business environment in the country, among others.

HBR is not responsible for investment decisions made. Potential investors should make their own analysis of the Company's conditions and its business strategy.