

HBR

HBR Opportunities – W Hotel



APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

1T26

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

8 de maio de 2026

10h00 (BR) | 9h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

HBRE
B3 LISTED NM



AVISO LEGAL

Esta apresentação pode conter certas afirmações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração da HBR Realty sobre eventos ou resultados futuros. Tais afirmações não são fatos históricos, estando baseadas em informações relacionadas ao mercado imobiliário, e informações econômicas e financeiras disponíveis até o momento e em projeções relacionadas ao mercado em que a HBR Realty se insere.

Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da HBR Realty incluem, mas não estão limitados a: (i) conjuntura macroeconômica (ii) riscos associados à atividade imobiliária; (iii) falta de financiamento para suprir nossas atividades e necessidades; (iv) eventuais problemas de atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários; (v) sucesso de nossas parcerias; (vi) competitividade do setor imobiliário; (vii) mudanças na legislação que regula o setor.

Esta apresentação foi baseada em informações e dados disponíveis na data em que foi feita e a HBR Realty não se obriga a atualizá-las com base em novas informações e/ou acontecimentos futuros.

As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais, incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, foram ajustadas para refletir os efeitos de empreendimentos não consolidados pela Companhia, ajustados à participação em cada empreendimento. Tais informações não foram objeto de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

DESTAQUES 1T26

R\$ **59,6 mi** (+38,7%)
Receita Bruta

R\$ **53,4 mi** (+37,9%)
Receita Líquida

R\$ **34,8 mi** (+25,9%)
NOI Gerencial

19,8% 1T26 26,0% 1T25
SG&A/Receita Líquida
Menor histórica

R\$ **449 mi** em vendas de
2025 liquidadas até 1T26 (%Total)

HBR Opportunities

Receita líquida R\$ 17,3 mi (+71,0%)

Reciclagem +Box concluída

Concluída e liquidada jan/26

Receita bruta W Hotel R\$ 24,5 mi

COMVEM

NOI R\$ 6,6 mi (+54,0%) Margem 91,0%

Vendas R\$ 108,3 mi (+37,4%) e aluguéis

R\$ 10,4 mi (+36,5%)

88% de ocupação, recorde histórico

HBR 3A

NOI R\$ 9,2 mi Margem 96,2%

Reciclagem HBR Corporate Pinheiros

Concluída dez/25 e liquidação mar/26

Seis projetos em desenvolvimento

(2026-2029)

HBR Malls

NOI R\$ 15,3 mi (+4,9%) Margem 83,6%

Vendas R\$ 419,6 mi (+7,7%)

Aluguéis R\$ 35,1 mi (+4,8%)

HBR

**DADOS
OPERACIONAIS**

1T26

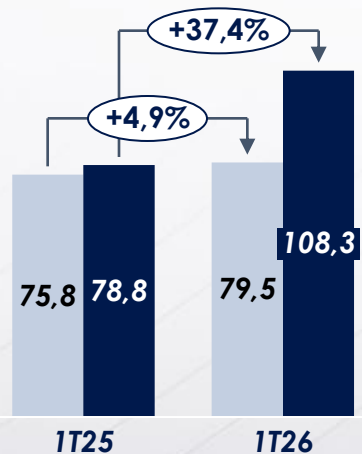


DADOS OPERACIONAIS

COMVEM

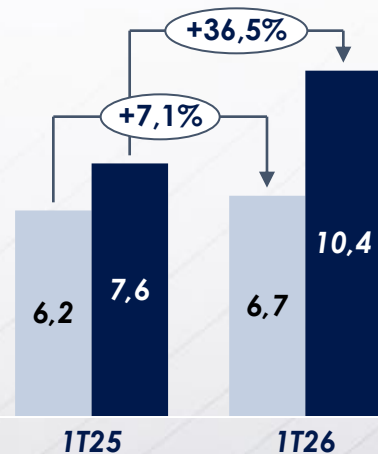
R\$ 7,3 mi +36,5% +7,1%
receita líquida alugueis SSR

Vendas
(R\$ milhões)



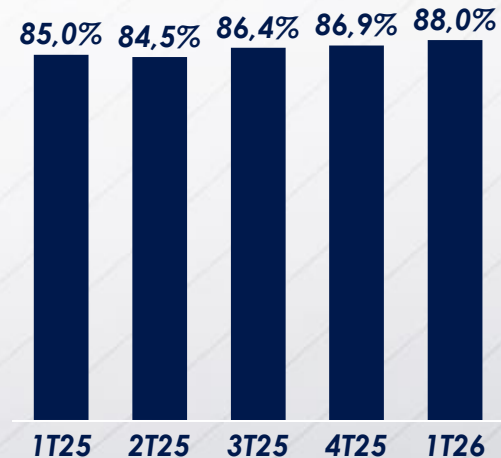
SSS Vendas

Aluguéis
(R\$ milhões)



SSR Aluguéis

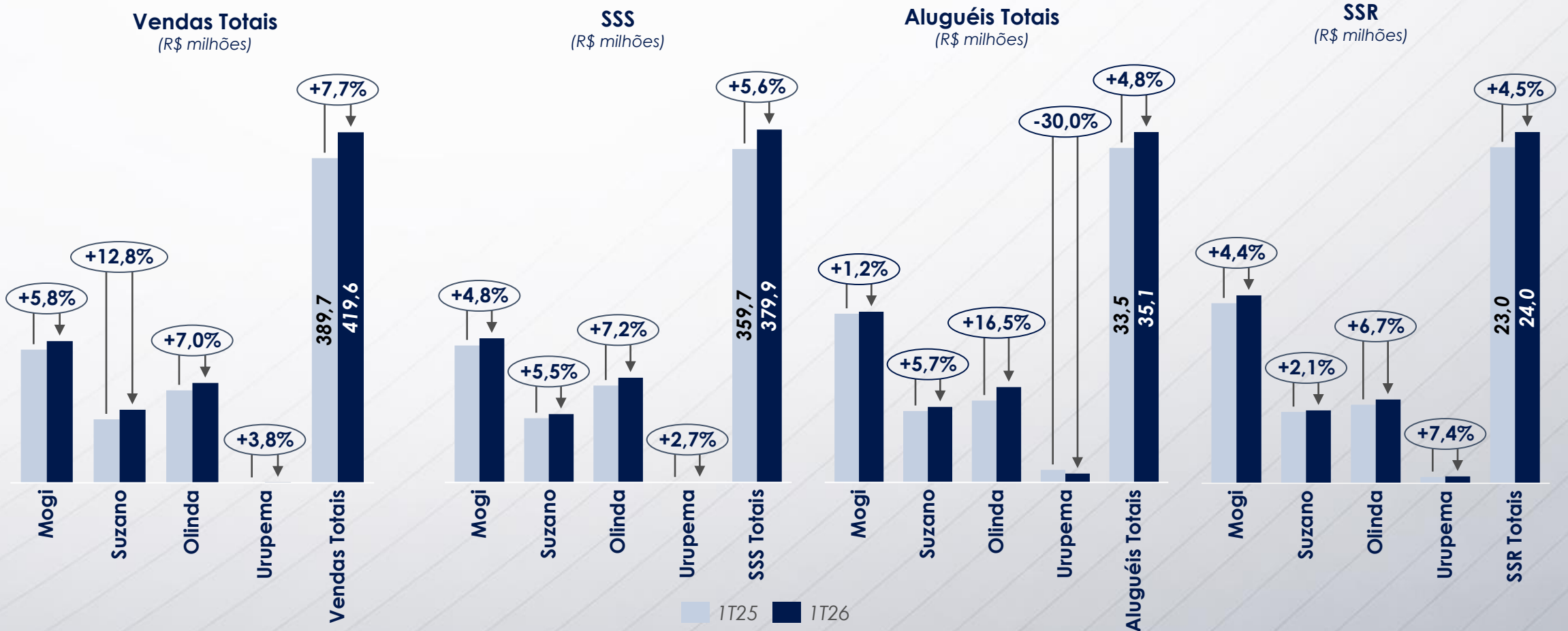
Taxa de Ocupação



- Expansão de 54,0% do NOI vs. 1T25 (R\$ 6,6 milhões), com margem de 91,0%, refletindo crescimento das receitas e ocupação recorde
- Expansão de 37,4% em Vendas, alcançando R\$ 108,3 milhões, e SSS com avanço de 4,9%
- Crescimento de 36,5% em alugueis, alcançando R\$ 10,4 milhões, e SSR com avanço de 7,1%
- Receita líquida gerencial de R\$ 7,3 milhões (+30,6% vs. 1T25), refletindo o crescimento orgânico das receitas de aluguel e vendas
- Taxa de Ocupação recorde de 88%, impulsionada pela maturação das unidades entregues em 2025 e pela captura de novas locações

DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

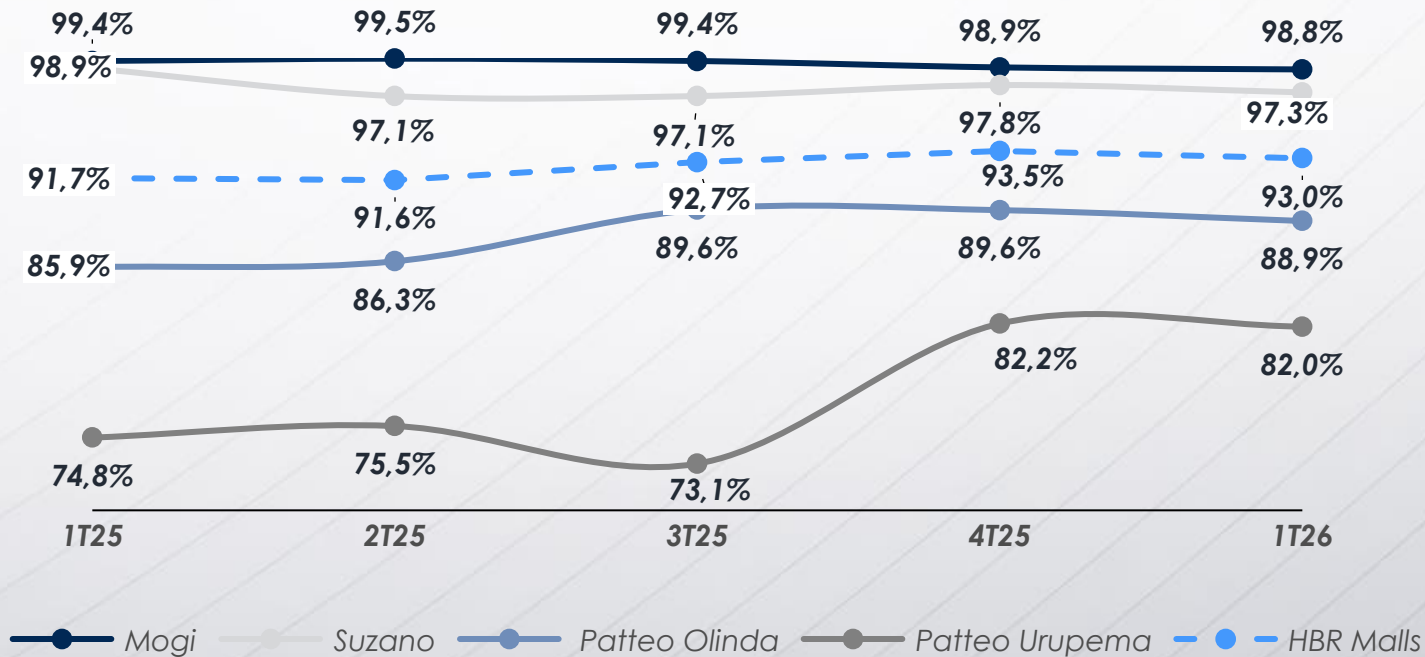


DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

R\$ 419,6 mi vendas totais +4,5% SSR 93,0% ocupação

Ocupação (%)



- NOI Gerencial de R\$ 15,3 mi, +4,9% vs. 1T25, com margem 83,6%
- Vendas de R\$ 419,6 milhões, com crescimento de 7,7% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.
- Ocupação média dos shoppings de 93,0%, com destaque para Mogi (98,8%) e Suzano (97,3%), reforçando o posicionamento dos Malls como referência regional
- Patteo Urupema, ainda em fase de maturação, com ocupação mantida de 82% e remanejamento ou substituição de lojistas em andamento, para elevar a atratividade e qualificar o mix

DADOS OPERACIONAIS

HBR_{3A}

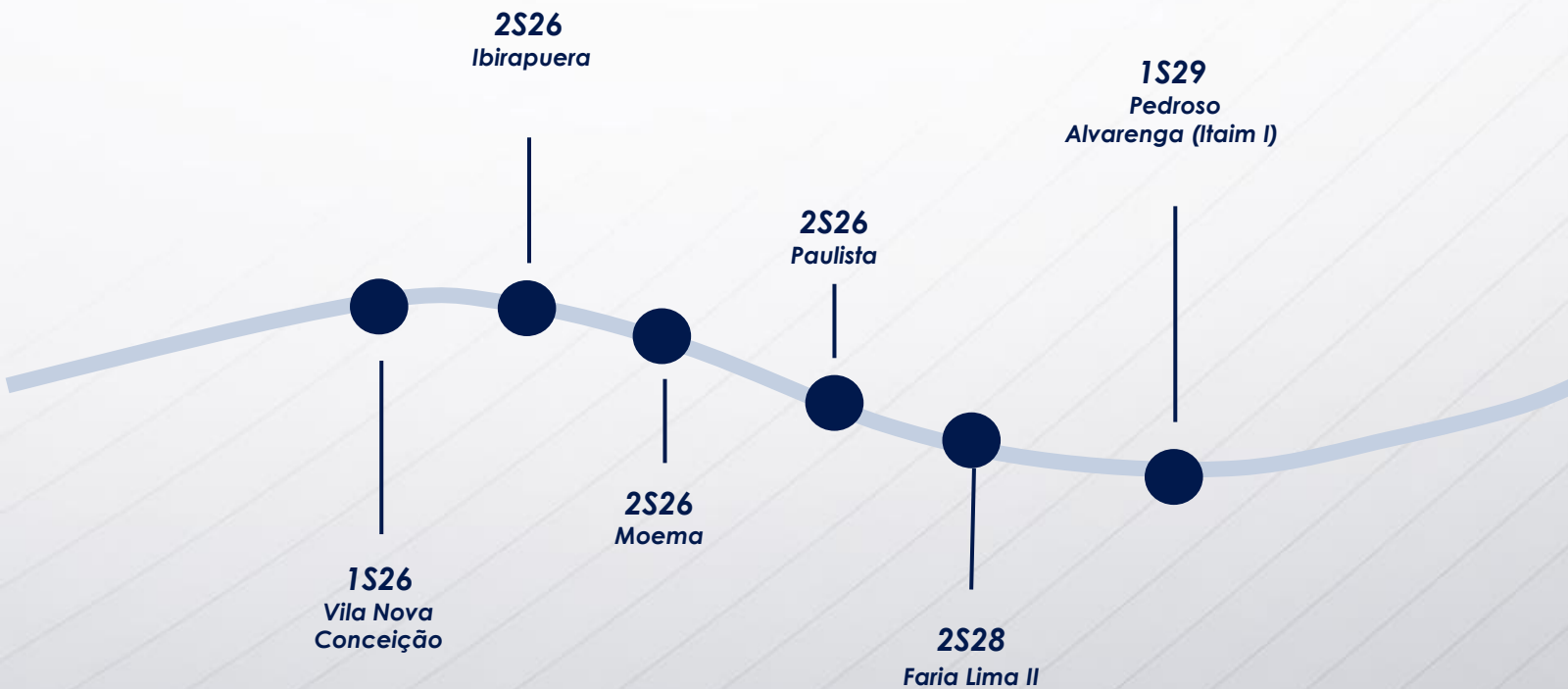
100%

ocupação

61,3%

obra 3A Paulista

Previsão de Entregas



- **Receita líquida de R\$ 9,5 mi no 1T26 (+83% vs. 1T25)**, impulsionada pelos efeitos da renovatória do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e reconhecida à partir de janeiro de 2026, além dos efeitos retroativos, **sustentando margens NOI elevadas de 96.2% no 1T26 (vs. 96,1% no 1T25)**
- **Taxa de ocupação da plataforma consistente em 100% desde 2020**
- **Reciclagem HBR Corporate Pinheiros concluída dez/25 e liquidação mar/2026**
- **Cronograma de venda do 3A Corporate Faria Lima ajustado e com alteração do comprador originalmente anunciado, com novas tratativas em andamento apresentando uma melhora nos termos econômicos da operação**

DADOS OPERACIONAIS

HBR Opportunities

R\$ 17,3 mi +71,0%
receita líquida Crescimento de
receita líquida

- Receita líquida da plataforma de R\$ 17,3 milhões no 1T26 com crescimento de 71,0%, refletindo o *ramp-up* do W Hotel. O resultado ocorre após a saída do Hotel Hilton Garden Inn em set/2025, e de parte do portfólio do +Box em janeiro de 2026, evidenciando a recomposição da receita hoteleira mesmo com a redução do número de ativos.
- W Hotel com forte desempenho, atingindo receita bruta de R\$ 24,5 milhões no trimestre, ante R\$ 5,5 milhões no 1T25, quando ainda estava em soft opening, refletindo o forte desempenho operacional do ativo.
- Reciclagem das duas unidades Tamboré do +Box concluída e liquidada jan/26

3 ativos em operação
44,3 mil m²
ABL total

PORTFÓLIO DE ATIVOS

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO EM LOCALIZAÇÕES ESTRATÉGICAS, QUALIDADE E ALTO POTENCIAL DE GERAÇÃO DE VALOR

Entregas Realizadas e Próximas Entregas



ComVem Giovanni Gronchi Entrega no 1S26

- 3.821 m² em ABL Total
- 33 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Ibirapuera Entrega no 2S26

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



ComVem + 3A Vila Nova Conceição Entrega no 1S26

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

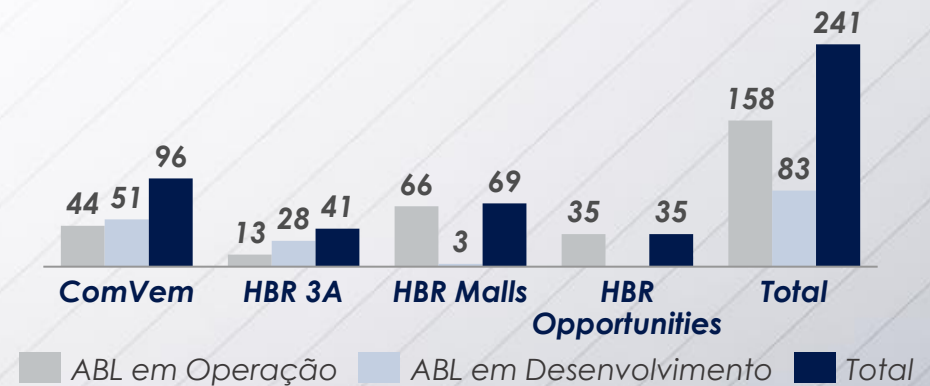


ComVem + 3A Moema Entrega no 2S26

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

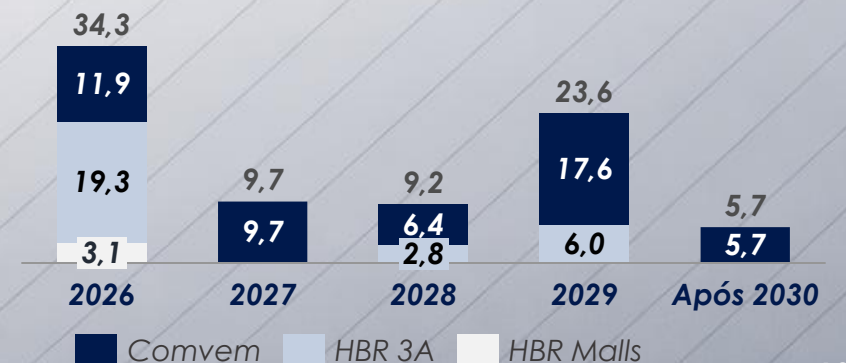
Evolução de ABL % HBR

(milhares de ABL)



Cronograma de Entregas a Realizar %HBR

(milhares de ABL)



HBR

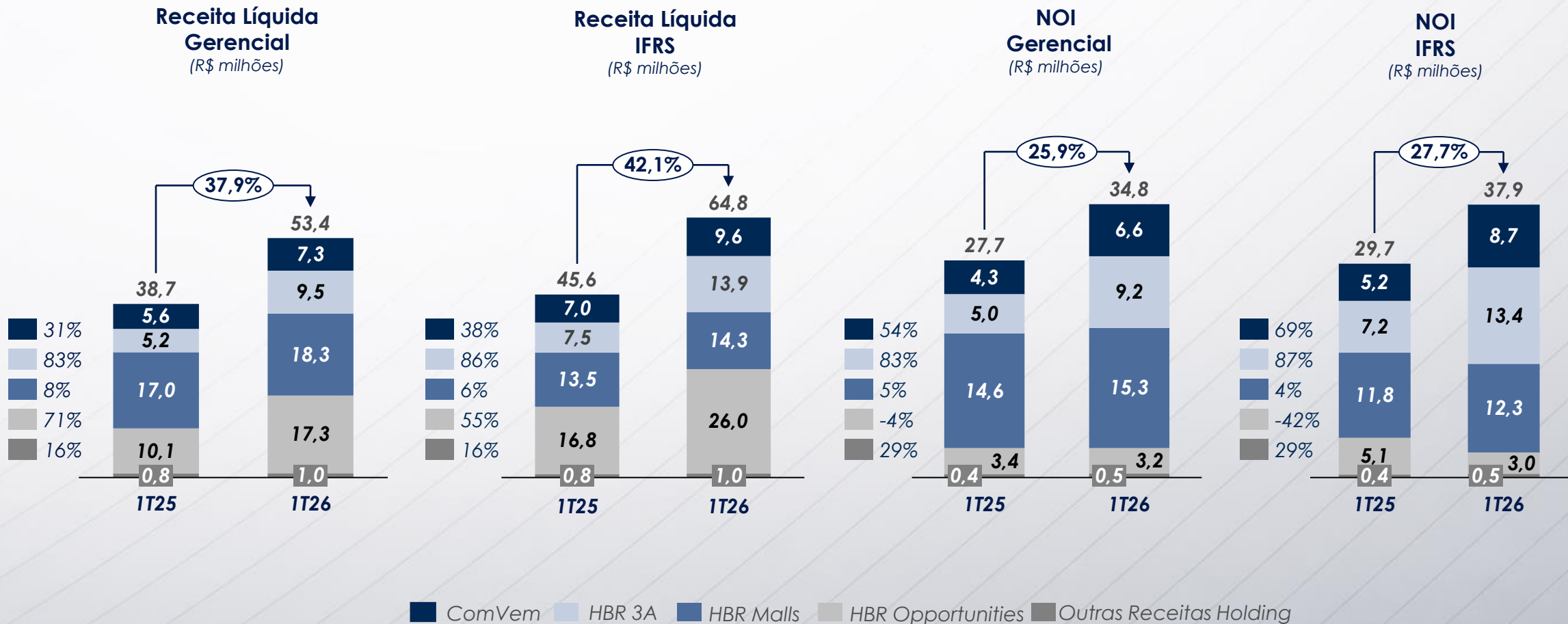
DESEMPENHO FINANCEIRO

1T26



DESEMPENHO FINANCEIRO

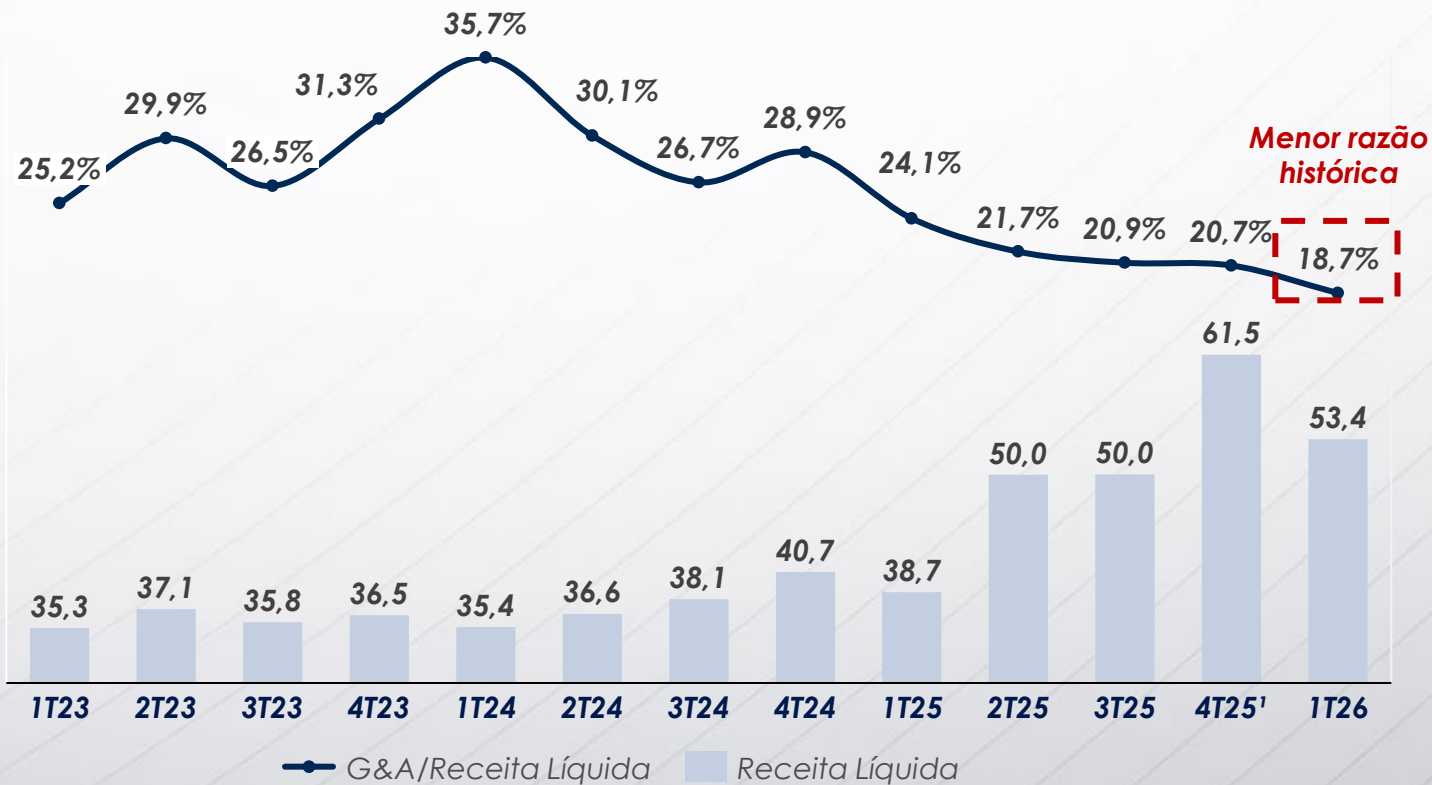
RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 53,4 MILHÕES (GERENCIAL), COM AUMENTO DE 37,9% VS. 1T25. REFLEXO DO CRESCIMENTO DE TODAS AS PLATAFORMAS: HBR 3A (+83%), HBR OPPORTUNITIES (+71%), COMVEM (+31%), HBR MALLS (+8%), COM FORTE GANHO DE EFICIÊNCIA EM COMVEM (NOI +54%)



DESEMPENHO FINANCEIRO

MENOR RAZÃO HISTÓRICA DE G&A/RECEITA LÍQUIDA PELO 5º TRIMESTRE CONSECUTIVO: A RAZÃO ENTRE G&A PELA RECEITA FOI DE 18,7% NO 1T26, ANTE 24,1% NO 1T25, MELHORA DE 5,4 P.P.

Representatividade do G&A



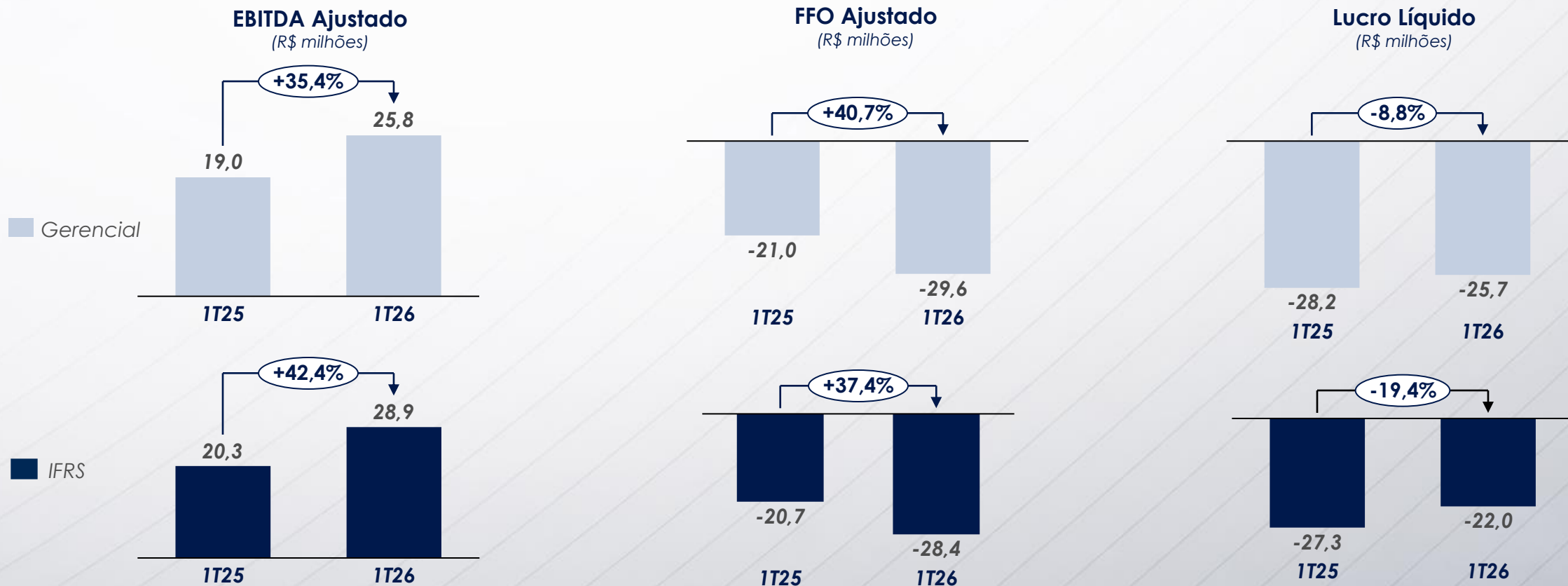
G&A

- G&A o nível mais baixo em relação a receita líquida dos últimos anos, como mostra o gráfico ao lado. Melhora de 5,4 p.p.
- Crescimento robusto da receita acompanhado por controle de custos, ampliando margens e reforçando geração sustentável de valor

¹ Informações ajustadas pela alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO

O EBITDA AJUSTADO DE R\$ 25,8 MILHÕES NO 1T26, AVANÇO EXPRESSIVO DE 35,4% VS. 1T25 E MARGEM DE 48,2% (GERENCIAL). SUSTENTADO PELO FORTE CRESCIMENTO DE RECEITA LÍQUIDA EM TODAS AS PLATAFORMAS BEM COMO PELO CONTROLE DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

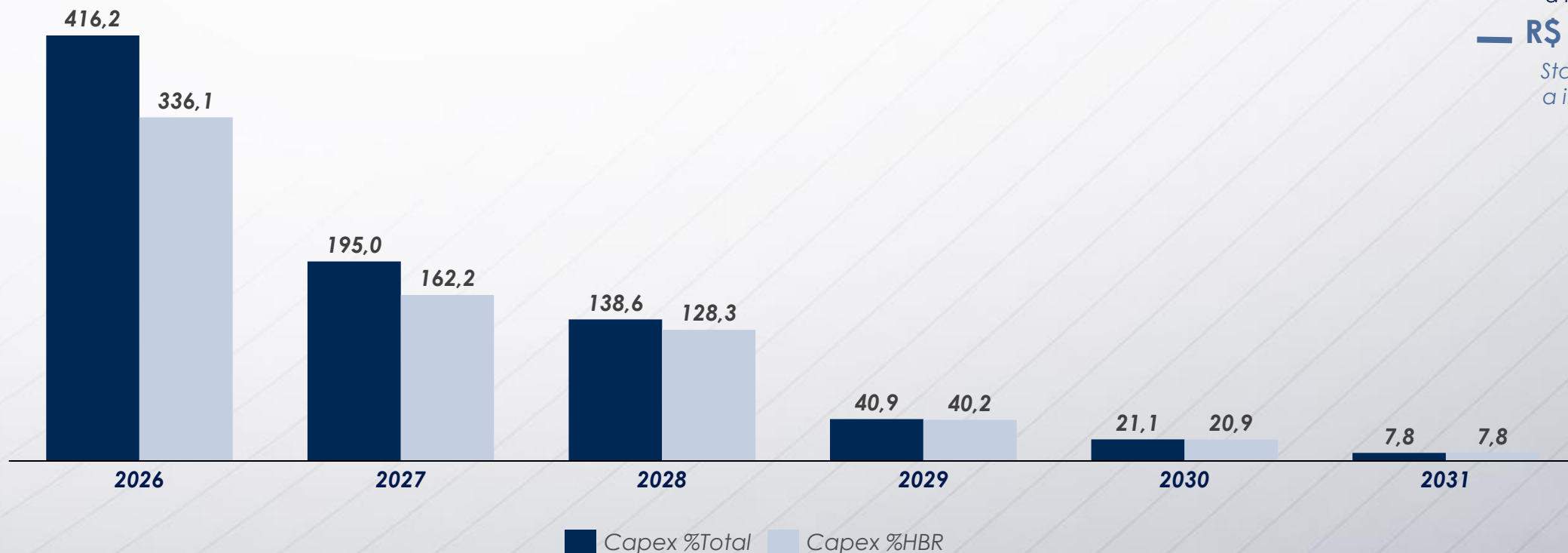


CAPEX

COMO ESTRATÉGIA DA COMPANHIA, A ALOCAÇÃO DE CAPEX DE NOVOS EMPREENDIMENTOS É CONSTANTEMENTE REAVALIADA RESPEITANDO O MOMENTO E ATIVIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO. ABAIXO A ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO PARA OS PRÓXIMOS ANOS.

CAPEX a incorrer

(R\$ milhões)



— R\$ 819 mi

Capex total
a incorrer

— R\$ 695 mi

Stake HBR
a incorrer

ENDIVIDAMENTO

REDUÇÃO DE 12,2% DA DÍVIDA LÍQUIDA VS. 4T25 E ESTABILIDADE VS. 1T25 (-0,6%), COM AMORTIZAÇÃO DE R\$ 88 MILHÕES EM DÍVIDAS (%HBR), ADVINDO DA LIQUIDAÇÃO DAS VENDAS

R\$ 1,6 bi

Dívida bruta

R\$ 213 mi

Caixa e equivalentes

R\$ 1,4 bi

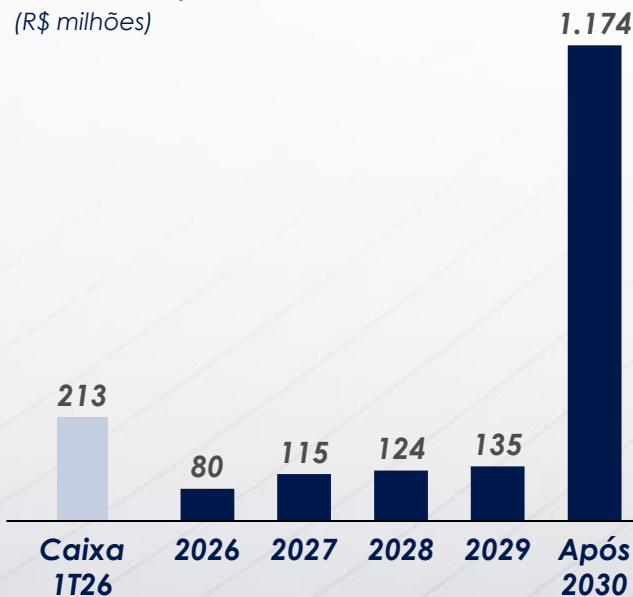
Dívida líquida

42,3%

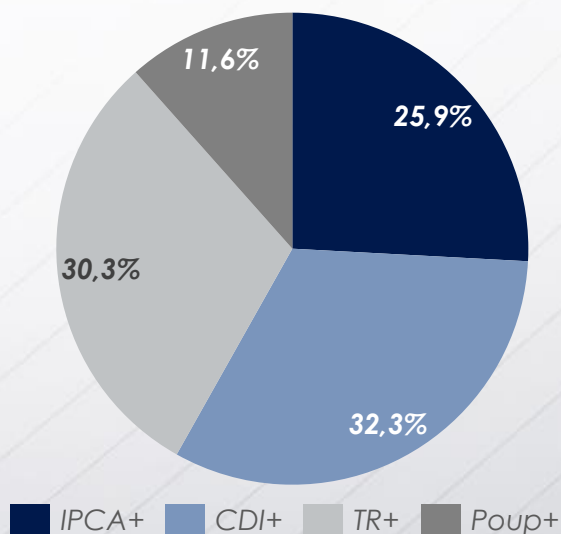
Dívida líquida/PPI

Cronograma de Amortização da Dívida Gerencial %HBR

(R\$ milhões)

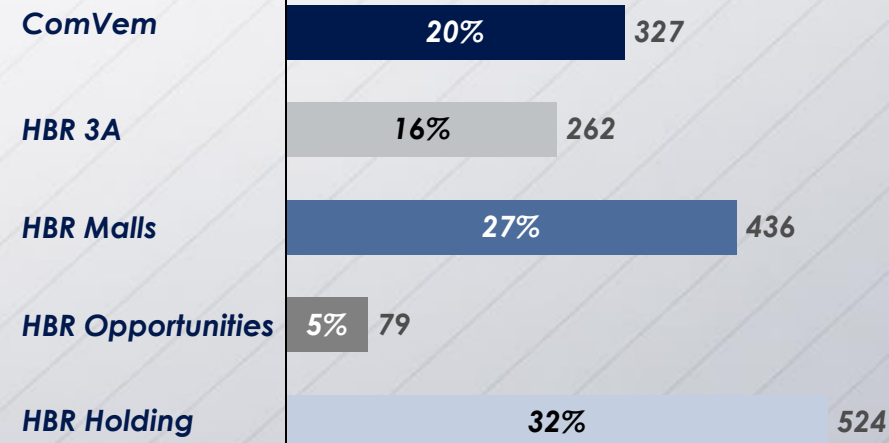


Indexador atrelado às dívidas



Dívida Bruta Gerencial %HBR

(R\$ milhões)



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

NATÁLIA VASCONCELOS

Gerente de Relações com Investidores

ANA CLARA BRANCO

Analista de Relações com Investidores

@ ri@hbrrrealty.com.br

🌐 ri.hbrrrealty.com.br

☎ (11) 4793-7556

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

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

As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, não foram alvo de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações que constam a informação IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

Este relatório não representa nenhum tipo de recomendação futura de compra ou indicação de resultados futuros. As informações ora apresentadas são baseadas em fatos históricos, estratégias implementadas e nas expectativas e objetivos da administração da Companhia. Reforçamos que a Companhia está sujeita a diversos fatores externos que podem interferir em seus resultados e objetivos, como conjuntura macroeconômica, ambiente de negócios no país, dentre outros.

A HBR não se responsabiliza por decisões de investimentos tomadas. Os potenciais investidores devem fazer suas próprias análises sobre as condições da Companhia e de sua estratégia de negócio.