

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	19
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	32
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	65
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	66
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	67
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	69

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	235.698
Preferenciais	0
Total	235.698

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.939.467	2.839.486
1.01	Ativo Circulante	44.837	45.805
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	76	110
1.01.02	Aplicações Financeiras	37.885	36.092
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	37.885	36.092
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	37.885	36.092
1.01.03	Contas a Receber	1.189	1.433
1.01.03.01	Clientes	1.189	1.433
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.581	1.743
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.581	1.743
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.106	6.427
1.01.08.03	Outros	2.106	6.427
1.01.08.03.01	Outros ativos	1.692	3.365
1.01.08.03.02	Adiantamentos	414	3.062
1.02	Ativo Não Circulante	2.894.630	2.793.681
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	165.406	157.976
1.02.01.07	Tributos Diferidos	29.660	29.660
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	111.816	108.853
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	111.816	108.853
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	23.930	19.463
1.02.01.10.03	Outros ativos	23.930	19.463
1.02.02	Investimentos	2.727.782	2.633.924
1.02.02.01	Participações Societárias	2.704.009	2.610.166
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.467.343	2.371.531
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	236.666	238.635
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.773	23.758
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.773	23.758
1.02.04	Intangível	1.442	1.781
1.02.04.01	Intangíveis	1.442	1.781

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.939.467	2.839.486
2.01	Passivo Circulante	297.578	198.165
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.439	5.511
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.170	1.179
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.170	1.179
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.269	4.332
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	4.269	4.332
2.01.02	Fornecedores	664	632
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	664	632
2.01.03	Obrigações Fiscais	46	22
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	46	22
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Tributárias	46	22
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	96.942	82.993
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	47.818	37.373
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	47.818	37.373
2.01.04.02	Debêntures	49.124	45.620
2.01.04.02.01	Debêntures	49.124	45.620
2.01.05	Outras Obrigações	181.092	95.600
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	105.223	84.478
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	105.223	84.478
2.01.05.02	Outros	75.869	11.122
2.01.05.02.04	Outros passivos	75.869	11.122
2.01.06	Provisões	13.395	13.407
2.01.06.02	Outras Provisões	13.395	13.407
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.395	13.407
2.02	Passivo Não Circulante	684.856	572.645
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	679.094	567.014
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	304.544	184.390
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	304.544	184.390
2.02.01.02	Debêntures	374.550	382.624
2.02.01.02.01	Debêntures	374.550	382.624
2.02.02	Outras Obrigações	3.319	3.019
2.02.02.02	Outros	3.319	3.019
2.02.02.02.04	Outros Passivos	3.319	3.019
2.02.03	Tributos Diferidos	2.197	2.197
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.197	2.197
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.197	2.197
2.02.04	Provisões	246	415
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	246	415
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	246	415
2.03	Patrimônio Líquido	1.957.033	2.068.676
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	2.719	2.660
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.719	2.660
2.03.04	Reservas de Lucros	671.103	691.573

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.04.01	Reserva Legal	40.709	40.709
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	193.251	193.251
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	437.143	457.613
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-91.301	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	13.640	13.571
2.03.08.01	Transações de capital	14.930	15.145
2.03.08.02	Ações em tesouraria	-1.290	-1.574

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.125	3.288	1.000	2.998
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	209	683	201	593
3.01.02	Taxa de administração	1.079	3.076	942	2.849
3.01.03	Deduções da Receita	-163	-471	-143	-444
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-480	-1.443	-479	-1.455
3.03	Resultado Bruto	645	1.845	521	1.543
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.980	-29.756	-5.861	-21.540
3.04.01	Despesas com Vendas	-245	-622	-148	-712
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.581	-23.634	-9.070	-26.739
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.790	-22.798	-7.599	-25.310
3.04.02.02	Despesas tributárias	0	-7	-3	-10
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-791	-829	-1.468	-1.419
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	846	-5.500	3.357	5.911
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	846	-5.500	3.357	5.911
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.335	-27.911	-5.340	-19.997
3.06	Resultado Financeiro	-22.711	-63.390	-11.917	-32.727
3.06.01	Receitas Financeiras	2.558	8.544	2.306	6.974
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.269	-71.934	-14.223	-39.701
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-30.046	-91.301	-17.257	-52.724
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-30.046	-91.301	-17.257	-52.724
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-30.046	-91.301	-17.257	-52.724
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,29117	-0,88479	-0,16724	-0,51095
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,29117	-0,88479	-0,16724	-0,51095

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-30.046	-91.301	-17.257	-52.724
4.03	Resultado Abrangente do Período	-30.046	-91.301	-17.257	-52.724

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	91.128	-4.105
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.125	-22.590
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-91.301	-52.724
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	565	583
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	5.500	-5.911
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	20.390	2.223
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	70	102
6.01.01.07	Baixa de investimentos	56.686	685
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	38.795	36.278
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-20.470	-3.434
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	-169	420
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	59	-812
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	81.003	18.485
6.01.02.01	Contas a receber	174	-884
6.01.02.02	Adiantamentos	2.648	54
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.838	5.042
6.01.02.04	Outros ativos	-2.794	131
6.01.02.05	Fornecedores	32	10
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	-48	-567
6.01.02.10	Outros passivos	65.047	645
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-2.963	-1.816
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	20.745	15.870
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-158.006	-100.866
6.02.01	Investimentos	-172.072	-159.592
6.02.02	Dividendos recebidos	16.031	836
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-1.793	32.536
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-226	-74
6.02.05	Propriedades para Investimento	-15	0
6.02.08	Transações de capital	-215	23.772
6.02.11	Outras movimentações	284	1.656
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	66.844	104.980
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	200.000	150.956
6.03.02	Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	-50.927	-3.360
6.03.05	Pagamentos de principal de debêntures	-19.750	-17.354
6.03.10	Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	-38.864	-5.599
6.03.11	Pagamentos de juros sobre debêntures	-23.615	-19.663
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-34	9
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	110	99
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	76	108

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	1.086	691.573	0	89.326	2.068.676
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	1.086	691.573	0	89.326	2.068.676
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	343	0	0	-215	128
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	343	0	0	0	343
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	-215	-215
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-20.470	-91.301	0	-111.771
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-91.301	0	-91.301
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-20.470	0	0	-20.470
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-20.470	0	0	-20.470
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.429	671.103	-91.301	89.111	1.957.033

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	844	0	0	23.772	24.616
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	844	0	0	0	844
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	23.772	23.772
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.434	-52.724	0	-56.158
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-52.724	0	-52.724
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.434	0	0	-3.434
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.434	0	0	-3.434
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.086	647.269	-52.724	110.687	1.993.009

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	3.759	3.430
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	683	581
7.01.02	Outras Receitas	3.076	2.849
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.443	-1.456
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-982	-941
7.02.04	Outros	-461	-515
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.316	1.974
7.04	Retenções	-565	-583
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-565	-583
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.751	1.391
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.044	12.885
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.500	5.911
7.06.02	Receitas Financeiras	8.544	6.974
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.795	14.276
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.795	14.276
7.08.01	Pessoal	15.733	17.371
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.609	14.650
7.08.01.02	Benefícios	2.559	2.259
7.08.01.03	F.G.T.S.	565	462
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.425	3.943
7.08.02.01	Federais	3.302	3.829
7.08.02.03	Municipais	123	114
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	76.938	45.686
7.08.03.01	Juros	68.403	38.430
7.08.03.03	Outras	8.535	7.256
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-91.301	-52.724
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-91.301	-52.724

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	5.000.718	5.090.774
1.01	Ativo Circulante	503.276	483.112
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.363	27.239
1.01.02	Aplicações Financeiras	113.751	125.326
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	113.751	125.326
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	113.751	125.326
1.01.03	Contas a Receber	36.823	38.415
1.01.03.01	Clientes	36.823	38.415
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.303	2.731
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.303	2.731
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	331.036	289.401
1.01.08.03	Outros	331.036	289.401
1.01.08.03.01	Outros ativos	304.429	244.888
1.01.08.03.02	Adiantamentos	26.607	44.513
1.02	Ativo Não Circulante	4.497.442	4.607.662
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	150.881	161.670
1.02.01.04	Contas a Receber	14.563	19.197
1.02.01.04.01	Clientes	14.563	19.197
1.02.01.07	Tributos Diferidos	53.096	53.799
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.677	13.362
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	77.545	75.312
1.02.01.10.03	Outros ativos	77.545	75.312
1.02.02	Investimentos	4.310.090	4.404.728
1.02.02.01	Participações Societárias	358.409	360.788
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.951.681	4.043.940
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.951.681	4.043.940
1.02.04	Intangível	36.471	41.264
1.02.04.01	Intangíveis	36.471	41.264

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	5.000.718	5.090.774
2.01	Passivo Circulante	321.364	295.188
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.906	9.418
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.749	3.430
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	3.749	3.430
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.157	5.988
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	8.157	5.988
2.01.02	Fornecedores	17.198	9.280
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.198	9.280
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.772	1.904
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.772	1.904
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.669	1.552
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Tributárias	4.103	352
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	162.266	143.540
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	102.563	87.825
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	102.563	87.825
2.01.04.02	Debêntures	59.703	55.715
2.01.04.02.01	Debêntures	59.703	55.715
2.01.05	Outras Obrigações	121.222	131.046
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.828	6.096
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	6.828	6.096
2.01.05.02	Outros	114.394	124.950
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	2.100
2.01.05.02.04	Outros passivos	62.229	22.208
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	52.165	100.642
2.02	Passivo Não Circulante	1.909.881	1.846.003
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.443.875	1.382.918
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	987.058	914.245
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	987.058	914.245
2.02.01.02	Debêntures	456.817	468.673
2.02.01.02.01	Debêntures	456.817	468.673
2.02.02	Outras Obrigações	288.366	251.238
2.02.02.02	Outros	288.366	251.238
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	274.130	237.975
2.02.02.02.04	Outros Passivos	14.236	13.263
2.02.03	Tributos Diferidos	176.344	210.311
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	176.344	210.311
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	176.344	210.311
2.02.04	Provisões	1.296	1.536
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.296	1.536
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	1.296	1.536
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.769.473	2.949.583
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	2.719	2.660
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.719	2.660

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.04	Reservas de Lucros	671.103	691.573
2.03.04.01	Reserva Legal	40.709	40.709
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	193.251	193.251
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	437.143	457.613
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-91.301	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	13.640	13.571
2.03.08.01	Transações de capital	14.930	15.145
2.03.08.02	Ações em Tesouraria	-1.290	-1.574
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	812.440	880.907

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	63.159	172.769	41.539	119.004
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	37.048	108.148	33.790	99.280
3.01.02	Taxa de administração	1.081	3.083	944	3.413
3.01.03	Deduções da Receita	-6.646	-17.564	-3.862	-12.884
3.01.04	Outras receitas	9.424	19.639	939	2.663
3.01.05	Hospedagem	20.080	53.426	7.988	21.685
3.01.17	Receita de estacionamento	2.172	6.037	1.740	4.847
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-28.348	-72.096	-8.130	-23.503
3.03	Resultado Bruto	34.811	100.673	33.409	95.501
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.045	-45.371	-11.886	-39.755
3.04.01	Despesas com Vendas	-817	-2.489	-884	-2.261
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.776	-37.328	-12.005	-39.806
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-10.830	-32.571	-10.505	-34.525
3.04.02.02	Despesas tributárias	-42	-304	-142	-336
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-2.904	-4.453	-1.358	-1.108
3.04.02.04	Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	0	0	-3.837
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	548	-5.554	1.003	2.312
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	548	-5.554	1.003	2.312
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.766	55.302	21.523	55.746
3.06	Resultado Financeiro	-46.794	-134.080	-33.333	-93.456
3.06.01	Receitas Financeiras	5.457	16.607	4.774	15.550
3.06.02	Despesas Financeiras	-52.251	-150.687	-38.107	-109.006
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-26.028	-78.778	-11.810	-37.710
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.594	-7.293	-2.040	-4.555
3.08.01	Corrente	-2.594	-7.293	-2.040	-6.734
3.08.02	Diferido	0	0	0	2.179
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-28.622	-86.071	-13.850	-42.265

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-28.622	-86.071	-13.850	-42.265
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-30.046	-91.301	-17.257	-52.724
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.424	5.230	3.407	10.459
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,27737	-0,83411	-0,13422	-0,40959
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,27737	-0,83411	-0,13422	-0,40959

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-28.622	-86.071	-13.850	-42.265
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-28.622	-86.071	-13.850	-42.265
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-30.046	-91.301	-17.257	-52.724
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.424	5.230	3.407	10.459

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	157.309	-72.596
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	167.573	95.636
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-78.778	-37.710
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	5.405	3.363
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	5.554	-2.312
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	88.739	61.123
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-519	1.029
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	48.090	47.139
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	99.902	11.810
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-20.470	-3.434
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	19.831	15.009
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	-240	431
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	59	-812
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.264	-168.232
6.01.02.01	Contas a receber	6.745	16.033
6.01.02.02	Adiantamentos	17.906	-36.914
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.572	2.308
6.01.02.04	Outros ativos	-61.774	-33.674
6.01.02.05	Fornecedores	7.918	2.425
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	9.356	6.339
6.01.02.07	Pagamentos de aquisições de imóveis	-32.153	-78.556
6.01.02.10	Outros passivos	38.893	19.108
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	7.685	-10.311
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	732	-54.990
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-40.343	-49.111
6.02.01	Investimentos	-8.988	-33.902
6.02.02	Dividendos recebidos	5.813	5.489
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	11.575	53.965
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-612	-32.701
6.02.05	Propriedade para investimento	-7.643	-84.290
6.02.08	Transações de capital	-215	23.772
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-40.557	-8.339
6.02.11	Outras movimentações	284	1.656
6.02.12	Aquisição de Imóveis	0	25.239
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-130.842	125.063
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	218.457	250.636
6.03.02	Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	-121.619	-29.288
6.03.05	Pagamentos de principal de debêntures	-27.836	-42.680
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	-73.696	28.119
6.03.10	Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	-98.026	-56.790
6.03.11	Pagamentos de juros sobre debêntures	-28.122	-24.934
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.876	3.356
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	27.239	20.876

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.363	24.232

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	1.086	691.573	0	89.326	2.068.676	880.907	2.949.583
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	1.086	691.573	0	89.326	2.068.676	880.907	2.949.583
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	343	0	0	-215	128	0	128
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	343	0	0	0	343	0	343
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	-215	-215	0	-215
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-20.470	-91.301	0	-111.771	-68.467	-180.238
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-91.301	0	-91.301	5.230	-86.071
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-20.470	0	0	-20.470	-73.697	-94.167
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-73.697	-73.697
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-20.470	0	0	-20.470	0	-20.470
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.429	671.103	-91.301	89.111	1.957.033	812.440	2.769.473

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	844	0	0	23.772	24.616	0	24.616
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	844	0	0	0	844	0	844
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	23.772	23.772	0	23.772
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.434	-52.724	0	-56.158	38.577	-17.581
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-52.724	0	-52.724	10.459	-42.265
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.434	0	0	-3.434	28.118	24.684
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	28.118	28.118
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.434	0	0	-3.434	0	-3.434
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.086	647.269	-52.724	110.687	1.993.009	745.524	2.738.533

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	168.517	122.456
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	165.434	123.438
7.01.02	Outras Receitas	3.083	2.855
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	0	-3.837
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-44.299	-20.755
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-15.618	-12.541
7.02.04	Outros	-28.681	-8.214
7.03	Valor Adicionado Bruto	124.218	101.701
7.04	Retenções	-5.405	-3.363
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.405	-3.363
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	118.813	98.338
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.053	17.862
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.554	2.312
7.06.02	Receitas Financeiras	16.607	15.550
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	129.866	116.200
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	129.866	116.200
7.08.01	Pessoal	36.425	19.938
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.305	16.429
7.08.01.02	Benefícios	3.529	2.906
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.591	603
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.410	18.543
7.08.02.01	Federais	15.276	18.406
7.08.02.03	Municipais	134	137
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	164.102	119.984
7.08.03.01	Juros	145.993	106.284
7.08.03.03	Outras	18.109	13.700
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-86.071	-42.265
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-91.301	-52.724
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.230	10.459

Comentário do Desempenho



“As informações contidas nesse Comentário de Desempenho são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, o ajuste pode acarretar diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.”

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 3T25

Mogi das Cruzes – 6 de novembro de 2025 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 3º trimestre de 2025, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, e distribuída em quatro principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. As plataformas são:



- Centros de Conveniência (ComVem): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial na região metropolitana de São Paulo.
- Edifícios Corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alto padrão nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- Shopping Centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers, fundamentalmente em cidades que apresentem potencial econômico para exploração e crescimento.
- Outros Ativos (HBR Opportunities): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação no formato *built to suit* ou *sale leaseback*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, operação de *storage* conhecida como +Box *Self Storage*, entre outros.

Comentário do Desempenho



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 50 ativos em operação que representam 258.639 m² de área bruta locável, sendo 175.090 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	38	52.336	40.605	78%
HBR _{3A}	3	32.949	23.828	72%
HBR _{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR _{Opportunities}	5	53.966	45.105	84%
	50	258.639	175.090	68%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 100.909 m², sendo 86.321 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação até 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	24	57.897	55.101	95%
HBR _{3A}	6	36.773	28.100	76%
HBR _{Malls} *	1	6.239	3.120	50%
	31	100.909	86.321	86%

* HBR Malls: Expansão dos Shoppings Mogi 6.239 m².

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 359.548 m² sob gestão, sendo 261.411 m² própria.

Ativos Totais ¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	62	110.233	95.706	87%
HBR _{3A}	9	69.722	51.928	74%
HBR _{Malls}	4	125.627	68.672	55%
HBR _{Opportunities}	5	53.966	45.105	84%
	80	359.548	261.411	73%

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

No 3T25, a receita bruta totalizou R\$ 69.805, e este montante representa um crescimento de 53,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. O desempenho foi impulsionado principalmente pela expansão das receitas de hospedagem, que cresceram 151,4% em relação ao 3T24, resultado do *ramp-up* operacional do W Hotel (plataforma *Opportunities*), inaugurado em dezembro de 2024.

Neste trimestre, a receita bruta proveniente do aluguel de imóveis próprios alcançou R\$ 37.048, avançando 9,6% em relação ao 3T24, refletindo o avanço da maturação dos ativos e novas locações, principalmente na plataforma ComVem. As receitas de taxa de administração somaram R\$ 1.081, com alta de 14,5% em comparação com o 3T24. Além disso, a linha de Outras Receitas encerrou o trimestre em R\$ 9.424, refletindo um incremento expressivo impulsionado, principalmente, pelo desempenho de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel. As receitas de hospedagem totalizaram R\$ 20.080, crescimento 151,4% em relação ao mesmo período do ano anterior e receitas de estacionamentos foram de R\$ 2.172, com aumento de 24,8% também em comparação com o 3T24.

Nos 9M25, a receita bruta da Companhia atingiu R\$ 190.333 e avançou 44,3% em relação aos 9M24, apoiada pela maior contribuição do W Hotel e pelo crescimento do faturamento de alimentos e bebidas, banquetes e eventos, e maturação de ativos. Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta para o 3T25 e a visão acumulada 9M25:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	37.048	33.790	9,6%	108.148	99.280	8,9%
Taxa de administração	1.081	944	14,5%	3.083	3.413	-9,7%
Hospedagem	20.080	7.988	151,4%	53.426	21.685	146,4%
Receita de estacionamentos	2.172	1.740	24,8%	6.037	4.847	24,6%
Outras Receitas	9.424	939	903,6%	19.639	2.663	637,5%
Receita Bruta	69.805	45.401	53,8%	190.333	131.888	44,3%

RECEITA LÍQUIDA

No 3T25, a receita líquida da Companhia alcançou R\$ 63.159, um crescimento de 52,0% na comparação com o 3T24. A linha de deduções incorpora tanto impostos incidentes sobre vendas de hospedagem de hotéis e outros serviços, como descontos e cancelamentos concedidos sobre receitas de aluguel das demais plataformas. As deduções foram de R\$ (6.646) no 3T25, que representaram 9,5% da receita bruta no 3T25, em comparação com 8,5% no 3T24, alta de 1,0 p.p., refletindo maior mix de receitas de hospedagem e alimentos e bebidas do W Hotel.

No acumulado de 9M25, a receita líquida totalizou R\$ 172.769, um avanço de 45,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, reforçando a tendência de crescimento orgânico ao longo do ano.

Comentário do Desempenho



Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Bruta	69.805	45.401	53,8%	190.333	131.888	44,3%
Deduções da Receita	(6.646)	(3.862)	72,1%	(17.564)	(12.884)	36,3%
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%	172.769	119.004	45,2%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E TRIBUTÁRIAS

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias foram de R\$ (11.689) no 3T25, mantiveram-se praticamente estáveis em relação ao 3T24 e representaram 18,5% da receita líquida no 3T25, ante 27,8% no 3T24, indicando melhora expressiva de 9,3 p.p. no período. Em despesas administrativas, despesas com pessoal somaram R\$ (6.610), variaram 9,4% em relação ao 3T24, refletindo adequação da estrutura do período.

A depreciação e amortização totalizou R\$ (1.966), variou 65,3% em relação ao 3T24, refletindo a ampliação da base de ativos, inclusive hotelaria; outras despesas ficaram em R\$ (1.010), variaram -12,6% em relação ao 3T24, e PECLD registrou R\$ 415, reversão em comparação ao 3T24, quando houve R\$ 73 de despesa, indicando melhora do indicador de inadimplência. As despesas comerciais foram R\$ (817), variaram -7,6% em relação ao 3T24, evidenciando eficiência mesmo com maior atividade; e as despesas tributárias somaram R\$ (42).

No acumulado de 9M25, as gerais e administrativas, comerciais e tributárias atingiram R\$ (35.364), e apresentaram melhora de 4,7% em relação aos 9M24, com redução e diluição de despesas com pessoal e menor uso de consultorias. As despesas comerciais variaram 10,1% em relação a 9M24, acompanhando a maior base de ativos. Como proporção da receita líquida, as despesas totais caíram para 20,5% em 9M25, ante 31,2% em 9M24, melhora de aproximadamente 10,7 p.p. sustentada pelos ganhos de eficiência. Na tabela a seguir, a abertura das linhas de despesas para o 3T25 e a visão acumulada 9M25:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Despesas Administrativas	(10.830)	(10.505)	3,1%	(32.571)	(34.525)	-5,7%
Despesas com pessoal	(6.610)	(6.042)	9,4%	(19.104)	(21.207)	-9,9%
Serviços de consultoria	(1.659)	(2.046)	-18,9%	(5.438)	(5.935)	-8,4%
Depreciação e Amortização	(1.966)	(1.189)	65,3%	(5.405)	(3.363)	60,7%
Outras Despesas	(1.010)	(1.155)	-12,6%	(3.143)	(2.991)	5,1%
PECLD ¹	415	(73)	-668,5%	519	(1.029)	-150,4%
Despesas Comerciais	(817)	(884)	-7,6%	(2.489)	(2.261)	10,1%
Despesas Tributárias	(42)	(142)	-70,4%	(304)	(336)	-9,5%
Despesas Gerais e Adm., Comerciais e Tributárias	(11.689)	(11.531)	1,4%	(35.364)	(37.122)	-4,7%

¹ Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa

Comentário do Desempenho



No 3T25, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo de R\$ (2.904) e reflete, principalmente, ajustes pontuais decorrentes de adequação de projeto.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Outras Receitas e despesas ¹	(2.904)	(1.358)	113,8%	(4.453)	(1.108)	301,9%
Outras Receitas e despesas¹	(2.904)	(1.358)	113,8%	(4.453)	(1.108)	301,9%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T25, o resultado financeiro foi de R\$ (46.794), variação de 40,4% em relação ao 3T24. A principal variação nominal foi a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que somou R\$ (49.940), variação de 37,4% em relação ao 3T24, refletindo o calendário de captações para projetos em execução e o custo médio da dívida, e outras despesas financeiras atingiram R\$ (2.194), variação de 69,4%. A linha de outras despesas financeiras consolidou os custos de emissões de dívida. As receitas financeiras totalizaram R\$ 5.457 no 3T25, variação de 14,3% em relação ao 3T24, com juros sobre aplicações financeiras de R\$ 5.098.

No acumulado de 9M25, as despesas financeiras alcançaram R\$ (150.687), variação de 38,2% em comparação a 9M24, refletindo principalmente o impacto do aumento das taxas de juros no Brasil em relação ao ano anterior e o perfil de endividamento da Companhia para sustentação dos projetos em execução. As receitas financeiras somaram R\$ 16.607, variação de 6,8% em comparação a 9M24. Ao final de 9M25, o resultado financeiro totalizou R\$ (134.080), variação de 43,5% em relação a 9M24. Abaixo a abertura das linhas que compõe o resultado financeiro da Companhia:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Despesas Financeiras	(52.251)	(38.107)	37,1%	(150.687)	(109.006)	38,2%
Variação monetária passiva	(17)	(418)	-95,9%	(704)	(754)	-6,6%
Despesas bancárias	(100)	(48)	108,3%	(220)	(157)	40,1%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(49.940)	(36.346)	37,4%	(143.870)	(104.884)	37,2%
Outras despesas financeiras	(2.194)	(1.295)	69,4%	(5.893)	(3.211)	83,5%
Receitas financeiras	5.457	4.774	14,3%	16.607	15.550	6,8%
Juros sobre aplicações financeiras	5.098	4.262	19,6%	14.747	13.294	10,9%
Variação monetária ativa	294	417	-29,5%	1.774	1.382	28,4%
Outras receitas financeiras	65	95	-31,6%	86	874	-90,2%
Resultado Financeiro	(46.794)	(33.333)	40,4%	(134.080)	(93.456)	43,5%

Comentário do Desempenho**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO**

No 3T25, a Companhia registrou crescimento de 52,0% na receita líquida, alcançando R\$ 63.159, impulsionada pela continuidade da operação do W Hotel, com desempenho acima do previsto desde a inauguração e aumento de receitas correlatas com alimentos e bebidas, banquetes e eventos. As demais plataformas de negócios também contribuíram, com destaque para a maturação e novas locações do ComVem.

Os custos foram de R\$ (28.348) no 3T25 em comparação com R\$ (8.130) no 3T24. O crescimento reflete incorporação da estrutura de custos do W Hotel, que ainda está em fase de *ramp-up*. Mesmo diante dessa variação, o lucro bruto cresceu 4,2% e atingiu R\$ 34.811. As despesas gerais, administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (11.689), variação de 1,4% em relação ao 3T24. Outras despesas e receitas apresentaram resultado líquido de R\$ (2.904), variação de 113,8% em relação ao 3T24. Com isso, o resultado antes do resultado financeiro foi de R\$ 20.766, variação de -3,5% em relação ao 3T24.

O resultado financeiro foi de R\$ (46.794), variação de 40,4% em relação ao 3T24, explicado pelo aumento das despesas financeiras relacionadas aos financiamentos. O resultado antes do imposto de renda e contribuição social foi negativo em R\$ (26.028), variação de 120,4% em relação ao 3T24. O imposto de renda e contribuição social correntes somou R\$ (2.594), variação de 27,2% em relação ao 3T24. Como efeito combinado, o prejuízo líquido foi de R\$ (28.622), variação de 106,7% em relação ao 3T24. No acumulado de 9M25, o resultado líquido foi de R\$ (86.071). A composição do resultado líquido do 3T25 e 9M25 é demonstrada abaixo.

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%	172.769	119.004	45,2%
Custos	(28.348)	(8.130)	248,7%	(72.096)	(23.503)	206,8%
Lucro Bruto	34.811	33.409	4,2%	100.673	95.501	5,4%
Despesas e receitas	(11.689)	(11.531)	1,4%	(35.364)	(37.122)	-4,7%
Outras Despesas e Receitas ¹	(2.904)	(1.358)	113,8%	(4.453)	(1.108)	301,9%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	(3.837)	-
Equivalência patrimonial	548	1.003	-	(5.554)	2.312	-
Resultado antes do resultado financeiro	20.766	21.523	-3,5%	55.302	55.746	-0,8%
Resultado Financeiro	(46.794)	(33.333)	40,4%	(134.080)	(93.456)	43,5%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(26.028)	(11.810)	120,4%	(78.778)	(37.710)	108,9%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.594)	(2.040)	27,2%	(7.293)	(6.734)	8,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	-	2.179	-

Comentário do Desempenho



Prejuízo do período	(28.622)	(13.850)	106,7%	(86.071)	(42.265)	103,6%
---------------------	----------	----------	--------	----------	----------	--------

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ("EBITDA") é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução 156 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis.

No 3T25, o EBITDA totalizou R\$ 22.732, variação de 0,1% em relação ao 3T24 e com margem EBITDA de 36,0%. A estabilidade do EBITDA em um trimestre de forte crescimento de receita líquida reflete a pressão de custos operacionais associada à fase de *ramp-up* do W Hotel, que elevou o custo dos serviços e comprime a margem operacional enquanto a ocupação e o *ticket* médio amadurecem.

No acumulado de 9M25, o EBITDA alcançou R\$ 60.707, aumento de 2,7% em relação a 9M24, com margem de 35,1%.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(26.028)	(11.810)	120,4%	(78.778)	(37.710)	108,9%
Receitas Financeiras	(5.457)	(4.774)	14,3%	(16.607)	(15.550)	6,8%
Despesas Financeiras	52.251	38.107	37,1%	150.687	109.006	38,2%
Depreciação e amortização	1.966	1.189	65,3%	5.405	3.363	60,7%
EBITDA¹	22.732	22.712	0,1%	60.707	59.109	2,7%
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%	172.769	119.004	45,2%
<i>Margem EBITDA¹</i>	<i>36,0%</i>	<i>54,7%</i>	<i>-18,7 p.p.</i>	<i>35,1%</i>	<i>49,7%</i>	<i>-14,5 p.p.</i>

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas não recorrentes; (2) Variação do valor justo de propriedades para investimento; e (3) Resultado de Equivalência Patrimonial.

No 3T25, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 25.088, variação de 8,8% em relação ao 3T24, com margem de 39,7%. Nos 9M25, o EBITDA Ajustado somou R\$ 70.714, variação de 14,5% em comparação aos 9M24, com margem de 40,9%. O desempenho do EBITDA ajustado reflete principalmente a entrada de novas operações nas plataformas de negócios da Companhia, cujos resultados já aparecem de forma crescente em 2025. A margem EBITDA segue pressionada pelo *ramp-up* do W Hotel, que tende a normalizar com a maturação operacional do ativo.

Comentário do Desempenho



Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
EBITDA¹	22.732	22.712	0,1%	60.707	59.109	2,7%
Outras receitas e despesas ²	2.904	1.358	113,8%	4.453	1.108	301,9%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	3.837	-
Equivalência patrimonial	(548)	(1.003)	-	5.554	(2.312)	-
EBITDA Ajustado¹	25.088	23.067	8,8%	70.714	61.742	14,5%
<i>Margem EBITDA Ajustado¹</i>	<i>39,7%</i>	<i>55,5%</i>	<i>-15,8 p.p.</i>	<i>40,9%</i>	<i>51,9%</i>	<i>-11,0 p.p.</i>

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes.

² Outras receitas e despesas não recorrentes

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

Em R\$ milhares	3T25	4T24	Var. %
Dívida Bruta²	1.606.141	1.526.458	5,2%
Disponibilidades ¹	(127.114)	(152.565)	-16,7%
Dívida Líquida* ³	1.479.027	1.373.893	7,7%
Total do Patrimônio Líquido	2.769.473	2.949.583	-6,1%
Índice de Alavancagem Financeira*	53,4%	46,6%	6,8 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	3.951.681	4.043.940	-2,3%
Relação Dívida Líquida / PPI*	37,4%	34,0%	3,5%

Patrimônio Líquido	2.769.473	2.949.583	-6,1%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	36,7%	34,1%	2,6 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

Ao final do 3T25, a dívida líquida atingiu R\$ 1.479.027, representando um aumento de 7,7% em relação ao 4T24. O aumento está associado às captações realizadas no ano, bem como pelo impacto do cenário macroeconômico mais desafiador, marcado por juros em patamar elevado também contribuiu para a elevação da dívida líquida. Com a conclusão das vendas anunciadas no 3T25, incluindo o Hotel Hilton já concluído e demais ativos pendentes de fechamento, a Companhia priorizará a amortização de passivos, além de seguir reavaliando o *pipeline* de projetos para priorização, postergação ou redimensionamento de investimentos, reduzindo a necessidade de nova alavancagem no

Comentário do Desempenho



curto prazo. Essas decisões estão alinhadas às dinâmicas do setor e reforçam o compromisso com uma estrutura de capital sólida e equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI foi de 37,4%.

Para fins de interpretação das posições acima, informamos o seguinte:

¹ **Disponibilidades** – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

² **Endividamento Total** – significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas.

³ **Dívida Líquida** – significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas, menos o somatório do saldo das disponibilidades.

A HBR ressalta que, com foco na melhoria de sua estrutura de capital e na gestão da alavancagem, a Companhia vem implementando uma estratégia ativa de alienação de ativos, aliada à captação de recursos ao longo de 2025. Em abril de 2025, foi assinado o contrato de venda do Hotel Hilton Garden Inn, integrante da plataforma *Opportunities*, cuja transação foi concluída em setembro de 2025. Adicionalmente, no 3T25 foram anunciadas as alienações do +Box (plataforma *Opportunities*), do HBR Corporate Faria Lima (plataforma 3A) e do HBR Corporate Pinheiros (plataforma 3A), todas ainda pendentes de conclusão. Ativos da plataforma 3A, após desenvolvidos e maduros, possuem potencial para geração de valor adicional via desinvestimentos. Já a plataforma *Malls* reúne ativos maduros, dominantes em suas regiões e resilientes, que poderão ser monetizados de forma estratégica, preservando o controle dos empreendimentos.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, revogada pela resolução 162/2022 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., “BDO”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício a findar em 31 de dezembro de 2025 e revisão especial das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2025.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho relacionado à auditoria até 30 de setembro de 2025.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

Comentário do Desempenho



A BDO declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não representaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes - SP, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado pela denominação HBRE3 e controlada pela Hélio Borenstein S/A – Administração, Participações e Comércio.

A Companhia e suas controladas atuam no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais e hospedagens, mediante quatro plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos, sendo elas:

- ComVem (Centros de conveniência): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial a cidade de São Paulo e Grande São Paulo.
- Edifícios corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alta qualidade nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- Shoppings centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shoppings centers e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento.
- Outros ativos (*Opportunities*): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo *built to suit*, *sale leaseback*, +Box, *self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo um resumo das principais propriedades destinadas a investimento, organizadas por classes de ativos, com os valores contábeis atribuídos as SPEs em que a Companhia possui participação. Os valores indicados correspondem a cem por cento da propriedade registrada na SPE referente ao respectivo empreendimento, exceto quando expressamente indicado em nota de rodapé. Importante destacar que a participação societária da Companhia em cada SPE pode ser consultada nas notas explicativas 5.1 e 5.2 deste relatório.

Empresa	Empreendimento	Situação em 30/09/2025	Segmento	UF	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	528.814
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	129.594
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	81.204
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporativo Chipre	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	60.663
Total Corporativo						800.275
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	550.461
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	494.349
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	200.940
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	65.945
Total Shopping						1.311.695
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	78.291
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	70.757
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	60.655
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	57.478
Total ComVem						267.181
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Via Funchal	Operação	Outros	SP	Controlada	576.195
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Data Center Tim	Operação	Outros	SP	Controlada	162.346
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	148.821
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	Centro Empresarial Tamboré	Operação	Outros	SP	Controlada	39.465
Total Outros						926.827

a) Valor corresponde a 63% do total da propriedade;

b) Valor corresponde a 55% do total da propriedade;

c) Valor corresponde a 87% do total da propriedade;

d) Valor corresponde a transferência do ComVem após alienação da HBR 33, onde estava o ativo do Hotel Hilton Garden Inn.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de elaboração, das informações e políticas contábeis materiais

2.1. Base de preparação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC") e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e estão sendo apresentadas em conformidade com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, emitido pelo CPC, aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas e procedimentos contábeis estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por ativos e passivos oriundos de combinações de negócios e/ou valorização mensurados pelos seus valores justos, quando aplicável. Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações contábeis intermediárias foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações contábeis intermediárias. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da estimada perda com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do imposto de renda e da contribuição social diferidos, e de sua recuperabilidade nas operações, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação e concretização das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar as informações contábeis intermediárias da Companhia.

As principais políticas contábeis materiais utilizadas na preparação das Informações Contábeis Intermediárias Individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2025 são consistentes com as práticas descritas na nota explicativa 2.6 das Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as quais foram divulgadas em 11 de março de 2025.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 06 de novembro de 2025.

2.3. Continuidade operacional

A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido consolidado, o cumprimento de cláusulas restritivas (“*Covenants*”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações contábeis intermediárias.

2.4. Base de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024. As informações do percentual de participação da Companhia em suas controladas e não controladas estão demonstradas na nota explicativa número 5.1 e 5.2.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto e participação indireta, nas suas informações contábeis intermediárias consolidadas utilizando o método de equivalência patrimonial.

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das informações contábeis intermediárias que estão sendo apresentadas em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário

2.6. Novas normas, revisões e interpretações

As emissões/alterações de normas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS” (IFRS® Accounting Standards)), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS Interpretations Committee (IFRIC® Interpretations) ou pelo seu órgão antecessor, Standing Interpretations Committee (SIC® Interpretations) a Companhia deve avaliar se são efetivas para o exercício iniciado em 2025 e se não tiveram impactos nas Informações contábeis Intermediárias Individuais e Consolidadas da Companhia. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para exercícios posteriores a 2025, a Companhia deve avaliar os impactos da adoção destas normas em suas Informações contábeis Individuais e Consolidadas.

A Companhia está avaliando os impactos em suas Informações Contábeis Intermediárias e Demonstrações Contábeis da adoção destas alterações nas normas e não espera impactos significativos.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

a) Alteração da Norma IAS 21 – Falta de conversibilidade

Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2025.

b) Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações às IFRS 9 e IFRS 7)

Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil de desreconhecimento passivos financeiros, classificação de ativos financeiros e divulgações relacionadas. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios que se iniciam em/ou após 1º de janeiro de 2026.

c) Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7

Contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza. Esclarece aspectos relacionados a aplicação e divulgação de contratos de compra e venda expostos a variação na geração de eletricidade dependente de condições naturais não controláveis e instrumentos financeiros relacionados. Esta alteração nas normas é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026.

d) Alteração da norma IAS 12 – Imposto de renda

Esclarece aspectos relacionados ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos ativos e passivos relacionados as regras do Pilar Dois publicadas pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE). Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2024 para Espanha, Hungria e Canadá. O Brasil iniciou a adoção das regras de Pilar Dois através da criação de Adicional de CSLL a ser calculado com base no universo das empresas brasileiras (QDMTT) através da publicação da lei 15.079/23 aplicável a partir do ano calendário 2025. No Brasil as entidades controladas são tributadas por alíquotas nominais de tributos sobre o lucro superiores a 15%. Deve ser avaliado se há expectativa para os anos seguintes, de que ocorram alterações legislativas ou transações extraordinárias que resultem em alíquotas efetivas de tributos sobre o lucro inferiores a 15% nas geografias nas quais a companhia desempenha atividades industriais e comerciais relevantes. Assim, a Companhia deve avaliar se há expectativa de exposição significativa a efeitos de Pilar Dois, e conseqüentemente, se há impactos significativos nas suas informações contábeis referente a entrada em vigência desta alteração de norma".

e) Melhorias anuais nas normas IFRS

Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7, abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9, abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; IFRS 10, abordando a determinação do "de facto agent" e IAS 7, abordando aspectos relacionados ao método de custo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026. A Companhia deve avaliar se espera impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

f) Emissão da Norma IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis

Esta nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Informações contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas informações contábeis, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das informações contábeis. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia deve avaliar os impactos em suas Informações contábeis intermediárias da adoção desta norma.

g) Emissão da Norma IFRS 19 – Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas – Divulgações

Esta nova norma permite que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob IFRS apliquem requisitos de divulgação reduzidos. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia deve avaliar os impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	76	110	5.964	6.592
Aplicações financeiras (a)	-	-	7.399	20.647
	76	110	13.363	27.239

- (a) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas pela variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) entre 100% e 101% e são resgatáveis sem prazo de vinculação, estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento significativo.

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários (a)	37.885	36.092	113.751	125.326
	37.885	36.092	113.751	125.326

- a) As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) são mantidas em instituições financeiras com remuneração entre 100% e 101% do CDI com prazos de vencimento médio de 365 dias, com resgate antecipado sem perda de rendimento significativo. A companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) vinculados ao Fundo de Reserva e Garantia, que estão atrelados ao contrato de emissão de debêntures. As aplicações financeiras estão distribuídas nas instituições financeiras Bradesco e Itaú.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber	293	269	22.470	27.496
Créditos a receber	232	97	232	97
Alienações de propriedades (a)	-	-	20.853	30.172
Linearização da receita (b)	-	-	10.859	10.440
Outras contas a receber	999	1.332	11.629	4.583
Subtotal	1.524	1.698	66.043	72.788
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(335)	(265)	(14.657)	(15.176)
Total	1.189	1.433	51.386	57.612
Circulante	1.189	1.433	36.823	38.415
Não circulante	-	-	14.563	19.197

(a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Wrobel e Anália Franco;

(b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Em 30 de setembro de 2025, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
A vencer	1.144	1.482	53.670	60.841
Vencidos até 30 dias	8	9	381	316
Vencidos de 31 a 60 dias	61	5	244	262
Vencidos de 61 a 90 dias	2	-	95	162
Vencidos de 91 a 120 dias	5	7	141	259
Vencidos de 121 a 180 dias	72	15	349	480
Vencidos de 181 a 365 dias	33	8	838	1.426
Vencidos há mais de 365 dias	199	172	10.325	9.042
Subtotal	1.524	1.698	66.043	72.788
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(335)	(265)	(14.657)	(15.176)
Total	1.189	1.433	51.386	57.612

A movimentação das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa - PECLD está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023	(175)	(13.199)
Constituição	(90)	(1.977)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2024	(265)	(15.176)
Constituição/Reversão	(70)	519
Saldos PECLD em 30 de setembro de 2025	(335)	(14.657)

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

5. Investimentos**5.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora**

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.861	11.052	489	515	5.917	6.631	293	309
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	85.188	83.000	2.188	2.771	76.669	74.699	1.970	2.495
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	11.903	12.013	(110)	(1.088)	8.332	8.409	(77)	(762)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	19.820	20.279	780	697	12.490	12.780	492	439
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.319	23.008	393	2.884	23.319	23.008	393	1.681
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.395)	(13.407)	12	9	(13.395)	(13.407)	12	9
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.357	2.664	(1.587)	(1.015)	1.357	2.664	(1.587)	(1.015)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	669.470	647.065	305	(113)	402.752	389.273	182	(68)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	9.319	8.982	357	347	8.387	8.084	321	313
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.819	15.337	481	(1)	14.237	13.804	433	(1)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	17.703	18.529	(2.225)	(2.399)	14.162	14.823	(1.780)	(1.919)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.579	5.142	(564)	(536)	4.579	5.142	(564)	(536)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.168	18.084	84	78	18.168	18.084	84	78
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	29.675	28.684	992	966	29.675	28.684	992	966
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	19.629	18.438	(2.610)	(1.782)	19.626	18.436	(2.608)	(1.782)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	21.140	19.884	1.256	736	21.140	19.884	1.256	736
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.787	16.711	446	487	8.393	8.355	223	244
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.292	19.453	840	782	20.292	19.453	840	782
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	279.566	281.825	14.241	13.271	221.893	223.684	11.302	10.533
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	27.550	20.527	(3.007)	(1.866)	16.530	12.316	(1.804)	(1.119)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.159	1.586	(427)	(427)	1.159	1.586	(427)	(427)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	0,00	-	-	-	(392)	-	-	-	(392)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.905	3.844	(939)	(688)	2.905	3.844	(939)	(688)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.236	2.236	(1)	(1)	2.236	2.236	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	0,00	30,00	-	153.316	2.286	4.114	-	45.995	686	1.234
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	996	949	(3)	(4)	996	949	(3)	(4)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.627	1.378	(10.551)	(10.898)	4.627	1.378	(10.551)	(10.898)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	65	63	2	2	65	63	2	2
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	-	1	(1)	(1)	-	1	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30.348	27.709	(1)	-	30.348	27.709	(1)	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	43.385	39.449	(2.764)	(702)	21.692	19.724	(1.382)	(351)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.757	1.596	(139)	(115)	1.097	997	(87)	(72)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.718	5.713	5	2	5.147	5.142	4	2

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	99.858	93.697	4.761	5.300	89.872	84.327	4.285	4.770
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.899	19.351	(1.602)	(1.445)	20.899	19.351	(1.602)	(1.445)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.060	6.511	(1)	(2)	8.060	6.511	(1)	(2)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.464	3.171	(237)	(333)	3.464	3.171	(237)	(333)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	70,03	121.365	121.385	(20)	(15)	84.993	85.006	(14)	(15)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.628	32.959	(1)	-	36.628	32.959	(1)	-
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	70,00	60,00	164.764	141.647	(4.382)	(112)	115.335	84.988	(3.053)	(67)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.138	7.042	(104)	(234)	7.138	7.042	(104)	(234)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.995	12.756	90	123	11.046	10.842	76	105
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.669	2.561	92	1	1.669	2.561	92	1
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	13.187	12.833	354	(3.970)	11.867	11.550	319	(3.573)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75	28.466	27.362	(1.596)	(631)	11.884	11.424	(666)	(262)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	22.495	21.244	1	(1)	22.495	21.244	1	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.317	1.319	(3)	7	1.317	1.319	(3)	7
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.793	29.789	4	2	17.876	17.874	2	1
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.154	4.155	-	-	4.154	4.155	-	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	44.495	44.166	29	(391)	44.495	44.166	29	(391)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.084	12.172	(88)	198	12.084	12.172	(88)	198
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	990	886	5	-	990	886	5	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.525	25.224	51	37	25.525	25.224	51	37
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.270	8.221	(1)	(2)	8.270	8.221	(1)	(2)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	6.063	8.546	(2.483)	102	3.648	5.141	(1.494)	62
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	100,00	18.444	117	(172)	5	5.533	117	(48)	5
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.978	11.709	(1)	-	13.978	11.709	(1)	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.016	20.584	32	152	23.016	20.584	32	152
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.597	5.074	(1.577)	(1)	3.597	5.074	(1.577)	(1)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	27.052	25.490	(438)	(1.397)	18.937	17.843	(306)	(978)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50	11.193	11.271	(378)	(739)	4.757	4.790	(161)	(343)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.205	1.014	(209)	(362)	1.205	1.014	(209)	(362)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	59.536	48.747	(1)	-	47.629	38.998	(1)	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.257	3.938	(1)	(1)	5.257	3.938	(1)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.007	755	2	(1)	1.007	755	2	(1)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.180	7.109	71	15	7.180	7.109	71	15
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	26.120	24.459	(1.339)	(2.304)	26.120	24.459	(1.339)	(2.304)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.853	9.244	(141)	(49)	9.853	9.244	(141)	(49)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.618	11.334	44	62	11.618	11.334	44	62
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.356	4.261	(5)	(4)	4.356	4.261	(5)	(4)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	47.507	46.291	16	-	47.507	46.291	16	-
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	60.800	18.709	11	2	45.600	14.032	8	2
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	26.998	27.029	(31)	20	26.998	27.029	(31)	20

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	157.833	155.062	2.071	2.162	157.833	155.061	2.071	2.162
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	77	404	23	512	77	404	23	512
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	22	-	-	22	22	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	695.117	674.304	17.613	16.937	463.365	449.490	11.742	11.290
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	189.746	192.208	(5.363)	(4.996)	104.360	105.715	(2.950)	(2.748)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	30.469	29.475	994	2.818	15.234	14.738	497	1.409
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	8.314	25.385	(17.071)	(2.913)	4.157	12.692	(8.535)	(1.457)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	104.498	99.342	106	(200)	31.349	29.803	32	(60)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	178.041	175.449	(7)	(160)	53.412	52.635	(2)	(48)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	200.668	-	(19)	-	-	-	(5)
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	28.153	23.054	-	-
Total							2.690.614	2.596.759	(5.500)	5.911
Passivo circulante - Provisão para perda com investimentos							(13.395)	(13.407)		
Ativo não circulante – Investimentos							2.704.009	2.610.166		
Total							2.690.614	2.596.759		

- (a) Alienação da participação da HBR 33 (Hotel Hilton). Devido a alienação o ComVem Rebouças foi transferido para a HBR 67.
(b) Aquisição de participação societária da HBR 51.

5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	189.746	192.208	(5.363)	(4.996)	104.360	105.715	(2.950)	(2.748)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	30.469	29.475	994	2.819	15.234	14.738	497	1.409
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	8.314	25.385	(17.071)	(2.913)	4.157	12.692	(8.535)	(1.457)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	104.498	99.342	106	(200)	31.349	29.803	32	(60)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	178.041	175.449	(7)	(159)	53.412	52.635	(2)	(48)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	34,37	34,37	200.668	200.668	-	(19)	68.982	68.981	-	(10)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	775	1.450	8.917	8.623	467	875	5.404	5.226
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	-	-	-
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	80.448	75.349	-	-
Total							358.409	360.788	(5.554)	2.312

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	2.596.759	2.281.245
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	150.072	196.615
(+) Adições – Aquisições	22.000	7.643
(-) Baixas / Redução de capital	(56.686)	(8.035)
(-) Recebimento de dividendos	(16.031)	(836)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(5.500)	120.127
Saldo final	2.690.614	2.596.759

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	360.788	294.168
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	3.889	17.731
(+) Adições – Aquisições	5.099	61.661
(-) Baixas / Redução de capital	-	(4.207)
(-) Recebimento de dividendos	(5.813)	(7.412)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(5.554)	(1.153)
Saldo final	358.409	360.788

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	23.758	23.704	4.043.940	3.792.753
(+) Adições (a)	15	-	109.551	109.445
(+) Aquisições	-	-	1.069	20.128
(-) Baixas (b)	-	-	(102.977)	(62.825)
(+/-) Ajuste a valor justo (b)	-	54	(99.902)	184.439
Saldo final	23.773	23.758	3.951.681	4.043.940

(a) Refere-se a valores relacionados a obras em andamento e benfeitorias de imóveis.

(b) Em 2025, refere-se principalmente a alienação do Hotel Hilton por meio da alienação de participação da HBR 33.

	30/09/2025	31/12/2024
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	9,53% a.a.	9,53% a.a.
Taxa média de "Cap rate"	8,61% a.a.	8,61% a.a.

A Companhia demonstra uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo, sendo variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo.

	Valor justo em 30/09/2025 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.951.681	4.127.695	176.014	3.783.888	(167.793)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 30 de setembro de 2025 não tiveram novas avaliações do valor justo.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

7. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Alienações de participações societárias	1.157	3.251	1.157	3.251
Despesas reembolsáveis	380	48	7.207	4.279
Cessão de créditos imobiliários	-	-	48.510	40.450
Imóveis a comercializar	-	-	292.876	236.495
Dividendos a receber	-	4.900	122	-
Demais ativos (a) (b)	24.085	14.629	32.102	35.725
Total	25.622	22.828	381.974	320.200
Circulante	1.692	3.365	304.429	244.888
Não circulante	23.930	19.463	77.545	75.312

- (a) Na visão controladora os principais valores correspondem a conta corrente operações societárias;
- (b) Na visão consolidado os principais valores correspondem por despesas antecipadas e pré-operacionais.

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 11,80%	-	-	402.871	415.559
Capital de giro (b)	CDI	1,75% a 2,50%	378.310	230.898	352.492	221.925
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	364.213	377.799
Custos antecipados a amortizar (d)			(25.948)	(9.135)	(29.955)	(13.213)
Total			352.362	221.763	1.089.621	1.002.070
Circulante			47.818	37.373	102.563	87.825
Não circulante			304.544	184.390	987.058	914.245

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 11,80% e poupança mais taxas de juros de 5,19% para o período findo em 30 de setembro de 2025;
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 2% a 2,5% a.a. Em março 2025, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através da operação W Hotel – CRI no montante de R\$ 200.000, liberado no 1º Trimestre R\$ 60.000 atrelado a correção de CDI + taxa de juros de 2,25% a.a. e no 2º Trimestre foi liberado R\$ 140.000 atrelado a correção de CDI + Taxa de juros de 1,75% a.a.;
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,50% a 11,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,90% e 4,90% a.a.;
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos relacionados a construção dos projetos em andamento e às expansões no período findo em 30 de setembro de 2025 no montante de R\$ 8.527, (R\$ 9.877 em 30 de setembro de 2024).

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	221.763	-	1.002.070	697.454
Captações (a)	200.000	228.956	218.457	336.722
Pagamento do principal (amortização) (b)	(50.927)	(3.360)	(121.619)	(37.609)
Pagamento dos juros (amortização)	(38.864)	(10.090)	(98.026)	(80.607)
Encargos sobre financiamentos	20.390	6.257	88.739	86.110
Saldo final	352.362	221.763	1.089.621	1.002.070

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 51 – 3A João Moura R\$ 5.570, HBR 78 – ComVem João Lourenço R\$ 4.789, HBR 53 – ComVem Enxovia R\$ 7.273 e HBR Realty – R\$ 200.000;
- (b) No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 4.383, HBR 27 – Mogi Shopping - R\$ 7.835, HBR 33 – Hotel Rebouças - R\$ 37.789 (liquidado), HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R\$ 3.353, HBR 51 João Moura – R\$ 8.042.

8.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos.

8.3. Vencimentos

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2026	3.710	31.965	18.277	82.512
2027	15.740	38.613	72.286	95.392
2028	17.648	41.587	76.937	101.232
2029	20.017	40.090	82.288	179.039
2030 em diante	247.429	32.135	737.270	456.070
	304.544	184.390	987.058	914.245

8.4. Cláusulas restritivas

Os respectivos empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada “Covenants” não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

Para o período findo em 30 de setembro de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	360.429	362.716	460.886	467.071
	CDI	2,00% a 3,50%	69.038	71.894	69.038	71.894
(-) Custos a amortizar (b)			(5.793)	(6.366)	(13.404)	(14.577)
Total			423.674	428.244	516.520	524.388
Circulante			49.124	45.620	59.703	55.715
Não circulante			374.550	382.624	456.817	468.673

- (a) Emissão de debêntures simples, emitidas entre 2019 e 2024, não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas;
- (b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente de acordo com o período de vigência do contrato.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	428.244	430.309	524.388	548.739
Pagamento do principal (amortização) (a)	(19.750)	(23.338)	(27.836)	(52.535)
Pagamento dos juros (amortização)	(23.615)	(27.292)	(28.122)	(34.125)
Encargos sobre financiamentos	38.795	48.565	48.090	62.309
Saldo final	423.674	428.244	516.520	524.388

(a) No período findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – R\$ 6.725, HBR 23 – R\$ 1.361 e HBR Realty R\$ 19.750.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – Corporate Tower e dos imóveis das controladas HBR 3 Data Center Tim – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices Mall), em favor das Securitizadoras.

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto a HBR 1 Corporate Tower e dos imóveis das controladas: HBR 3 Data Center Tim – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Corporate Tower, Helbor Cityplex Osasco, Helbor Dual Business Cuiabá, Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Offices Savassi, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Helbor Stay Santos, Helbor Trilogy, Offices Imperatriz Leopoldina, Offices Jardim das Colinas, Offices Norte e Sul, Offices São Caetano, Offices São Paulo I, II e III, Offices São Vicente, Offices Vila Rica, Square Offices Mall, Offices Barão de Teffé, Helbor Saty Batel, Comercial Casa das Caldeiras, One Eleven By Helbor, Helbor UP Offices Berrini, Helbor UP Offices Carrão, Link Offices, Mall & Stay, Aquarius By Helbor, Lead offices Faria Lima), HBR 10 (vagas do Helbor Downtown Offices e Mall) e HBR 20 (vagas do Helbor Mall JK) em favor das Securitizadoras.

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

Adicionalmente, e sem prejuízo das demais garantias, foram alienadas fiduciariamente como garantia a favor das Securitizadoras as quotas detidas pelos sócios da emissora da controlada em conjunto HBR 1 Corporate Tower e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3 Data Center Tim – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 10 – ComVem Donwton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

9.5. Vencimentos

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2026	7.354	27.863	9.669	36.686
2027	21.077	29.997	30.650	39.338
2028	23.130	32.490	33.286	42.400
2029	25.379	35.200	36.176	45.737
2030 em diante	297.610	257.074	347.036	304.512
	374.550	382.624	456.817	468.673

9.6. Cláusulas restritivas

As respectivas debêntures possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada “Covenants” não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

Para o pagamento das emissões, o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, quando na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

Se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do seu grupo econômico;

Na ocorrência de qualquer alteração do controle societário da Emissora, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo no caso de reorganização societária, em decorrência da qual os sócios da Emissora se mantenham, direta ou indiretamente, no controle desta;

Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos da Escritura;

Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;

Se a relação entre o saldo devedor e o valor justo da propriedade for superior a 75%;

Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para o período findo em 30 de setembro de 2025 e exercício findo 31 de dezembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.276
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	32.146	36.996
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.617	22.140
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	44.420	48.559
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.782	5.489
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.199	9.684
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	870
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.470	24.264
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.324	11.055
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	70.084	75.904
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.980	15.305
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.334	9.849
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	284	1.339
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8.420
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.102	19.060
Total	326.295	338.617
Circulante	52.165	100.642
Não circulante	274.130	237.975

10.1. Movimentação do período

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	338.617	405.375
(+) Adições e atualizações	19.831	20.972
(+) Aquisições	-	25.239
(-) Baixas	(32.153)	(112.969)
Saldo Final	326.295	338.617

10.2. Saldo das aquisições por índices de correção

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

Indicadores	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
INPC	18.276	18.276
INCC	269.037	282.337
CDI	6.705	5.727
FIXO	32.277	32.277
	326.295	338.617

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

11. Partes relacionadas

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou o Contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas entre a HBR Realty, a Helbor Empreendimentos S.A. e sua controladora, Hélio Borenstein S.A. O contrato estabelece os termos e condições a serem observados pelas partes no compartilhamento de custos e despesas comuns relacionadas às atividades de apoio administrativo, incluindo, mas não se limitando a gastos com pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte ('Contrato de Compartilhamento').

Com vigência de 10 anos, o contrato configura uma transação entre partes relacionadas e, por essa razão, foi aprovado por todas as companhias envolvidas, conforme a legislação e regulamentação aplicáveis. A aprovação também observou as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e as melhores práticas de governança para esse tipo de operação, sendo isenta da manifestação dos acionistas controladores das companhias.

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 18 – ComVem Bosque Maia, HBR 39 – ComVem Chácara Klabin, HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 58 – ComVem Brigadeiro, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 69 – ComVem Higienópolis, HBR 78 – ComVem João Lourenço, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. Em maio de 2024, foi concluído o quinto aditamento contratual que amplia a vigência do contrato, até 30 de abril de 2034. Este último aditamento também prevê a redução do valor do contrato considerando as condições do mercado para a região, com reajuste anual pelo IPCA. No período findo em 30 de setembro de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 1.973 (R\$ 2.070 no período findo em 30 de setembro de 2024) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. No período findo em 30 de setembro de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 735 (R\$ 793 no período findo em 30 de setembro de 2024) e conforme primeiro aditivo contratual a vigência passa a ser até 01 de junho de 2040, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

11.1. Contas a receber com partes relacionadas

Abaixo a Companhia demonstra os saldos a receber entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	17.146	16.077	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.770	14.207	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.823	6.849	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	13.726	14.653	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	10.180	9.811	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	31.649	30.658	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	5.475	4.581	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	262	262	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	410	410	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	43	26	1.138	10.396
Condomínio - Mogi Shopping (c)	23	13	23	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)	16	19	16	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	250	244	250	244
HESA 176 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	-	-	1.560	-
Total	111.816	108.853	5.677	13.362

(a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento HBR 18 - ComVem Bosque Maia;

(b) Valores a receber da Helbor, referente ao distrato sobre venda do imóvel da HBR 55 - ComVem Conselheiro Carrão R\$ 1.095 e valor a receber referente a reembolso CSC no valor de R\$ 43;

(c) Valores a receber referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados);

(d) Valores a receber da Hesa 176, referente à venda de terreno do empreendimento HBR 54 – Chapéus Cury.

11.2. Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	96.991	80.875	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (b)	149	154	149	154
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	2.159	1.956
HBR Estacionamento Ltda. (e)	8.034	3.412	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	49	37	-	-
HESA 214 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	534	-
Total	105.223	84.478	6.828	6.096

(a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 – 3A Corporate Tower sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;

(b) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados);

(c) HBR 67 - Rebouças referente a gastos com construção do empreendimento;

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

- (d) HBR 59 – ComVem República do Líbano: Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário;
- (e) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR Estacionamento, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado;
- (f) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR 10 – ComVem Downtown, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado;
- (g) HBR 69 – ComVem Higienópolis: Refere-se aquisição complementar do empreendimento da Rua Itacolomi.

11.3. Remuneração dos administradores

11.3.1 Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária em 23 de abril de 2025 no montante de até R\$ 10.000, comparado com o exercício de 2024, que foi deliberado o montante de até R\$ 10.000.

11.3.2 Remuneração fixa

As remunerações fixas dos principais executivos e administradores são registradas no resultado da Companhia na rubrica de “Despesas gerais e administrativas” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
Salários e honorários dos administradores	2.861	3.378
Encargos sociais dos administradores	780	1.180
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	928	1.057
	4.569	5.615

(a) Remuneração dos conselheiros do Conselho de Administração e Fiscal e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário.

11.3.3 Remuneração variável

A Companhia possui plano de opção de compra de ações (“*stock options*”). As perdas e/ou ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de *vesting*) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

No período findo em 30 de setembro de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo acumulado registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 30/09/2025
2021	15,93	21/01/2021	2.579

A Companhia também possui um plano de incentivo de longo prazo, em 2023 foi instituído o 1º programa e em 2024 foi instituído o 2º programa. As provisões relacionadas ao programa estão registradas em rubrica específica.

No período findo em 30 de setembro de 2025 o saldo registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 30/09/2025
2025	4,97	140

A Companhia outorgou aos administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações ("*stock options*"), segundo o qual, os administradores terão opções de compra de ações outorgadas em contraprestação dos serviços prestados.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (*vesting period*) pelos administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

Em caso de cancelamento de um plano de opções de compra de ações será tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o cancelado será designado um novo plano substituto na data de outorga, o cancelado e o plano serão tratados como se fossem uma modificação ao original, conforme mencionado anteriormente.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra de ações ("*stock options*") para os administradores. A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações ("*stock options*") estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em:
	2021
Data da outorga	21/01/2021
Quantidade de ações	1.123.918
	5 (cinco) anos
	4 (quatro) anos
	3 (três) anos
Prazo de carência para o exercício	21/01/2026
Vencimento para o exercício	
Preço médio de exercício	17,29

Plano de incentivo de longo prazo.

O Conselho da Administração aprovou o 1º programa e o 2º programa, nos termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo aprovado pela Assembleia em 26 de agosto de 2020.

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e quantidade de ações por exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	Plano Outorgado em:
	2023/2025
Data da outorga	21/03/2023 – 12/12/2023
Quantidade de ações previstas no 1º ano e 2º ano	439.986
Prazo máximo para a entrega das ações	21/03/2027
Preço médio de exercício (valor em reais)	5,82

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Receitas de cessão de direitos antecipadas	14	17	2.105	2.420
Aquisições de Participações Societárias (c)	12.000	-	12.000	-
Conta corrente com Construtoras	-	-	18.040	15.477
Outras contas a pagar (a) (b)	67.174	14.124	44.320	17.574
Total	79.188	14.141	76.465	35.471
Circulante	75.869	11.122	62.229	22.208
Não circulante	3.319	3.019	14.236	13.263

(a) Na visão controladora os principais valores correspondem a conta corrente operações societárias;

(b) Na visão consolidado os principais valores referem-se ao início da operação do hotel W;

(c) Valor a pagar referente a aquisição de participação da HBR 51.

13. Provisão para demandas judiciais**13.1. Prováveis**

A Companhia e suas controladas, com base em informações de seus advogados externos responsáveis pela condução dos processos, constitui provisão para ações judiciais com risco de perda provável em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Trabalhista	246	415	294	536
Cível	-	-	1.002	1.000
Total	246	415	1.296	1.536

13.2. Possíveis

A Companhia e suas controladas são parte de ações cujo risco de perda é considerado possível pela Administração e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Trabalhista (a)	2.170	2.118	2.698	3.219
Cível (a)	-	-	732	26
Total	2.170	2.118	3.430	3.245

a) Variações decorrentes das atualizações das estimativas de perdas com base nos riscos e novos processos.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

14. Tributos diferidos**14.1. Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais e base negativa**

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	21.620	21.620	38.852	39.369
Contribuição social sobre base negativa	8.040	8.040	14.244	14.430
Total	29.660	29.660	53.096	53.799

14.2. Imposto de renda e contribuição social sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.616	1.616	129.665	154.641
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	581	581	46.679	55.670
Total	2.197	2.197	176.344	210.311

15. Patrimônio líquido**15.1. Capital social**

Em 30 de setembro de 2025 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital social deduzido dos gastos com oferta pública, soma um montante de R\$ 1.286.691.

15.1.1. Gastos com oferta pública de ações

Os custos de transação incorridos na captação de recursos por meio de Oferta Pública de Ações realizada em 26 de janeiro de 2021, foram contabilizados em conta redutora destacada no Patrimônio líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
Saldo em 30 de setembro de 2025	34.451

15.2. Transações de capital

A Companhia em 30 de setembro de 2025, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 14.930 (R\$ 15.145 em 31 de dezembro de 2024). A variação no período, corresponde principalmente a movimentações do empreendimento ComVem Patteo São Paulo.

15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo é composto pelas variações de ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2023	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
Saldo em 30 de setembro de 2025	74.181

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição, ou quando há mudança de expectativa da Companhia em relação à propriedade para investimento.

15.4. Reserva de lucros**15.4.1. Reserva legal**

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

Em 30 de setembro de 2025 o saldo da reserva de lucro é R\$ 40.709 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 40.709).

15.4.2. Reserva de lucro a realizar

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de: (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

Em 30 de setembro de 2025 o saldo é R\$ 193.251 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 193.251).

15.4.3. Reserva para retenção de lucro

Corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios.

15.4.4. Total da reserva de lucro

Corresponde ao total de reserva de lucros, que abrange a soma da reserva legal, reserva de lucro a realizar e a reserva para retenção de lucro, totalizando em 30 de setembro de 2025 o valor de R\$ 671.103 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 691.573).

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

15.4.5. Política de distribuição de dividendos

Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

- O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar.
- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

15.4.6. Prejuízo por ação**Básico e diluído**

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação atribuído ao controlador, para o período findo em 30 de setembro de 2025.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 30 de setembro de 2025 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2024.

	30/09/2025	30/09/2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(91.301)	(52.724)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,88)	(0,51)

15.4.7. Ações em tesouraria

Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º e 2º programa. As recompras foram todas efetivadas no exercício de 2023. A Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808. No período de 2024, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 302.543. No período de 2025, foram transferidas 51.951 ações para o programa de incentivo de longo prazo. Em 30 de setembro de 2025 o saldo de ações em tesouraria soma 235.698 ações, correspondente à R\$ 1.290 (Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de ações somava 287.649, correspondente à R\$ 1.574).

16. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Receita de aluguel de imóveis (a)	209	683	203	598	36.914	107.729	33.848	99.655
Estacionamento	-	-	-	-	2.172	6.037	1.740	4.847
Prestação de serviço - Taxa de administração	1.079	3.076	942	2.849	1.081	3.083	944	3.413
Linearização da receita (a)	-	-	(2)	(5)	134	419	(58)	(375)
Hospedagem	-	-	-	-	20.080	53.426	7.988	21.685
Outras receitas	-	-	-	-	9.424	19.639	939	2.663
Descontos concedidos	-	-	-	(12)	(1.382)	(3.237)	(598)	(3.429)
Tributos sobre as receitas	(163)	(471)	(143)	(432)	(5.264)	(14.327)	(3.264)	(9.455)
	1.125	3.288	1.000	2.998	63.159	172.769	41.539	119.004

(a) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo com CPC 06 e 47.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

17. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Aluguel de imóveis	(266)	(791)	(253)	(760)	(266)	(791)	(253)	(760)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(39)	(115)	(38)	(102)	(1.949)	(4.727)	(1.513)	(3.954)
Condomínio	(26)	(76)	(27)	(78)	(2.918)	(9.226)	(2.475)	(7.849)
Comissões	(125)	(389)	(138)	(432)	(880)	(2.960)	(1.228)	(3.494)
Outros Custos	(24)	(72)	(23)	(83)	(12.186)	(28.151)	(1.050)	(2.911)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(370)	(820)	(323)	(1.000)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(237)	(799)	(254)	(783)
Custos de Pessoal	-	-	-	-	(9.542)	(24.622)	(1.034)	(2.752)
	(480)	(1.443)	(479)	(1.455)	(28.348)	(72.096)	(8.130)	(23.503)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Despesas com pessoal	(6.492)	(18.756)	(5.967)	(20.945)	(6.610)	(19.104)	(6.042)	(21.207)
Serviços contratados	(770)	(2.448)	(1.092)	(2.739)	(1.659)	(5.438)	(2.046)	(5.935)
Depreciação e amortização	(187)	(565)	(191)	(583)	(1.966)	(5.405)	(1.189)	(3.363)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(23)	(70)	(29)	(102)	415	519	(73)	(1.029)
Despesas gerais	(318)	(959)	(320)	(941)	(1.010)	(3.143)	(1.155)	(2.991)
	(7.790)	(22.798)	(7.599)	(25.310)	(10.830)	(32.571)	(10.505)	(34.525)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Resultado na venda de investimentos	(627)	(627)	31	31	(2.712)	(2.712)	31	31
Provisões diversas	(94)	(66)	(432)	(391)	(96)	(112)	(443)	(432)
Multa Rescisória	-	-	-	14	89	209	151	786
Provisão para perda por impairment	-	-	-	-	-	(1.577)	-	(405)
Demais receitas e despesas	(70)	(136)	(1.067)	(1.073)	(185)	(261)	(1.097)	(1.088)
	(791)	(829)	(1.468)	(1.419)	(2.904)	(4.453)	(1.358)	(1.108)

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Juros sobre aplicações financeiras	2.592	8.159	1.893	6.128	5.098	14.747	4.262	13.294
Variação monetária ativa	22	605	383	446	294	1.774	417	1.382
Outras receitas financeiras	74	202	142	740	274	792	322	1.574
Tributos sobre receita financeira	(130)	(422)	(112)	(340)	(209)	(706)	(227)	(700)
Receita financeira	2.558	8.544	2.306	6.974	5.457	16.607	4.774	15.550
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(24.178)	(68.387)	(13.634)	(38.381)	(49.940)	(143.870)	(36.346)	(104.884)
Variação monetária passiva	-	-	-	-	(17)	(704)	(418)	(754)
Despesas bancárias	(3)	(11)	(3)	(10)	(100)	(220)	(48)	(157)
Outras despesas financeiras	(1.088)	(3.536)	(586)	(1.310)	(2.194)	(5.893)	(1.295)	(3.211)
Despesa financeira	(25.269)	(71.934)	(14.223)	(39.701)	(52.251)	(150.687)	(38.107)	(109.006)
Resultado financeiro	(22.711)	(63.390)	(11.917)	(32.727)	(46.794)	(134.080)	(33.333)	(93.456)

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)
Em 30 de setembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

21.1. Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.594)	(7.293)	(2.040)	(6.734)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	2.179
	(2.594)	(7.293)	(2.040)	(4.555)

21.2. Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(30.046)	(91.301)	(17.257)	(52.724)	(26.028)	(78.778)	(11.810)	(37.710)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	10.215	31.042	5.867	17.926	8.850	26.785	4.015	12.821
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	288	(1.870)	1.142	2.010	187	(1.888)	341	786
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	-	(2.179)
Adições e exclusões permanentes e outros	(10.503)	(29.172)	(7.009)	(19.936)	(11.631)	(32.190)	(6.396)	(15.983)
- Adição provisão PECLD	(8)	(24)	8	15	141	176	(10)	(310)
- Outras Exclusões / Adições	(10.495)	(29.148)	(7.017)	(19.951)	(11.772)	(32.366)	(6.386)	(15.673)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(2.594)	(7.293)	(2.040)	(4.555)
Taxa efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10%	9,3%	17,3%	12,1%

22. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programade gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 30 de setembro de 2025:

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	7.399	20.647
Títulos e valores mobiliários (a)	37.885	36.092	113.751	125.326
Contas a receber, líquido	1.189	1.433	51.386	57.612
Total dos instrumentos ativos	39.074	37.525	172.536	203.585
Passivos				
Fornecedores	664	632	17.198	9.280
Empréstimos e Financiamentos, líquido	352.362	221.763	1.089.621	1.002.070
Debêntures	423.674	428.244	516.520	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	326.295	338.617
Total dos instrumentos passivos	776.700	650.639	1.949.634	1.874.355

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo correspondem aos valores contábeis, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2025.

	Nível hierárquico do valor justo	30/09/2025		31/12/2024	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	7.399	7.399	20.647	20.647
Títulos e valores mobiliários	2	113.751	113.751	125.326	125.326
Contas a receber, líquido	2	51.386	51.386	57.612	57.612
Passivos					
Fornecedores	-	17.198	17.198	9.280	9.280
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.089.621	1.089.621	1.002.070	1.002.070
Debêntures (a)	-	516.520	516.520	524.388	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	326.295	326.295	338.617	338.617

(a) Mensurado pelo custo amortizado.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

A gestão de risco é realizada pelo departamento de tesouraria da Companhia, que identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(a) Risco de mercado

Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

Risco do fluxo de caixa

O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M de acordo com a vigência do contrato. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3.

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 8, e sobre as debêntures estão mencionadas na nota explicativa nº 9.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para aquisição de propriedades, o qual está sujeito à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar por aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação dos índices: IPCA, INCC e para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de arrendamento mercantil.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada contrato com clientes. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes. A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito.

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento financeiro. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Na visão consolidado, os passivos financeiros consolidados estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2025:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	102.563	90.563	896.495	1.089.621
Debêntures (nota 9)	59.703	40.319	416.498	516.520
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	52.165	27.007	247.123	326.295
Total	214.431	157.889	1.560.116	1.932.436

Análise de sensibilidade

A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta ao final do período. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)
Em 30 de setembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 30/09/2025	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil – para 2025		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	7.399	Queda do CDI	13,25% 8.379	9,94% 8.134	6,63% 7.890
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	113.751	Queda do CDI	13,25% 128.823	9,94% 125.058	6,63% 121.293
Contas a receber (Nota 4)	51.386	Queda do IGP-M	2,82% 52.835	2,12% 52.475	1,41% 52.111
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	269.037	Alta do INCC	6,78% 287.278	8,48% 291.851	10,17% 296.398
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	18.276	Alta do INPC	5,10% 19.208	6,38% 19.442	7,65% 19.674
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	6.705	Alta do CDI	13,25% 7.593	16,56% 7.815	19,88% 8.038
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	32.277	Fixo	0,00% 32.277	0,00% 32.277	0,00% 32.277
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	737.129	Alta da TR	1,69% 749.586	2,11% 752.682	2,54% 755.852
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	352.492	Alta do CDI	13,25% 399.197	16,56% 410.865	19,88% 422.567
Debêntures (Nota 9)	447.482	Alta do IPCA	5,17% 470.617	6,46% 476.389	7,76% 482.207
Debêntures (Nota 9)	69.038	Alta do CDI	13,25% 78.186	16,56% 80.471	19,88% 82.763

(d) Gestão de Capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios as outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir custos.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamentos de dividendos, devolver capital aos acionistas, solicitar aporte de capital, ou, ainda, vender ativos para, por exemplo, reduzir o nível de endividamento.

A Companhia, condizente com outras do setor, monitora o Capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice, corresponde a dívida líquida, dividida pelo capital total.

A dívida líquida por sua vez, é representada pelo total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido mais o valor total da dívida líquida, conforme demonstrado no quadro abaixo.

Os índices de alavancagem financeira em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representados:

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.606.141	1.526.458
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(127.114)	(152.565)
Dívida líquida	1.479.027	1.373.893
Total do patrimônio líquido	2.769.473	2.949.583
Índice de alavancagem financeira	53,40%	46,58%
Capital total	4.248.500	4.323.476

23. Benefícios a diretores e empregados

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, e/ou a pagar, proporcionada pela Companhia, em troca de serviços que lhes são prestados.

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

Em janeiro de 2021, a Companhia adotou o programa de participação nos resultados para os colaboradores, conforme política interna aprovada pelos Administradores, registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Obrigações trabalhistas e tributárias”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado.

b) Programa de opção de compra de ações - “*stock options*” – Plano detalhado na nota explicativa 11.3.**24. Seguros**

A Administração da Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., com vigência até 08 de outubro de 2025.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das informações contábeis intermediárias, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

25. Informação por segmentoCritério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os saldos patrimoniais e de resultados de cada segmento é extraído dos registros contábeis da Companhia e está segregado conforme abaixo:

Consolidado						
30/09/2025						
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	49.664	16.732	333.704	103.176	-	503.276
Outros ativos não circulantes	289.368	35.463	295.893	3.060.038	(3.135.001)	545.761
Propriedades para investimento	1.152.838	817.346	939.543	981.141	60.813	3.951.681
Total do ativo	1.491.870	869.541	1.569.140	4.144.355	(3.074.188)	5.000.718
Passivo						
Passivo circulante	223.738	32.866	225.224	401.120	(561.584)	321.364
Passivo não circulante	457.171	452.348	231.936	813.227	(44.801)	1.909.881
Patrimônio líquido	810.961	384.327	1.111.980	2.930.008	(2.467.803)	2.769.473
Total do passivo	1.491.870	869.541	1.569.140	4.144.355	(3.074.188)	5.000.718

Consolidado						
30/09/2025						
Receita	20.506	41.112	23.178	87.973	-	172.769
Custos	(4.119)	(5.261)	(912)	(61.804)	-	(72.096)
Despesas Gerais e Administrativas	(4.847)	(1.316)	(2.924)	(30.730)	-	(39.817)
Resultado Financeiro	(24.224)	(30.024)	(2.436)	(77.396)	-	(134.080)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.455	30	(2.594)	(5.445)	(5.554)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(1.290)	(1.464)	(2.800)	(1.739)	-	(7.293)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(13.974)	5.502	14.136	(86.290)	(5.445)	(86.071)

Consolidado						
31/12/2024						
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	44.655	23.585	280.208	134.664	-	483.112
Outros ativos não circulantes	264.922	35.607	242.714	2.912.816	(2.892.337)	563.722
Propriedades para investimento	1.056.726	812.469	906.934	1.226.706	41.105	4.043.940
Total do ativo	1.366.303	871.661	1.429.856	4.274.186	(2.851.232)	5.090.774
Passivo						
Passivo circulante	205.348	29.605	202.566	295.612	(437.943)	295.188
Passivo não circulante	393.161	464.841	219.596	809.675	(41.270)	1.846.003
Patrimônio líquido	767.794	377.215	1.007.694	3.168.899	(2.372.019)	2.949.583
Total do passivo	1.366.303	871.661	1.429.856	4.274.186	(2.851.232)	5.090.774

Consolidado						
30/09/2024						
Receita	15.299	38.405	22.605	42.695	-	119.004
Custos	(4.282)	(5.164)	(444)	(13.613)	-	(23.503)
Despesas Gerais e Administrativas	(2.834)	(1.550)	(1.554)	(32.292)	-	(38.230)
Resultado Financeiro	(18.403)	(27.609)	(848)	(46.596)	-	(93.456)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(3.837)	-	-	-	-	(3.837)
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.478	(118)	8.832	(8.880)	2.312
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	1.026	(1.635)	(2.540)	(1.406)	-	(4.555)
Lucro líquido do exercício	(13.031)	4.925	17.101	(42.380)	(8.880)	(42.265)

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de setembro de 2025

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

26. Eventos subsequentes

Ao longo do terceiro trimestre de 2025, a Companhia:

- i. Comunicou a aceitação de proposta para alienação de dois ativos da plataforma +Box (comunicado ao Mercado de 21/08/2025);
- ii. Divulgou a celebração da proposta para alienação do HBR Corporate Pinheiros (Fato Relevante de 30/08/2025); e
- iii. Divulgou a proposta para alienação de participação do HBR Corporate Faria Lima (Fato Relevante de 11/09/2025).

Tais operações permanecem sujeitas às condições precedentes usuais e, até a data de aprovação destas informações contábeis intermediárias, não haviam sido concluídas.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data, e das demonstrações da mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas, políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, de acordo com a Norma Contábil NBC TG 21 (R4) - Demonstração intermediária emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Revisão de Informações Contábeis Intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, incluídas nas informações contábeis intermediárias acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações contábeis intermediárias acima referidas incluem as demonstrações intermediárias do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais (ITR), com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas Informações intermediárias do Valor Adicionado individuais e consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 06 de novembro de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Henrique Herbel de Melo Campos
Contador CRC 1 SP 181015/O-3

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51
NIRE 35.300.466.276

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “HBR”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, em análise às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do comentário de desempenho da Administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, após os esclarecimentos prestados, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.

São Paulo, 06 de novembro de 2025.

Luiz Henrique Mazetto Veronezi

Evandro Rezera

Frederico Oliveira de Castro

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário ("CoAud") da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procedeu à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, acompanhadas do comentário do desempenho da Companhia e do relatório de revisão do auditor independente, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 6 de novembro de 2025.

Djalma Soares dos Santos Júnior
Coordenador

José Luiz Acar Pedro
Membro

Paulo Roberto Salvador Costa
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 6 de novembro de 2025 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025.

Mogi das Cruzes, 06 de novembro de 2025.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 6 de novembro de 2025 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025.

Mogi das Cruzes, 06 de novembro de 2025.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores