

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas – método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

“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 4T25

Mogi das Cruzes – 5 de março de 2026 – 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 4º 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.

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 52 ativos em operação que representam 246.967 m² de área bruta locável, sendo 168.041 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	40	56.079	44.347	79%
HBR 3A	2	17.533	13.037	72%
HBR Malls	4	119.388	65.552	55%
HBR Opportunities	5	53.967	45.105	84%
	51	246.967	168.041	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 97.166 m², sendo 82.578 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação até 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	22	54.154	51.358	95%
HBR 3A	6	36.773	28.100	76%
HBR Malls *	1	6.239	3.120	50%
	29	97.166	82.578	85%

*HBR Malls: Expansão do Shopping Mogi 6.239 m².

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 344.133 m² sob gestão, sendo 250.619 m² própria.

Ativos Totais¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	62	110.233	95.705	87%
HBR 3A	8	54.306	41.137	76%
HBR Malls	4	125.627	68.672	55%
HBR Opportunities	5	53.967	45.105	84%
	79	344.133	250.619	73%

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

No 4T25, a receita bruta totalizou R\$ 375.364, representando crescimento de 674,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. A variação decorreu, majoritariamente, da receita de venda de imóveis, que somou R\$ 288.000, referente à alienação do empreendimento 3A Pinheiros. A receita bruta ajustada pela venda de imóveis foi de R\$ 87.364 no trimestre, com crescimento de 80,2%.

No trimestre, a receita bruta de aluguel de imóveis próprios alcançou R\$ 40.971, avanço de 10,3% na comparação anual, em função da maturação dos ativos e novas locações, com destaque para a plataforma ComVem. Adicionalmente, as receitas de hospedagem atingiram R\$ 27.622, crescimento de 234,5% em relação ao 4T24, refletindo a entrada em operação e o *ramp up* do W Hotel (plataforma Opportunities), inaugurado em dezembro de 2024. As receitas de taxa de administração totalizaram R\$ 1.168, alta de 13,5% em relação ao 4T24. A linha de Outras Receitas somou R\$ 15.259, impulsionada principalmente pelas operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel. As receitas de estacionamentos totalizaram R\$ 2.344, crescimento de 23,4% em relação ao 4T24.

Em 2025, a receita bruta da Companhia totalizou R\$ 565.697, crescimento de 213,6% em relação a 2024. Esse desempenho foi explicado, em grande parte, pela alienação de ativo, refletida na linha de venda de imóveis, e excluindo esse efeito a receita bruta cresceu 54,0% no ano. No âmbito operacional, o crescimento da receita é explicado pela maior contribuição do W Hotel, além da evolução das receitas de alimentos e bebidas, banquetes e eventos, e pela maturação dos ativos do portfólio. A tabela a seguir apresenta a abertura da receita bruta do 4T25 e a visão acumulada de 2025.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	40.971	37.147	10,3%	148.700	136.802	8,7%
Taxa de administração	1.168	1.029	13,5%	4.251	4.442	-4,3%
Hospedagem	27.622	8.257	234,5%	81.048	29.942	170,7%
Receita de estacionamentos	2.344	1.899	23,4%	8.381	6.746	24,2%
Receita de venda de imóveis	288.000	-	-	288.000	-	-
Outras Receitas	15.259	141	10.722,0%	35.317	2.429	1.354,0%
Receita Bruta	375.364	48.473	674,4%	565.697	180.361	213,6%
(-) Venda de imóveis	(288.000)	-	-	(288.000)	-	-
Receita bruta excluindo a venda de imóveis	87.364	48.473	80,2%	277.697	180.361	54,0%

RECEITA LÍQUIDA

No 4T25, a receita líquida da Companhia alcançou R\$ 359.839, representando crescimento de 718,2% em relação ao 4T24. A receita líquida ajustada pela venda de imóveis foi de R\$ 77.829, com crescimento de 77,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. As deduções da receita bruta totalizaram R\$ (15.525) no trimestre e incluem impostos incidentes sobre as receitas de hospedagem e demais serviços, bem como descontos e cancelamentos concedidos sobre receitas de aluguel das demais plataformas. No 4T25, as deduções corresponderam a 11,9% da receita bruta, desconsiderada a linha de venda de ativos, em comparação com 9,6% no 4T24, refletindo principalmente o maior peso das receitas de hospedagem e de alimentos e bebidas do W Hotel na composição do mix.

No acumulado de 2025, a receita líquida totalizou R\$ 532.608, avanço de 226,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Mesmo excluídas as receitas de venda de ativos, o crescimento de 53,8% reforça a tendência de crescimento orgânico ao longo do ano, sustentada pela evolução operacional do W Hotel e pela maturação dos ativos do portfólio.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Bruta	375.364	48.473	674,4%	565.697	180.361	213,6%
Deduções da Receita	(15.525)	(4.495)	245,4%	(33.089)	(17.379)	90,4%
Receita Líquida	359.839	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%
(-) Receita bruta excluindo a venda de imóveis	87.364	48.473	80,2%	277.697	180.361	54,0%
(-) Deduções sobre a receita bruta na venda de imóveis	(5.990)	-	-	(5.990)	-	-
(=) Receita líquida excluindo a venda de imóveis	77.829	43.978	77,0%	250.598	162.982	53,8%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E TRIBUTÁRIAS

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (13.796) no 4T25, apresentando aumento de 7,1% em relação ao 4T24. A relação entre G&A e receita líquida ajustada pela venda de ativo atingiu 16,9% no 4T25, ante 27,1% no 4T24, indicando melhora relevante de 10,2 p.p. no período, refletindo ganhos de eficiência operacional e diluição de custos fixos.

No âmbito das despesas administrativas, as despesas com pessoal somaram R\$ (6.717), variação de 10,6% em relação ao 4T24, refletindo efeitos pontuais associados a despesas com pessoal no período, em linha com ajustes organizacionais realizados ao longo do trimestre. Serviços de consultoria registraram R\$ (2.235), e apresentaram queda de 14,2%. A depreciação e amortização totalizou R\$ (1.635), com variação de 38,4% em relação ao 4T24, decorrente do novo mix da base de ativos, incluindo os ativos de hotelaria. As outras despesas administrativas somaram R\$ (1.082), com queda de 3,7% em relação ao 4T24. A linha de PECLD registrou R\$ (1.470).

As despesas comerciais totalizaram R\$ (633) no trimestre, redução de 24,1% em relação ao 4T24, evidenciando ganhos de eficiência, mesmo em um contexto de maior nível de atividade operacional. As despesas tributárias somaram R\$ (24) no período.

No acumulado de 2025, as despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (49.160), representando melhora de 1,7% em relação a 2024, refletindo a redução e diluição das despesas com pessoal e o menor uso de consultorias, parcialmente compensadas por efeitos pontuais organizacionais. Como proporção da receita líquida, excluída a linha de venda de ativos, as despesas totais recuaram para 18,2% em 2025, ante 28,5% em 2024, correspondendo a uma melhora de 10,3 p.p., sustentada por ganhos estruturais de eficiência. As despesas comerciais permaneceram estáveis na comparação anual.

Na tabela a seguir, apresenta-se a abertura das linhas de despesas para o 4T25 e a visão acumulada de 2025.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas Gerais e Administrativas	(13.139)	(11.929)	10,1%	(45.710)	(46.454)	-1,6%
Despesas com pessoal	(6.717)	(6.072)	10,6%	(25.821)	(27.279)	-5,3%
Serviços de consultoria	(2.235)	(2.605)	-14,2%	(7.673)	(8.540)	-10,2%
Depreciação e Amortização	(1.635)	(1.181)	38,4%	(7.040)	(4.544)	54,9%
Outras Despesas	(1.082)	(1.123)	-3,7%	(4.225)	(4.114)	2,7%
PECLD ¹	(1.470)	(948)	55,1%	(951)	(1.977)	-51,9%
Despesas Comerciais	(633)	(834)	-24,1%	(3.122)	(3.095)	0,9%
Despesas Tributárias	(24)	(115)	-79,1%	(328)	(451)	-27,3%
Despesas Gerais e Adm., Comerciais e Tributárias	(13.796)	(12.878)	7,1%	(49.160)	(50.000)	-1,7%

¹ Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa

No 4T25, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo de R\$ 3.372 e reflete efeitos decorrentes de reversão de provisão.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Outras Receitas e despesas ¹	3.372	15.051	-77,6%	(1.081)	13.943	-107,8%
Outras Receitas e despesas ¹	3.372	15.051	-77,6%	(1.081)	13.943	-107,8%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T25, o resultado financeiro foi de R\$ (48.741), representando variação de 34,8% em relação ao 4T24. As despesas financeiras totalizaram R\$ (54.325), com variação de 33,7% versus o 4T24. A principal variação nominal decorreu da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R\$ (51.679), com variação de 32,8% na comparação com o ano anterior, refletindo o calendário de captações destinadas aos projetos em execução e o custo médio da dívida no período. As outras despesas financeiras atingiram R\$ (2.533), com variação de 138,3%, incluindo, principalmente, custos associados às emissões de dívida.

As receitas financeiras totalizaram R\$ 5.584 no 4T25, variação de 24,6% em relação ao 4T24, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras, que somaram R\$ 5.341 no trimestre, com aumento de 41,8%.

No acumulado de 2025, as despesas financeiras alcançaram R\$ (205.012), representando variação de 37,0% em relação a 2024, refletindo, principalmente, o impacto do aumento das taxas de juros no Brasil em comparação ao ano anterior, bem como o perfil de endividamento da Companhia, voltado à sustentação dos projetos em execução. As receitas financeiras somaram R\$ 22.191, crescimento de 10,8% em relação a 2024.

Ao final de 2025, o resultado financeiro consolidado totalizou R\$ (182.821), variação de 41,0% em relação a 2024. A seguir, apresenta-se a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas Financeiras	(54.325)	(40.642)	33,7%	(205.012)	(149.648)	37,0%
Variação monetária passiva	(61)	(588)	-89,6%	(765)	(1.342)	-43,0%
Despesas bancárias	(52)	(77)	-32,5%	(272)	(234)	16,2%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.679)	(38.914)	32,8%	(195.549)	(143.798)	36,0%
Outras despesas financeiras	(2.533)	(1.063)	138,3%	(8.426)	(4.274)	97,1%
Receitas financeiras	5.584	4.480	24,6%	22.191	20.030	10,8%
Juros sobre aplicações financeiras	5.341	3.767	41,8%	20.088	17.061	17,7%
Variação monetária ativa	215	543	-60,4%	1.989	1.925	3,3%
Outras receitas financeiras	28	170	-83,5%	114	1.044	-89,1%
Resultado Financeiro	(48.741)	(36.162)	34,8%	(182.821)	(129.618)	41,0%

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 4T25, a receita líquida da Companhia totalizou R\$ 359.839, representando crescimento de 718,2% em relação ao 4T24, refletindo, principalmente, o reconhecimento da receita de venda de ativos, com destaque para o 3A Pinheiros, bem como a expansão das receitas operacionais, impulsionadas pela consolidação do W Hotel e pelo crescimento das demais plataformas, especialmente ComVem. Os custos totalizaram R\$ (251.390) no trimestre, ante R\$ (9.500) no 4T24, o que levou o lucro bruto a R\$ 108.449, crescimento de 214,5% na comparação anual. O lucro bruto ajustado pela venda de imóveis do trimestre foi de R\$ 43.248², com crescimento de 25,4% ante o ano anterior.

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias somaram R\$ (13.796) no 4T25, variação de 7,1% em relação ao 4T24, refletindo maior nível de atividade, parcialmente compensado por ganhos de eficiência e diluição de custos fixos. A linha de outras despesas e receitas apresentou resultado líquido positivo de R\$ 3.372, ante resultado de R\$15.051 no 4T24, enquanto a variação do valor justo de propriedades para investimento totalizou R\$ 185.741 no trimestre.

O resultado financeiro foi de R\$ (48.741) no 4T25, variação de 34,8% em relação ao 4T24, refletindo o aumento das despesas financeiras, em função do nível de endividamento e do ambiente de juros elevados. O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 233.621, enquanto o imposto de renda e contribuição social, correntes e diferidos, somaram R\$ (50.727). O lucro líquido do trimestre atingiu R\$ 182.894, ante R\$ 177.789 no 4T24.

No acumulado de 2025, a receita líquida atingiu R\$ 532.608, crescimento de 226,8% em relação a 2024, impulsionada pela alienação de ativos e pelo avanço operacional das plataformas, com destaque para o W Hotel. O lucro bruto totalizou R\$ 209.122, avanço de 60,9% na comparação anual, e foi de R\$ 143.921² excluindo os efeitos da venda de ativos, com crescimento de 10,7%. As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias somaram R\$ (49.160) em 2025, redução de 1,7% em relação a 2024, refletindo disciplina de custos, menor uso de consultorias e diluição da estrutura administrativa, parcialmente compensadas por efeitos pontuais de rescisões. O resultado financeiro foi negativo em R\$ (182.821), variação de 41,0% em relação a 2024.

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 154.843 no exercício. Considerando os efeitos de impostos correntes e diferidos, que somaram R\$ (58.020), a Companhia encerrou 2025 com lucro líquido de R\$ 96.823, ante lucro líquido de R\$ 135.524 em 2024.

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida	359.839	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%
Custos	(251.390)	(9.500)	2546,2%	(323.486)	(33.003)	880,2%
Lucro Bruto	108.449	34.478	214,5%	209.122	129.979	60,9%
Despesas e receitas	(13.796)	(12.878)	7,1%	(49.160)	(50.000)	-1,7%
Outras Despesas e Receitas ¹	3.372	15.051	-77,6%	(1.081)	13.943	-107,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	185.741	192.995	-3,8%	185.741	189.158	-1,8%
Equivalência patrimonial	(1.404)	(3.465)	-59,5%	(6.958)	(1.153)	503,5%
Resultado antes do resultado financeiro	282.362	226.181	24,8%	337.664	281.927	19,8%
Resultado Financeiro	(48.741)	(36.162)	34,8%	(182.821)	(129.618)	41,0%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	233.621	190.019	22,9%	154.843	152.309	1,7%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.596)	(2.677)	71,7%	(11.889)	(9.411)	26,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(46.131)	(9.553)	382,9%	(46.131)	(7.374)	525,6%
Lucro do período	182.894	177.789	2,9%	96.823	135.524	-28,6%
Lucro líquido atribuído aos Acionistas Controladores	118.799	100.369	18,4%	27.498	47.645	-42,3%
Lucro líquido atribuído aos Acionistas não Controladores	64.095	77.420	-17,2%	69.325	87.879	-21,1%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes. ² Conforme conciliação apresentada na tabela dos itens de Receita líquida e de EBITDA Ajustado.

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 4T25, o EBITDA totalizou R\$ 283.997, representando variação de 24,9% em relação ao 4T24, com margem EBITDA de 78,9%. A variação do indicador reflete, principalmente, a mudança na composição da base de receitas, influenciada pela venda de ativos, bem como o menor efeito da variação do valor justo das propriedades para investimento, componente sem efeito caixa, quando comparado ao período anterior.

No acumulado de 2025, o EBITDA alcançou R\$ 344.704, aumento de 20,3% em relação a 2024, com margem de 64,7%.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	233.621	190.019	22,9%	154.843	152.309	1,7%
Receitas Financeiras	(5.584)	(4.480)	24,6%	(22.191)	(20.030)	10,8%
Despesas Financeiras	54.325	40.642	33,7%	205.012	149.648	37,0%
Depreciação e amortização	1.635	1.181	38,4%	7.040	4.544	54,9%
EBITDA ¹	283.997	227.362	24,9%	344.704	286.471	20,3%
Receita Líquida	359.839	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%
Margem EBITDA ¹	78,9%	517,0%	-438,1 p.p.	64,7%	175,8%	-111,0 p.p.

¹ Informação não auditada 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 4T25, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 31.087, representando crescimento de 36,5% em relação ao 4T24, com margem EBITDA Ajustada de 39,9%. O desempenho reflete, principalmente, a ampliação da base de receitas no período.

No acumulado de 2025, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 101.801, representando crescimento de 20,4% em relação a 2024, com margem EBITDA Ajustada de 40,6%. O desempenho do indicador reflete, principalmente, a entrada em operação e a maturação gradual de novos ativos nas plataformas de negócios da Companhia, cuja contribuição passou a ser mais relevante ao longo do exercício.

A margem EBITDA Ajustada permaneceu pressionada pelo *ramp-up* do W Hotel, efeito esperado em ativos em fase inicial de operação, apesar do impacto positivo sazonal observado no trimestre, quando o hotel registrou níveis de ocupação mais elevados no ano, impulsionados por eventos relevantes na cidade de São Paulo.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
EBITDA ¹	283.997	227.362	24,9%	344.704	286.471	20,3%
Outras receitas e despesas ²	(3.372)	(15.051)	-77,6%	1.081	(13.943)	-107,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(185.741)	(192.995)	-3,8%	(185.741)	(189.158)	-1,8%
Equivalência patrimonial	1.404	3.465	-107,9%	6.958	1.153	503,5%
Venda de ativos ³	(65.201)	-	-	(65.201)	-	-
Receita líquida da venda de imóveis	282.010	-	-	282.010	-	-
Custo da venda de imóveis	(216.809)	-	-	(216.809)	-	-
EBITDA Ajustado ¹	31.087	22.781	36,5%	101.801	84.523	20,4%
Margem EBITDA Ajustado ¹	8,6%	51,8%	-43,2 p.p.	19,1%	51,9%	-32,7 p.p.

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes.

² Outras receitas e despesas não recorrentes

³ Valor líquido entre receita e custo na venda de ativos.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %
Dívida Bruta ²	1.683.435	1.526.458	10,3%
Disponibilidades ¹	(142.974)	(152.565)	-6,3%
Dívida Líquida* ³	1.540.461	1.373.893	12,1%
Total do Patrimônio Líquido	2.718.840	2.949.583	-7,8%
Índice de Alavancagem Financeira*	56,7%	46,6%	10,1 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	3.889.199	4.043.940	-3,8%
Relação Dívida Líquida / PPI*	39,6%	34,0%	5,6 p.p.

Patrimônio Líquido	2.718.840	2.949.583	-7,8%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	38,2%	34,1%	4,1 p.p.

* Informação não auditada pelos auditores independentes.

Ao final do 4T25, a dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 1.540.461, representando aumento de 12,1% em relação ao 4T24. A variação decorreu, principalmente, das captações realizadas ao longo do exercício, bem como do impacto do cenário macroeconômico, caracterizado por taxas de juros em patamares elevados, que pressionaram o custo da dívida e o saldo líquido.

Com a conclusão das vendas anunciadas em 2025, incluindo o Hotel Hilton Garden Inn em setembro de 2025, +Box em janeiro de 2026 e o 3A Pinheiros em dezembro de 2025 com liquidação em fevereiro, além do foco contínuo em desinvestimentos estratégicos, a Companhia priorizará a amortização de passivos. Adicionalmente, seguirá reavaliando o pipeline de projetos, com foco em priorização, postergação ou redimensionamento de investimentos, reduzindo a necessidade de nova alavancagem no curto prazo. Essas decisões estão alinhadas às condições do setor e ao objetivo de manutenção de uma estrutura de capital equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI atingiu 39,6%.

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 desde o início de 2025. Em 2025, foi assinado o contrato de venda do Hotel Hilton Garden Inn, integrante da plataforma Opportunities, cuja transação foi concluída em setembro de 2025. No 3T25 foi anunciada a alienação do 3A Corporate Pinheiros (plataforma 3A), concluída em dezembro de 2025 e liquidada em fevereiro de 2026, e do +Box (plataforma Opportunities), concluída em janeiro de 2026. 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, que poderão ser monetizados de forma estratégica, preservando o controle dos empreendimentos.

DECLARAÇÃO DE DIVIDENDOS

No mês de dezembro de 2025, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos à conta da reserva de lucros, no montante total de R\$ 120.000.000,00, conforme divulgado em Fato Relevante de 9 de dezembro de 2025 e Aviso aos Acionistas em 30 de dezembro de 2025.

O valor da distribuição corresponde a R\$ 1,16542863183 por ação, sendo (i) R\$ 90.000.000,00, equivalentes a R\$ 0,87407147387 por ação, com pagamento previsto até 31 de dezembro de 2026, e (ii) R\$ 30.000.000,00, equivalentes a R\$ 0,29135715796 por ação, com pagamento até 31 de dezembro de 2028.

INDICADOR DE DIVERSIDADE

A HBR encerrou o exercício com 82 colaboradores diretos, atuando em suas operações e escritório corporativo. No período, observou evolução na participação feminina em posições de liderança, refletindo o compromisso contínuo da Companhia com diversidade, equidade e inclusão.

Em atendimento às recentes alterações na legislação societária, conforme Lei nº 15.177/25, a Companhia passa a divulgar, em suas demonstrações anuais, informações detalhadas sobre a ocupação feminina por cargo, bem como a respectiva proporção de remuneração, em linha com as melhores práticas de transparência e governança corporativa.

Na data de encerramento do exercício, a Companhia não contava com mulheres na composição de seus Conselhos de Administração e Fiscal. A Administração reconhece a importância da diversidade nos órgãos de governança e permanece atenta à evolução das melhores práticas de mercado e aos requisitos regulatórios aplicáveis.

Mulheres em cargos por nível hierárquico	31/12/2025			31/12/2024		
	Qtd	%	Proporção da remuneração	Qtd	%	Proporção da remuneração
Liderança	13	16%	54,97%	12	14%	54,83%
Não liderança	37	45%	93,90%	44	51%	85,71%

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 31 de dezembro 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.

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.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração a valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 20.132 mil na Controladora e R\$ 3.889.199 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nºs 2.6.5 e 6, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas nas Notas Explicativas nºs 2.6.5 e 6 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025.

Assim, com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação do valor justo, determinamos que estas são razoáveis para suportar os saldos contabilizados como propriedade para investimento, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de março de 2026.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	76	110	19.580	27.239
Títulos e valores mobiliários	3.2	47.139	36.092	123.394	125.326
Contas a receber	4	1.880	1.433	324.559	38.415
Adiantamentos		458	3.062	18.396	44.513
Tributos a recuperar		3.950	1.743	6.674	2.731
Imóveis a comercializar	7	-	-	169.948	236.495
Outros ativos	8	1.230	3.365	9.713	8.393
Total do ativo circulante		54.733	45.805	672.264	483.112
Não circulante					
Tributos diferidos	15.1	11.382	29.660	17.200	53.799
Contas a receber	4	-	-	12.920	19.197
Partes relacionadas	12.1	115.100	108.853	28.644	13.362
Outros ativos	8	5.197	19.463	77.862	75.312
Investimentos	5.1 e 5.2	2.770.830	2.610.166	356.113	360.788
Propriedades para investimento	6	20.132	23.758	3.889.199	4.043.940
Imobilizado e intangível líquido	-	1.253	1.781	35.073	41.264
Total do ativo não circulante		2.923.894	2.793.681	4.417.011	4.607.662
Total do ativo		2.978.627	2.839.486	5.089.275	5.090.774

"As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	57.695	37.373	114.327	87.825
Debêntures	10	50.101	45.620	60.751	55.715
Fornecedores	-	838	632	13.444	9.280
Obrigações Sociais	-	1.273	1.179	4.677	3.430
Obrigações Trabalhistas	-	4.654	4.332	7.800	5.988
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-	-	-	2.603	1.552
Outras Obrigações Tributárias	-	40	22	2.111	352
Partes relacionadas	12.2	112.085	84.478	6.539	6.096
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	48.222	100.642
Provisão para perda de investimentos	5.1	13.597	13.407	-	-
Dividendos a pagar	-	90.000	-	90.500	2.100
Outros passivos	13	35.836	11.122	26.288	22.208
Total do passivo circulante		366.119	198.165	377.262	295.188
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	379.561	184.390	1.059.201	914.245
Debêntures	10	368.999	382.624	449.156	468.673
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	265.542	237.975
Provisão para tributos diferidos	15.2	937	2.197	178.468	210.311
Provisão para demandas judiciais	14.1	200	415	1.202	1.536
Dividendos a pagar	-	30.000	-	30.000	-
Outros passivos	13	33	3.019	9.604	13.263
Total do passivo não circulante		779.730	572.645	1.993.173	1.846.003
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	1.286.691	1.286.691	1.286.691	1.286.691
Programa de opção compra de ações	12.3	2.855	2.660	2.855	2.660
Ajuste de avaliação patrimonial	16.3	74.181	74.181	74.181	74.181
Transações de capital	16.2	14.838	15.145	14.838	15.145
Reserva de lucros	16.4	455.431	691.573	455.431	691.573
Ações em tesouraria	16.4.7	(1.218)	(1.574)	(1.218)	(1.574)
Total do patrimônio líquido controladora		1.832.778	2.068.676	1.832.778	2.068.676
Participação de acionistas não controladores		-	-	886.062	880.907
Total patrimônio líquido		1.832.778	2.068.676	2.718.840	2.949.583
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.978.627	2.839.486	5.089.275	5.090.774

"As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida	17	4.500	4.095	532.608	162.982
Custos	18	(1.956)	(1.974)	(323.486)	(33.003)
Lucro bruto		2.544	2.121	209.122	129.979
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	19	(31.016)	(32.752)	(45.710)	(46.454)
Despesas comerciais	-	(915)	(1.026)	(3.122)	(3.095)
Despesas tributárias	-	(7)	(11)	(328)	(451)
Outras (despesas) e receitas	20	2.601	7.527	(1.081)	13.943
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	(3.705)	54	185.741	189.158
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	145.132	120.127	(6.958)	(1.153)
Resultado antes do resultado financeiro		114.634	96.040	337.664	281.927
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	21	(99.673)	(56.683)	(205.012)	(149.648)
Receitas financeiras	21	11.277	8.481	22.191	20.030
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		26.238	47.838	154.843	152.309
Imposto de renda e contribuição social correntes	22.1	-	-	(11.889)	(9.411)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.1	1.260	(193)	(46.131)	(7.374)
Lucro do exercício		27.498	47.645	96.823	135.524
Lucro do exercício atribuível à:					
Acionistas controladores				27.498	47.645
Acionistas não controladores				69.325	87.879
				96.823	135.524
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	16.4.6	0,27	0,46	0,94	1,31

"As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro do exercício	27.498	47.645	96.823	135.524
Total do resultado abrangente do exercício	27.498	47.645	96.823	135.524
Total do resultado do exercício atribuível à:				
Acionistas controladores			27.498	47.645
Acionistas não controladores			69.325	87.879
Resultado abrangente do exercício			96.823	135.524

"As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social				Reserva de lucro								Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
		Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Total do Capital Social	Programa Opção Compra Ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Total de reserva de lucro	Ações em Tesouraria	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	
Saldo em 31 de dezembro de 2023		1.321.142	(34.451)	1.286.691	3.472	74.181	12.734	38.327	181.935	430.442	650.703	(3.230)	-	2.024.551	2.731.498
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.645	47.645	135.524
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	2.382	-	-	2.382	-	(2.382)	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-	11.316	-	11.316	-	(11.316)	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.947	33.947	-	(33.947)	-	-
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	-	(812)	-	-	-	-	-	-	1.656	-	844	844
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.775)	(6.775)	-	-	(6.775)	(6.775)
Transações de capital	-	-	-	-	-	-	2.411	-	-	-	-	-	-	2.411	2.411
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.081
Saldo em 31 de dezembro de 2024		1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.660	74.181	15.145	40.709	193.251	457.614	691.573	(1.574)	-	2.068.676	2.949.583
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.498	27.498	96.823
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	1.375	-	-	1.375	-	(1.375)	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-	6.531	-	6.531	-	(6.531)	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.592	19.592	-	(19.592)	-	-
Transações de capital	-	-	-	-	-	-	(307)	-	-	-	-	-	-	(307)	(307)
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	-	195	-	-	-	-	-	-	356	-	551	551
Constituição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(120.000)	-	(120.000)	-	-	(120.000)	(120.000)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(143.641)	(143.641)	-	-	(143.641)	(143.641)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.170)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.855	74.181	14.838	42.084	79.782	333.565	455.431	(1.218)	-	1.832.778	2.718.840

"As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		27.498	47.645	96.823	135.524
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19	754	772	7.040	4.544
Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	(145.132)	(120.127)	6.958	1.153
Encargos sobre financiamentos não liquidados	9.1	37.549	6.257	127.303	86.110
Encargos sobre debêntures não liquidados	10.1	49.092	48.565	60.542	62.309
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	11.1	-	-	20.923	20.972
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	19	21	90	951	1.977
Provisão para demandas judiciais		(215)	200	(334)	1.211
Programa de opção compra de ações		195	(812)	195	(812)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	3.705	(54)	48.179	(184.439)
Efeito da provisão de imposto de renda e contribuição social		(1.260)	193	(1.632)	23.294
Lucro (Prejuízo) do exercício ajustado		(27.793)	(17.271)	366.948	151.843
Decréscimo (acrécimo) em ativos e passivos					
Contas a receber	4	(468)	(1.349)	(280.818)	4.585
Adiantamentos		2.604	(2.881)	26.117	(20.829)
Tributos a recuperar		(2.207)	10.474	(3.943)	12.653
Partes relacionadas ativo	12.1	(6.247)	(2.079)	(15.282)	(10.500)
Imóveis a comercializar	7	-	-	66.547	(46.058)
Outros ativos	8	16.401	(14.846)	(3.870)	(22.885)
Fornecedores		208	322	4.165	(5.232)
Obrigações trabalhistas e tributárias		434	16	4.818	2.078
Partes relacionadas passivo	12.2	27.607	20.587	443	(63.043)
Pagamento de aquisições de imóveis	11.1	-	-	(45.776)	(87.730)
Outros passivos		21.728	1.564	421	15.015
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		32.267	(5.463)	119.770	(70.103)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(10.838)	(9.478)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Investimentos	5.3 e 5.4	(69.501)	(196.223)	(9.983)	(75.185)
Transações de capital		(307)	2.411	(307)	2.411
Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	54.159	836	7.700	7.412
Títulos e valores mobiliários		(11.047)	38.822	1.932	42.380
Ativo imobilizado e intangível		(226)	(129)	(849)	(36.496)
Propriedade para investimento	6	(79)	-	106.562	(66.748)
Efeito patrimonial sobre reversão líquida de propriedade para investimento		(110.092)	(4.805)	(110.092)	(4.805)
Efeito patrimonial sobre participação em controladas		(15.272)	(1.970)	(15.272)	(1.970)
Outras movimentações		356	1.656	356	1.656
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos		(152.009)	(159.402)	(19.953)	(131.345)
Fluxo de caixa de financiamento					
Captação de empréstimos e financiamentos	9.1	290.000	228.956	316.347	336.722
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	9.1	(55.757)	(3.360)	(139.845)	(37.609)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	9.1	(56.299)	(10.090)	(132.347)	(80.607)
Pagamentos de principal de debêntures	10.1	(26.527)	(23.338)	(37.303)	(52.535)
Pagamentos de juros sobre debêntures	10.1	(31.709)	(27.292)	(37.720)	(34.125)
Dividendos pagos		-	-	(1.600)	(639)
Efeito das participações acionistas não controladores		-	-	(64.170)	86.082
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos		119.708	164.876	(96.638)	217.289
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		(34)	11	(7.659)	6.363
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	3.1	110	99	27.239	20.876
No final do exercício	3.1	76	110	19.580	27.239
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		(34)	11	(7.659)	6.363

"As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
1. Receitas				
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	905	809	231.620	169.281
1.2 Taxa de administração	4.241	3.875	4.251	3.884
1.3 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	(3.705)	54	185.741	189.158
1.4 Receita de venda de imóveis	-	-	288.000	-
	1.441	4.738	709.612	362.323
2. Insumos				
2.1 Custo de aluguel de imóveis	(1.346)	(1.269)	(26.316)	(16.718)
2.2 Custo de mercadorias vendidas	(611)	(705)	(44.219)	(12.473)
2.3 Custo de venda de imóveis	-	-	(216.809)	-
3. Valor Adicionado Bruto	(516)	2.764	422.268	333.132
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(754)	(772)	(7.040)	(4.544)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	(1.270)	1.992	415.228	328.588
6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia				
6.1 Resultado de participações societárias	145.132	120.127	(6.958)	(1.153)
6.2 Receitas Financeiras	11.277	8.481	22.191	20.030
	156.409	128.608	15.233	18.877
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	155.139	130.600	430.461	347.465
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal				
8.1.1 Remuneração direta	17.352	18.761	44.860	21.282
8.1.2 Benefícios	3.377	3.060	6.913	3.940
8.1.3 FGTS	754	623	2.303	806
	21.483	22.444	54.076	26.028
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	3.086	5.013	93.166	35.351
8.2.3 Municipais	170	155	180	180
	3.256	5.168	93.346	35.531
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	94.956	54.789	198.695	145.922
8.3.3 Outras	7.946	554	(12.479)	4.460
	102.902	55.343	186.216	150.382
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	27.498	47.645	27.498	47.645
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	69.325	87.879
	27.498	47.645	96.823	135.524
Total distribuição do valor adicionado	155.139	130.600	430.461	347.465

"As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro 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*, *self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro 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 31/12/2025	Segmento	UF	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	626.055
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	137.994
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	64.575
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	55.932
Total Corporativo						884.556
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	587.593
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	487.582
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	199.071
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	58.827
Total Shopping						1.333.073
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	78.936
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	70.994
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	57.745
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda	Giovanni Gronchi	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	49.778
Total ComVem						257.453
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel W	Operação	Outros	SP	Controlada	578.200
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Data Center Tim	Operação	Outros	SP	Controlada	229.805
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	160.595
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo São Paulo	Operação	Outros	SP	Controlada	29.544
Total Outros						998.144

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Base de preparação

As demonstrações contábeis 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").

As demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia.

As demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. 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 demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis da Companhia.

2.2. Aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 05 de março de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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, considerando a atividade operacional e venda de ativos, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando.

2.4. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da HBR Realty e suas controladas em 31 de dezembro de 2025 e 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 demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis que estão sendo apresentadas em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário.

2.6. Políticas contábeis materiais

2.6.1. Reconhecimento da receita líquida

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir para determinar se estão atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita.

Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfatórios antes de haver reconhecimento de receita:

Receita de aluguel

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, e um montante obtido por meio da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia registra suas operações com locações de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada shopping, e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

Receita com prestação de serviços

A receita de serviços é composta por taxa de administração e intermediação de bens imóveis provenientes dos empreendimentos das empresas administradas pela controladora. Estas receitas são registradas no exercício em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

Receita de cessão de direitos de uso - CDU - Receita diferida

Os valores de cessão de direitos de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de “pontos comerciais”, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers e outros negócios. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Receita de hospedagens

Refere-se às receitas com a exploração do setor hoteleiro. São mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, reconhecidas no resultado de acordo com o regime de competência.

2.6.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “avaliadas ao valor justo por meio do resultado”.

Títulos e valores mobiliários substancialmente incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDB) os quais são classificados a valor justo por meio de resultado.

2.6.3. Contas a receber

O grupo é composto pelas contas de aluguéis a receber pelo regime de competência ambos deduzidos, em conta específica, pelas Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

A PECLD é constituída com base em análise de risco da inadimplência de cada conta a receber por cliente, da situação financeira comprometida no mercado, do histórico de negociações realizadas e dos acordos firmados que não se cumprirem, principalmente sobre os créditos vencidos de longa data.

A linearização consiste na apropriação da receita de aluguel linear, método contábil, que tem como objetivo retirar a volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguéis.

A Companhia classifica todas as contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer e em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às prováveis perdas na realização dos créditos.

2.6.4. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Os ganhos e perdas por participação societária no resultado da controlada são apresentados na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que o da Companhia. Quando necessário são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina em cada data de fechamento do balanço patrimonial se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

2.6.5. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e revisado a cada trimestre, com atualização anual preparada por empresa especializada de avaliação independente. As taxas de desconto são determinadas individualmente, sendo considerado o custo de oportunidade de cada empreendimento, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos e o crescimento real esperado pela Companhia em suas projeções. Adicionalmente, a Administração avalia se os índices e taxas estão consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado. Ganhos e perdas resultantes das variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídas na demonstração do resultado do exercício em que forem geradas.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda.

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

2.6.6. Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.6.7. Tributos

Tributos indiretos (PIS, COFINS, ISS)

Para as empresas que estão no regime de tributação do Lucro Real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. Sobre as receitas financeiras a alíquota do PIS é calculada à 0,65% e da COFINS é calculada à 4%.

Para as empresas que estão no regime de tributação do Lucro Presumido, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 0,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 3,65%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto Sobre Serviços – ISS é calculado pelas alíquotas entre 2% e 5%, o percentual se altera de acordo com cada município.

Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social, compreende os impostos de renda correntes e diferidos, e são reconhecidos no resultado.

O tributo corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do período/exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o tributo diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O tributo diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis. A Companhia faz a constituição do imposto diferido sobre prejuízo fiscal, onde é feita uma análise por controlada baseando-se no estudo de recuperabilidade dos referidos impostos.

- Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025

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

- **Regime de lucro presumido:** aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

2.6.8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.6.9. Contas a pagar de aquisições de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data do balanço.

2.6.10. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário são demonstrados como não circulantes.

2.6.11. Ajuste a valor presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita ou em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Subsequentemente estes efeitos são realocados nas linhas de receitas, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.6.12. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.6.13. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Uso de estimativa e julgamentos

Na preparação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do "Grupo" HBR e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas.

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

a) Provisão para demandas judiciais e riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, a Companhia pode ser adversamente afetada independentemente do respectivo resultado. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

b) Valor justo das propriedades para investimento

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos, foi considerada somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

- Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.
- Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

2.6.14. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

A Companhia determina a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar de aquisição de imóveis e outras contas a pagar.

b) Mensuração subsequente

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado são mantidos para negociação se forem adquiridos com objetivo de venda ou recompra a curto prazo.

Os instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos e perdas reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia avalia como instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado as aplicações financeiras.

Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado, são mantidos pela Companhia para gerar fluxos de caixa contratuais decorrentes do valor principal e juros, quando aplicável aos ativos financeiros, menos qualquer redução de valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. São instrumentos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo.

Os ativos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como contas a receber de clientes e outras contas a receber.

Os passivos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar.

c) Desreconhecimento (baixa)

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é baixado quando:

- (i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- (ii) A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxo de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e
- (iii) Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado, acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado, são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

Passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

d) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

O valor justo de instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado utilizando técnicas de avaliação. Essas técnicas podem incluir o uso de transações recentes de mercado; referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar; análise de fluxo de caixa descontado e outros modelos de avaliação.

As variações no valor justo de qualquer instrumento derivativo são reconhecidas imediatamente na demonstração do resultado em “resultado financeiro líquido”, quando existentes.

f) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros (*impairment*)

A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para os contratos de arrendamento mercantil, sendo os valores provisionados com base em dados históricos, análise de risco de inadimplência de cada conta a receber, situação financeira comprometida no mercado, histórico de negociações realizadas, acordos firmados não se cumprirem, principalmente sobre os créditos vencidos de longa data, e em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às prováveis perdas na realização dos créditos. A análise é realizada individualmente por contrato e está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025

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

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.6.15. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.6.16. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis

A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática.

Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante.

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;
- Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra;
- Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível;
- Exemplos ilustrativos; e alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada.

A Companhia adotou as alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) pela primeira vez no exercício corrente, entretanto, após análise interna, concluímos que tais alterações não acarretam impactos para a Companhia, por três razões principais:

- A Companhia não opera em ambientes com restrições cambiais relevantes;
- A Companhia não mantém operações no exterior ou estruturas societárias que dependam de conversão complexa de demonstrações contábeis; e
- Nossos fluxos financeiros e transações em moedas estrangeiras já seguem práticas compatíveis com o tratamento previsto pela norma.

Diante disso, concluímos que as revisões introduzidas no CPC 02 (R2) não alteram a contabilização, mensuração ou divulgação das operações da Companhia, não havendo impactos relevantes nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou em nossos procedimentos internos.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

b) Exemplos ilustrativos para divulgação nas Demonstrações Contábeis sobre incerteza relacionadas ao clima.

Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil.

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRS S1 – Requisitos gerais para divulgação de dados financeiros relacionados a sustentabilidade e IFRS S2 – Divulgações Relacionadas ao clima, obrigatórias para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com isso os exemplos ilustrativos trazidos pelo IASB não impactaram estas Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas.

c) Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Por meio da Resolução CVM nº 223/24 a autarquia tornou obrigatória a adoção desta orientação por todas as Entidades abertas e supervisionadas pela CVM para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidenciação dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO2e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO).

A Companhia avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31.12.2025.

2.6.17. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, a saber:

a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48

Classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48

Podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11

Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Contábeis (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações contábeis consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens.

Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública

Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Em relação às alterações da IFRS 19, a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

2.6.18. Impactos da Reforma Tributária

Reforma tributária do consumo (LC 214/2025)

A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como “Reforma Tributária”. O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI).

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar (LC) nº 214/2025, que regulamentou e operacionalizou os novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (inclusive o Comitê Gestor do IBS).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Principais Substitutos e Mudanças:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços): Contribuição de âmbito Federal que substituirá o PIS e COFINS. Vigência a partir de 2027, com período de teste durante 2026, ocasião em que será destacado percentual nos documentos fiscais;
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços): Imposto de âmbito estadual e municipal que substituirá o ICMS e ISS. Vigência gradual a partir de 2027 com implementação plena a partir de 2033;
- Imposto Seletivo (IS): Novo Tributo que tem como foco desestimular o consumo de itens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente (cigarros, bebidas alcoólicas, carros poluentes). A vigência do IS será a partir de 2027; e,
- Manutenção Restrita do IPI: O IPI inicialmente não será totalmente extinto, continuando a incidir de forma restrita sobre produtos industrializados na Zona Franca de Manaus. A partir de 2033, esse imposto será extinto.

Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025)

A Lei Complementar nº 224/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CSSL, PIS, COFINS, IPI, II e Contribuição Previdência Patronal. De modo sucinto, temos:

- Critérios mais restritivos para concessão, ampliação e prorrogação de benefícios e incentivos;
- Redução linear de 10% dos benefícios fiscais;
- Alteração nas tributações de Fintechs, Juros sobre Capital Próprio e Bets; e
- Estabelece regras de responsabilidade solidária no recolhimento de tributos sobre apostas de quota fixa (bets).

A Companhia avaliou os possíveis impactos da LC 214/2025 e LC 224/2025 para a data-base de 31 de dezembro de 2025 e não identificou impactos nas suas principais premissas relacionadas a PECLD de contas a receber, tributos a recuperar, vida útil do ativo imobilizado e sobre provisão para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas.

A Companhia atendeu aos testes em ambiente de homologação e produção para destaque do IBS e CBS nos documentos fiscais a serem emitidos a partir de 2026.

A Companhia não espera alterações no seu modelo de negócios em resposta aos impactos da LC 215/2025 e LC 224/2025 que requeressem uma mudança na forma esperada de utilização de seus ativos fixos e investimentos.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	76	110	11.225	6.592
Aplicações financeiras (a)	-	-	8.355	20.647
	76	110	19.580	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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários (a)	47.139	36.092	123.394	125.326
	47.139	36.092	123.394	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.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber	301	269	27.370	27.496
Créditos a receber	104	97	104	97
Alienações de propriedades (a)	-	-	19.217	30.172
Linearização da receita (b)	-	-	9.175	10.440
Vendas de unidades a receber (c)	-	-	288.000	-
Outras contas a receber	1.761	1.332	9.740	4.583
Subtotal	2.166	1.698	353.606	72.788
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(286)	(265)	(16.127)	(15.176)
Total	1.880	1.433	337.479	57.612
Circulante	1.880	1.433	324.559	38.415
Não circulante	-	-	12.920	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;
- (c) Valores a receber referente a alienação das unidades do 3A - empreendimento João Moura – HBR 51.

Em 31 de dezembro de 2025, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	1.824	1.482	341.317	60.841
Vencidos até 30 dias	82	9	429	316
Vencidos de 31 a 60 dias	8	5	337	262
Vencidos de 61 a 90 dias	2	-	131	162
Vencidos de 91 a 120 dias	1	7	168	259
Vencidos de 121 a 180 dias	3	15	205	480
Vencidos de 181 a 365 dias	34	8	847	1.426
Vencidos há mais de 365 dias	212	172	10.172	9.042
Subtotal	2.166	1.698	353.606	72.788
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(286)	(265)	(16.127)	(15.176)
Total	1.880	1.433	337.479	57.612

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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	(21)	(951)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2025	(286)	(16.127)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro 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 exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.544	11.052	172	676	5.726	6.631	103	406
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	90.176	83.000	47.175	6.897	81.158	74.699	42.459	6.206
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	11.998	12.013	(15)	(1.418)	8.399	8.409	(10)	(993)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.170	20.279	2.340	944	12.710	12.780	1.475	595
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.092	23.008	(1.833)	3.024	21.092	23.008	(1.833)	1.820
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.389)	(13.407)	17	12	(13.389)	(13.407)	17	11
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.108	2.664	(1.096)	2.357	2.108	2.664	(1.096)	2.357
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	675.788	647.065	6.623	106.847	406.554	389.273	3.984	64.278
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.360	8.982	(602)	507	7.524	8.084	(542)	456
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.868	15.337	531	4.473	14.281	13.804	478	4.026
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	17.639	18.529	(2.890)	(5.605)	14.111	14.823	(2.312)	(4.484)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.014	5.142	(128)	1.533	5.014	5.142	(128)	1.533
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.130	18.084	46	650	18.130	18.084	46	650
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.114	28.684	(569)	989	28.114	28.684	(569)	989
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	(55)	18.438	(2.016)	1.697	(56)	18.436	(2.016)	1.696
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	17.817	19.884	1.329	1.615	17.817	19.884	1.329	1.615
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.342	16.711	2.002	713	9.171	8.355	1.001	357
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.280	19.453	1.828	160	21.280	19.453	1.828	160
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	320.501	281.825	52.750	34.524	254.383	223.684	41.866	27.402
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	13.478	20.527	(18.279)	(2.766)	8.087	12.316	(10.967)	(1.660)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	619	1.586	(967)	16	619	1.586	(967)	16
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	0,00	-	-	-	(392)	-	-	-	(392)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.960	3.844	116	(3.884)	3.960	3.844	116	(3.884)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.231	2.236	(5)	(1)	2.231	2.236	(5)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	30,00	-	153.316	2.286	24.496	-	45.995	686	7.349
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.731	949	(4)	(5)	1.731	949	(4)	(5)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.160	1.378	(18.718)	(23.487)	1.160	1.378	(18.718)	(23.487)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	66	63	3	2	66	63	3	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	36.996	27.709	5.846	-	36.996	27.709	5.846	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	40.574	39.449	(3.411)	10.833	20.287	19.724	(1.705)	5.417
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.832	1.596	(163)	(194)	1.144	997	(102)	(121)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.720	5.713	7	4	5.149	5.142	6	4

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2025

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	97.766	93.697	2.669	3.140	87.990	84.327	2.402	2.826
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.844	19.351	(1.857)	(1.996)	20.844	19.351	(1.857)	(1.996)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.297	6.511	556	(2)	9.297	6.511	556	(2)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.139	3.171	(662)	137	3.139	3.171	(662)	137
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	70,03	121.365	121.385	(19)	12.928	84.993	85.006	(14)	12.928
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.368	32.959	(25.721)	-	12.368	32.959	(25.721)	-
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	70,00	60,00	270.054	141.647	52.428	(147)	189.038	84.988	36.713	(88)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.093	7.042	(4.250)	(282)	3.093	7.042	(4.250)	(282)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	13.007	12.756	101	138	11.056	10.842	86	117
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.697	2.561	120	2	1.697	2.561	120	2
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	13.202	12.833	369	(2.720)	11.881	11.550	332	(2.448)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75	28.800	27.362	(2.062)	(659)	12.024	11.424	(861)	(274)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.180	21.244	1	-	6.180	21.244	1	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.632	1.319	(137)	680	1.632	1.319	(137)	680
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	25.048	29.789	5	3	15.029	17.874	3	2
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29	4.155	-	-	29	4.155	-	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	35.019	44.166	40	(380)	35.019	44.166	40	(380)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.634	12.172	(537)	275	11.634	12.172	(537)	275
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.191	886	5	1	1.191	886	5	1
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.048	25.224	73	52	18.048	25.224	73	52
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.924	8.221	(1)	(2)	6.924	8.221	(1)	(2)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	9.287	8.546	741	(57)	5.587	5.141	446	(34)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	100,00	18.377	117	(755)	7	5.513	117	(223)	7
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.232	11.709	623	-	15.232	11.709	623	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.709	20.584	38	157	15.709	20.584	38	157
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00	-	5.074	(1.577)	-	-	5.074	(1.577)	-
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	24.473	25.490	(541)	(1.793)	17.131	17.843	(379)	(1.255)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50	11.516	11.271	1.356	(943)	4.894	4.790	576	(430)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(152)	1.014	(1.666)	(427)	(152)	1.014	(1.666)	(427)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	70.959	48.747	7.702	(21.969)	56.767	38.998	6.161	(17.575)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.913	3.938	1.195	(17.813)	6.913	3.938	1.195	(17.813)
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	6.346	7.109	(1.763)	49	6.346	7.109	(1.763)	49
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.966	24.459	(1.793)	1.078	25.966	24.459	(1.793)	1.078
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.190	9.244	(1.954)	144	8.190	9.244	(1.954)	144
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.900	11.334	(774)	42	10.900	11.334	(774)	42
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.429	4.261	(4)	(5)	2.429	4.261	(4)	(5)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.220	46.291	13	2	23.220	46.291	13	2
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	64.532	18.709	43	4	48.399	14.032	32	3
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.644	27.029	(1.385)	9.159	25.644	27.029	(1.385)	9.159

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2025

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	171.699	155.062	14.747	9.709	171.699	155.061	14.747	9.708
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13	404	24	519	13	404	24	519
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	22	-	-	22	22	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	799.851	674.304	121.347	62.480	533.180	449.490	80.891	41.649
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	184.281	192.208	(11.928)	(8.441)	101.354	105.715	(6.560)	(4.642)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	30.866	29.475	1.391	(4.058)	15.433	14.738	696	(2.029)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.710	25.385	(17.674)	(3.843)	3.855	12.692	(8.837)	(1.921)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	104.832	99.342	140	(202)	31.450	29.803	42	(61)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	179.055	175.449	6	(191)	53.716	52.635	2	(57)
HESA 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	200.668	-	(21)	-	-	-	(5)
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	28.153	23.054	-	-
Total							2.757.233	2.596.759	145.132	120.127
Passivo circulante - Provisão para perda com investimentos							(13.597)	(13.407)		
Ativo não circulante – Investimentos							2.770.830	2.610.166		
Total							2.757.233	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 exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	184.281	192.208	(11.928)	(8.441)	101.355	105.715	(6.561)	(4.643)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	30.866	29.475	1.391	(4.057)	15.433	14.738	696	(2.029)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.710	25.385	(17.674)	(3.843)	3.855	12.692	(8.837)	(1.921)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	104.832	99.342	140	(202)	31.450	29.803	42	(61)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	179.055	175.449	6	(190)	53.716	52.635	2	(57)
HESA 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	34,37	34,37	200.668	200.668	-	(21)	68.981	68.981	-	(11)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	1.449	1.450	12.704	12.490	875	875	7.700	7.569
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	80.448	75.349	-	-
Total							356.113	360.788	(6.958)	(1.153)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	2.596.759	2.281.245
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	212.818	196.615
(+) Adições – Aquisições	22.000	7.643
(-) Baixas / Redução de capital	(165.317)	(8.035)
(-) Recebimento de dividendos	(54.159)	(836)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	145.132	120.127
Saldo final	2.757.233	2.596.759

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	360.788	294.168
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	4.884	17.731
(+) Adições – Aquisições	5.099	61.661
(-) Baixas / Redução de capital	-	(4.207)
(-) Recebimento de dividendos	(7.700)	(7.412)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(6.958)	(1.153)
Saldo final	356.113	360.788

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	23.758	23.704	4.043.940	3.792.753
(+) Adições (a)	79	-	112.431	109.445
(+) Aquisições	-	-	1.069	20.128
(-) Baixas (b)	-	-	(220.062)	(62.825)
(+/-) Ajuste a valor justo (b)	(3.705)	54	(48.179)	184.439
Saldo final	20.132	23.758	3.889.199	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, alienação de parte do empreendimento Shopping Mogi através da HBR 27 e transferência de propriedades para investimento para a conta de imóveis a comercializar, devido mudança de intenção da Companhia em relação a propriedade.

	31/12/2025	31/12/2024
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	9,68% a.a.	9,53% a.a.
Taxa média de "Cap rate"	9,01% 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 31/12/2025 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	3.889.199	4.065.063	175.864	3.721.668	(167.531)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

7. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis a comercializar (a)	169.948	236.495
Total	169.948	236.495

Circulante	169.948	236.495
------------	---------	---------

- (a) Principal variação ocorreu devido à baixa do custo incorrido referente a alienação das unidades do 3A - empreendimento João Moura – HBR 51.

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Alienações de participações societárias	555	3.251	555	3.251
Despesas reembolsáveis	508	48	7.339	4.279
Cessão de créditos imobiliários	-	-	51.008	40.450
Dividendos a receber	4.565	4.900	-	-
Demais ativos (a) (b)	799	14.629	28.673	35.725
Total	6.427	22.828	87.575	83.705

Circulante	1.230	3.365	9.713	8.393
Não circulante	5.197	19.463	77.862	75.312

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Financiamento (a)	TR e Poupança	4,90% a 13,99%	-	-	402.699	415.559
Capital de giro (b)	CDI	1,75% a 3,00%	464.012	230.898	437.376	221.925
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	4,00% a 10,70%	-	-	364.971	377.799
Custos antecipados a amortizar (d)			(26.756)	(9.135)	(31.518)	(13.213)
Total			437.256	221.763	1.173.528	1.002.070

Circulante	57.695	37.373	114.327	87.825
Não circulante	379.561	184.390	1.059.201	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 13,99% e poupança mais taxas de juros de 4,90% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025;
- (b) Principais captações: em março 2025, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através da operação Hotel W – 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. Em outubro de 2025, efetuou a captação por meio da escrituração 4ª emissão - Nota comercial HBR 27 Mogi Shopping, em série única, não conversíveis em ações no valor de R\$ 90.000 liberada em 14/10/2025 atrelado a correção de CDI + taxa de juros de 3% a.a. Em novembro de 2025 celebrou contrato de alienação fiduciária com Bradesco para obra do empreendimento ComVem Brigadeiro à taxa de juros de 13,99% a.a. + TR;
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,80% a 10,70% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 4,0% e 4,95% 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos relacionados a construção dos projetos em andamento e às expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 9.060, (R\$ 13.050 em 31 de dezembro de 2024).

9.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	221.763	-	1.002.070	697.454
Captações (a)	290.000	228.956	316.347	336.722
Pagamento do principal (amortização) (b)	(55.757)	(3.360)	(139.845)	(37.609)
Pagamento dos juros (amortização)	(56.299)	(10.090)	(132.347)	(80.607)
Encargos sobre financiamentos	37.549	6.257	127.303	86.110
Saldo final	437.256	221.763	1.173.528	1.002.070

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 51 – 3A João Moura R\$ 5.571, HBR 78 – ComVem João Lourenço R\$ 5.631, HBR 53 – ComVem Enxovia R\$ 9.218, HBR 58 – ComVem Brigadeiro R\$ 4.665 e HBR Realty – R\$ 290.000;
- (b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty R\$ 4.289, HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 5.921, HBR 27 – Mogi Shopping - R\$ 10.603, HBR 33 – Hotel Rebouças - R\$ 37.789 (liquidado), HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R\$ 4.539, HBR 51 João Moura – R\$ 12.233.

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

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

9.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2026	-	31.965	-	82.512
2027	24.740	38.613	82.377	95.392
2028	26.648	41.587	87.046	101.232
2029	29.017	40.090	92.417	179.039
2030 em diante	299.156	32.135	797.361	456.070
	379.561	184.390	1.059.201	914.245

9.4. 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	356.693	362.716	454.918	467.071
	CDI	2,00% a 3,50%	68.026	71.894	68.026	71.894
(-) Custos a amortizar (b)			(5.619)	(6.366)	(13.037)	(14.577)
Total			419.100	428.244	509.907	524.388
Circulante			50.101	45.620	60.751	55.715
Não circulante			368.999	382.624	449.156	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.

10.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	428.244	430.309	524.388	548.739
Pagamento do principal (amortização) (a)	(26.527)	(23.338)	(37.303)	(52.535)
Pagamento dos juros (amortização)	(31.709)	(27.292)	(37.720)	(34.125)
Encargos sobre financiamentos	49.092	48.565	60.542	62.309
Saldo final	419.100	428.244	509.907	524.388

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – R\$ 8.943, HBR 23 – R\$ 1.834 e HBR Realty R\$ 26.527.

10.2. 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 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10.3. 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 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.

10.4. 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, e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 10 – ComVem Donwton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social.

10.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2026	-	27.863	-	36.686
2027	28.769	29.997	37.754	39.338
2028	33.505	32.490	43.599	42.400
2029	36.274	35.200	47.006	45.737
2030 em diante	270.451	257.074	320.797	304.512
	368.999	382.624	449.156	468.673

10.6. 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:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

11. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.276
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.652	17.230
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.680	36.996
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	27.216	22.140
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.591	48.559
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	937	5.489
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.302	9.684
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	870
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.957	24.264
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.585	11.055
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.060	75.904
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.677	15.305
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.436	9.849
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.047	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	98	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	129	1.339
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8.420
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.251	19.060
Total	313.764	338.617
Circulante	48.222	100.642
Não circulante	265.542	237.975

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

11.1. Movimentação do exercício

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	338.617	405.375
(+) Adições e atualizações	20.923	20.972
(+) Aquisições	1.015	25.239
(-) Baixas	(46.791)	(112.969)
Saldo Final	313.764	338.617

11.2. Saldo das aquisições por índices de correção

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

Indicadores	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
INPC	18.276	18.276
INCC	258.790	282.337
CDI	7.031	5.727
FIXO	29.667	32.277
	313.764	338.617

12. 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 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 2.733 (R\$ 3.030 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 1.019 (R\$ 1.160 no exercício findo em 31 de dezembro 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.

12.1. Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	17.447	16.077	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.775	14.207	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.638	6.849	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	13.382	14.653	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	10.206	9.811	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	31.595	30.658	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	5.555	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)	3.498	26	3.498	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)	-	-	1.092	-
HESA 224 Investimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	691	-
HESA 192 Investimentos Imobiliários Ltda (f)	-	-	20.384	-
Total	115.100	108.853	28.644	13.362

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

(b) Valores a receber da Helbor, referente a reembolso do CSC (Centro de serviços compartilhados) no valor de R\$ 25 e valor referente a venda das quotas da HBR 70 - ComVem Itaim R\$ 3.473;

(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;

(e) Valores a receber da HESA 224, referente a venda de fração do terreno da HBR 63 - ComVem Pássaros e Flores;

(f) Saldo a receber da HESA 192, sociedade de propósito específico controlada pela Helbor Empreendimentos S.A., em virtude de operação de transferência envolvendo fração correspondendo a 12,754% de terreno no qual atualmente se encontra o Mogi Shopping Center (HBR 27 – Mogi Shopping), de forma de viabilizar a incorporação, pela Helbor Empreendimentos S.A., da torre de uso misto que integrará área acima da expansão do shopping. A quitação do saldo ocorrerá mediante compensação de valores devidos de parte a parte no contexto do rateio dos custos de incorporação a ser realizada no terreno em questão.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

12.2. Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	101.985	80.875	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (b)	102	154	102	154
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	2.236	1.956
HBR Estacionamento Ltda. (e)	9.949	3.412	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	49	37	-	-
HESA 214 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	215	-
Total	112.085	84.478	6.539	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 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;
- (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.

12.3. Remuneração dos administradores

12.3.1 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.

12.3.2 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Salários e honorários dos administradores	3.609	3.992
Encargos sociais dos administradores	992	1.355
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	1.238	1.367
	5.839	6.714

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

12.3.3 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo acumulado registrado, nas demonstrações contábeis, está descrito a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 31/12/2025
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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 os montantes registrados como despesa, nas demonstrações contábeis, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 31/12/2025
2025	4,50	276

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:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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
Prazo de carência para o exercício	3 (três) anos
Vencimento para o exercício	21/01/2026
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:

	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

13. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de cessão de direitos antecipadas	13	17	3.965	2.420
Conta corrente com Construtoras	-	-	1.609	15.477
Outras contas a pagar (a) (b)	35.856	14.124	30.318	17.574
Total	35.869	14.141	35.892	35.471
Circulante	35.836	11.122	26.288	22.208
Não circulante	33	3.019	9.604	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;

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisão para demandas judiciais

14.1. 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhista	200	415	200	536
Cível	-	-	1.002	1.000
Total	200	415	1.202	1.536

14.2. 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Trabalhista (a)	1.668	2.118	2.072	3.219
Cível	-	-	88	26
Total	1.668	2.118	2.160	3.245

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

15. Tributos diferidos

15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais e base negativa

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	8.369	21.620	13.084	39.369
Contribuição social sobre base negativa	3.013	8.040	4.116	14.430
Total	11.382	29.660	17.200	53.799

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	689	1.616	126.821	154.641
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	248	581	45.656	55.670
Total	937	2.197	172.477	210.311

15.2.1. PIS e COFINS diferidos

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
PIS	1.066	-
COFINS	4.925	-
Total	5.991	-

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 31 de dezembro 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.

16.1.1. 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 31 de dezembro de 2025	34.451

16.2. Transações de capital

A Companhia em 31 de dezembro de 2025, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 14.838 (R\$ 15.145 em 31 de dezembro de 2024). A variação no período, corresponde principalmente a movimentações do empreendimento ComVem Patteo São Paulo.

16.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

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 31 de dezembro 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.

16.4. Reserva de lucros

16.4.1. 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo da reserva de lucro é R\$ 42.084 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 40.709).

16.4.2. 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.

Conforme deliberado na AGE de 30 de dezembro de 2025, foi constituído dividendos a pagar no montante de R\$ 120.000, dos quais R\$ 90.000 com previsão de pagamento até 31 de dezembro de 2026 e R\$ 30.000 até 31 de dezembro de 2028. Após movimentações, o saldo em 31 de dezembro de 2025 é R\$ 79.782 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 193.251).

16.4.3. 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.

16.4.4. 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 31 de dezembro de 2025 o valor de R\$ 455.431 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 691.573).

16.4.5. 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.

16.4.6. Lucro por ação

Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação atribuído ao controlador, para exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	27.498	47.645
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Lucro por ação - R\$	0,27	0,46

16.4.7. 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 exercício de 2024, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 302.543. No exercício de 2025, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 65.076 ações. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de ações em tesouraria soma 222.573 ações, correspondente à R\$ 1.218 (em 31 de dezembro de 2024 o saldo de ações somava 287.649, correspondente à R\$ 1.574).

17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel de imóveis	919	826	148.700	136.802
Estacionamento	-	-	8.381	6.746
Receita de venda de imóveis (a)	-	-	288.000	-
Prestação de serviço - Taxa de administração	4.241	3.875	4.251	4.442
Linearização da receita (b)	-	(5)	(1.264)	(1.264)
Hospedagem	-	-	81.048	29.942
Outras receitas	-	-	36.581	3.693
Total da receita bruta	5.160	4.696	565.697	180.361
Descontos concedidos	(14)	(11)	(6.305)	(4.392)
Tributos sobre as receitas (c)	(646)	(590)	(26.784)	(12.987)
Total da receita líquida	4.500	4.095	532.608	162.982

- (a) Valor referente alienação das unidades do 3A - empreendimento João Moura – HBR 51.
(b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo com CPC 06 e 47.
(c) Principal variação, na visão consolidado, decorrente da dedução dos tributos sobre alienação das unidades do 3A - empreendimento João Moura – HBR 51.

18. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aluguel de imóveis	(1.056)	(1.013)	(1.056)	(1.013)
Gastos com consumo e IPTU	(171)	(140)	(5.976)	(5.762)
Condomínio	(119)	(117)	(11.798)	(10.468)
Comissões	(516)	(598)	(3.443)	(4.650)
Outros Custos (a)	(94)	(106)	(262.248)	(4.875)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(1.301)	(1.424)
Serviços de manutenção	-	-	(946)	(994)
Custos de Pessoal	-	-	(36.718)	(3.817)
Total	(1.956)	(1.974)	(323.486)	(33.003)

- (a) Na visão consolidado, a principal variação refere-se ao custo incorrido correspondente a venda do empreendimento João Moura – R\$ 216.809.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com pessoal	(25.447)	(26.916)	(25.821)	(27.279)
Serviços contratados	(3.487)	(3.639)	(7.673)	(8.540)
Depreciação e amortização	(754)	(772)	(7.040)	(4.544)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(21)	(90)	(951)	(1.977)
Despesas gerais	(1.307)	(1.335)	(4.225)	(4.114)
Total	(31.016)	(32.752)	(45.710)	(46.454)

20. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado na venda de investimentos	(519)	11.348	(519)	15.726
Resultado na venda de imobilizado	-	-	(2.085)	(175)
Provisões diversas	3.285	(190)	3.119	(1.242)
Multa Rescisória	-	14	225	948
Provisão para perda por impairment	-	-	(1.577)	(405)
Demais receitas e despesas	(165)	(3.645)	(244)	(909)
Total	2.601	7.527	(1.081)	13.943

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Juros sobre aplicações financeiras	10.820	7.419	20.088	17.061
Variação monetária ativa	742	623	1.989	1.925
Outras receitas financeiras	270	853	1.016	1.940
Tributos sobre receita financeira	(555)	(414)	(902)	(896)
Receita financeira	11.277	8.481	22.191	20.030
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(94.877)	(54.691)	(195.549)	(143.798)
Variação monetária passiva	(58)	(45)	(765)	(1.342)
Despesas bancárias	(17)	(14)	(272)	(234)
Outras despesas financeiras	(4.721)	(1.933)	(8.426)	(4.274)
Despesa financeira	(99.673)	(56.683)	(205.012)	(149.648)
Resultado financeiro	(88.396)	(48.202)	(182.821)	(129.618)

22. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

22.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(11.889)	(9.411)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.260	(193)	(46.131)	(7.374)
Total	1.260	(193)	(58.020)	(16.785)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

22.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	26.238	47.838	154.843	152.309
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(8.921)	(16.265)	(52.647)	(51.785)
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	49.345	40.843	(2.366)	(392)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(1.260)	18	35.181	14.428
Adições e exclusões permanentes e outros	(37.904)	(24.789)	(38.188)	20.964
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	1.260	(193)	(58.020)	(16.785)
Alíquota efetiva	4,80%	(0,40%)	(37,47%)	(11,02%)

23. 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 programa de 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 31 de dezembro de 2025:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	8.355	20.647
Títulos e valores mobiliários (a)	47.139	36.092	123.394	125.326
Contas a receber, líquido	1.880	1.433	337.479	57.612
Total dos instrumentos ativos	49.019	37.525	469.228	203.585
Passivos				
Fornecedores	838	632	13.444	9.280
Empréstimos e Financiamentos, líquido	437.256	221.763	1.173.528	1.002.070
Debêntures	419.100	428.244	509.907	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	313.764	338.617
Total dos instrumentos passivos	857.194	650.639	2.010.643	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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 31 de dezembro de 2025.

	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2025		31/12/2024	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	8.355	8.355	20.647	20.647
Títulos e valores mobiliários	2	123.394	123.394	125.326	125.326
Contas a receber, líquido	2	337.479	337.479	57.612	57.612
Passivos					
Fornecedores	-	13.444	13.444	9.280	9.280
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.173.528	1.173.528	1.002.070	1.002.070
Debêntures (a)	-	509.907	509.907	524.388	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	313.764	313.764	338.617	338.617

(a) Mensurado pelo custo amortizado.

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 9, e sobre as debêntures estão mencionadas na nota explicativa nº 10.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025

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

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.

(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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 31 de dezembro de 2025:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 9)	114.327	82.377	976.824	1.173.528
Debêntures (nota 10)	60.751	37.754	411.402	509.907
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 11)	48.222	17.256	248.286	313.764
Total	223.300	137.387	1.636.512	1.997.199

(d) 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.

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 31/12/2025	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil – para 2025		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	8.355	Queda do CDI	14,26% 9.546	10,70% 9.249	7,13% 8.951
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	123.394	Queda do CDI	14,26% 140.990	10,70% 136.597	7,13% 132.192
Contas a receber (Nota 4)	337.479	Queda do IGP-M	-1,00% 334.104	-1,25% 333.261	-1,50% 332.417
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	258.790	Alta do INCC	5,92% 274.110	7,40% 277.940	8,88% 281.771
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	18.276	Alta do INPC	3,90% 18.989	4,88% 19.168	5,85% 19.345
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	7.031	Alta do CDI	14,26% 8.034	17,83% 8.285	21,39% 8.535
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	29.667	Fixo	0,00% 29.667	0,00% 29.667	0,00% 29.667
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	736.152	Alta da TR	1,97% 750.654	2,46% 754.261	2,96% 757.942
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	437.376	Alta do CDI	14,26% 499.746	17,83% 515.360	21,39% 530.931
Debêntures (Nota 10)	441.881	Alta do IPCA	4,26% 460.705	5,33% 465.433	6,39% 470.117
Debêntures (Nota 10)	68.026	Alta do CDI	14,26% 77.727	17,83% 80.155	21,39% 82.577

(e) 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas estão assim representados:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.683.435	1.526.458
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(142.974)	(152.565)
Dívida líquida	1.540.461	1.373.893
Total do patrimônio líquido	2.718.840	2.949.583
Índice de alavancagem financeira	56,66%	46,58%
Capital total	4.259.301	4.323.476

24. 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 12.3.

25. 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 2026.

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

26. Informação por segmento

Critério 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.

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

Consolidado						
31/12/2025						
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	43.544	19.441	504.899	119.169	(14.789)	672.264
Outros ativos não circulantes	292.810	56.871	239.589	3.051.156	(3.112.614)	527.812
Propriedades para investimento	1.025.690	845.492	922.095	1.032.413	63.509	3.889.199
Total do ativo	1.362.044	921.804	1.666.583	4.202.738	(3.063.894)	5.089.275
Passivo						
Passivo circulante	227.813	32.782	112.949	468.195	(464.477)	377.262
Passivo não circulante	419.925	469.407	242.577	923.643	(62.379)	1.993.173
Patrimônio líquido	714.306	419.615	1.311.057	2.810.900	(2.537.038)	2.718.840
Total do passivo	1.362.044	921.804	1.666.583	4.202.738	(3.063.894)	5.089.275

Consolidado						
31/12/2025						
Receita	29.563	55.852	313.191	134.002	-	532.608
Custos	(6.113)	(6.793)	(217.988)	(92.592)	-	(323.486)
Despesas Gerais e Administrativas	(6.709)	(3.409)	(3.283)	(36.840)	-	(50.241)
Resultado Financeiro	(33.394)	(40.167)	(5.038)	(104.222)	-	(182.821)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(24.774)	46.284	86.774	77.457	-	185.741
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.139	44	151.547	(159.688)	(6.958)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	531	(22.766)	(10.145)	(25.640)	-	(58.020)
Lucro líquido do exercício	(40.896)	30.140	163.555	103.712	(159.688)	96.823

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						
31/12/2024						
Receita	21.140	53.287	30.231	58.324	-	162.982
Custos	(5.332)	(7.921)	(601)	(19.149)	-	(33.003)
Despesas Gerais e Administrativas	3.443	(4.320)	(1.901)	(33.279)	-	(36.057)
Resultado Financeiro	(25.799)	(36.638)	(1.074)	(66.107)	-	(129.618)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10.493	6.913	16.714	155.038	-	189.158
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.927	(129)	124.998	(128.949)	(1.153)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	8.140	(4.713)	(3.221)	(16.991)	-	(16.785)
Lucro líquido do exercício	12.085	9.535	40.019	202.834	(128.949)	135.524

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

27. Eventos subsequentes

Em complemento ao comunicado ao Mercado divulgado em 21 de agosto de 2025, referente à alienação de dois ativos do portfólio +Box, a Companhia informa que a operação foi concluída em 15 de janeiro de 2026.

Em dezembro de 2025, a Companhia concluiu a alienação do empreendimento HBR Corporate Tower Pinheiros – SPE HBR 51, conforme fato relevante divulgado em 30 de setembro de 2025. A operação foi reconhecida nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, com a baixa do ativo e o reconhecimento da respectiva receita. A liquidação financeira da transação ocorrerá em março de 2026.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas das correspondentes notas explicativas, do Relatório da Administração da Companhia e do Relatório do 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.

Mogi das Cruzes, 5 de março de 2026.

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Frederico Oliveira de Castro

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de março de 2025 e março de 2026, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores independentes da Companhia.

Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

- a) Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2025, 30 de junho de 2025 e 30 de setembro de 2025, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS,
- b) Relatórios decorrentes dos trabalhos de auditoria interna realizados pelos auditores internos da empresa Baker Tilly;
- c) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS;
- d) Durante as reuniões os auditores independentes e internos efetuaram apresentações aos membros do comitê dos relatórios mencionados, bem como foram indagados pelos membros, em relação aos trabalhos realizados e itens identificados em vossos trabalhos e relatórios;
- e) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação as informações contábeis trimestrais e demonstrações contábeis anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia, em especial a questões das propriedades para investimentos, operações entre partes relacionadas e ainda em relação ao endividamento e fluxo de caixa dos projetos e da Companhia como um todo;

Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas, reuniões realizadas com representantes da Administração da Companhia e com Auditores Independentes, internos e externos, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinaram, por unanimidade, em cada encerramento de trimestre e no encerramento anual, recomendar as devidas aprovações pelo Conselho de Administração da Companhia das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, bem como as demonstrações contábeis individuais e consolidadas nas respectivas reuniões do conselho de administração realizadas para esse fim.

Mogi das Cruzes, 05 de março de 2026.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

José Luiz Acar Pedro
Membro

Paulo Roberto Salvador Costa
Membro

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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório da administração da Companhia e do relatório dos auditores independentes, 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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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, 05 de março de 2026.

Djalma Soares do Santos Júnior
Coordenador

José Luiz Acar Pedro
Membro

Paulo Roberto Salvador Costa
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Contábeis

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 Contábeis da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 05 de março de 2026 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Mogi das Cruzes, 05 de março de 2026.

Alexandre Reis Nakano
Diretor Presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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 Contábeis da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 05 de março de 2026 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Mogi das Cruzes, 05 de março de 2026.

Alexandre Reis Nakano
Diretor Presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores