

Relatório da Administração Referente ao Ano de 2024

"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 4T24

MOGI DAS CRUZES - 11 de março de 2025 - A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 de janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 4º trimestre de 2024, 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 48 ativos em operação que representam 240.674 m² de área bruta locável, sendo 161.435 m² própria.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria (%)
COMVEM	36	43.531	35.363	81%
HBR 3A	2	17.533	13.037	74%
HBR Malls	4	119.388	65.552	55%
HBR Opportunities	6	60.222	47.483	79%
	48	240.674	161.435	67%

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 172.116 m², sendo 116.866 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2025 e 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria (%)
COMVEM	26	66.680	60.332	90%
HBR 3A	8	90.673	48.895	54%
HBR Malls	2¹	10.446	5.202	50%
HBR Opportunities	2	4.317	2.437	56%
	38	172.116	116.866	68%

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 412.790 m² sob gestão, sendo 278.301 m² própria.

Ativos Totais ²	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria (%)
COMVEM	62	110.211	95.695	87%
HBR 3A	10	108.206	61.932	57%
HBR Malls	4	129.834	70.754	54%
HBR Opportunities	8	64.539	49.920	77%
	84	412.790	278.301	67%

¹ Expansão dos Shoppings Mogi 6.239 m² e Suzano 4.207 m²; ² Informação não auditada pelos auditores independentes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta totalizou **R\$ 48.473** ao final do 4T24, o que representa crescimento de 8,6% na comparação com o 4T23. A linha de aluguel de imóveis próprios, principal fonte de receita da Companhia, cresceu 6,5% versus o 4T23, somando **R\$ 38.157**. O resultado é reflexo da evolução da rentabilidade do portfólio da Companhia, que realizou entregas de novos empreendimentos, assinaturas de novas locações e reajustes de aluguel da base já em vigor.

A linha de hospedagem concluiu o 4T24 com receita bruta de **R\$ 8.257**, o que determina a expansão de 23,7% no comparativo com o mesmo período de 2023. Este importante crescimento sinaliza a maturação do Hotel Hilton Garden Inn, além de contar com a *soft opening* do Hotel W, com início em 17 de dezembro de 2024. A linha de outras receitas cresceu 52,8% versus o 4T23, e sua variação também corresponde à performance dos hotéis com o aumento relevante no consumo de alimentos e bebidas pelos hóspedes.

Na composição do resultado, todas as linhas expandiram em relação ao mesmo período do ano anterior, com exceção da taxa de administração, que apresenta uma nova base de receita desde o 2T24 com o encerramento das atividades de administração imobiliária para o fundo Multi Renda Urbana.

Na visão do exercício de 2024, a receita bruta alcançou **R\$ 180.361**, crescimento de 5,1% em comparação ao ano de 2023 e com destaque para as linhas de aluguel de imóveis próprios (+3,6%), hospedagem (+15,8%) e outras receitas (+40,9%).

Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta para o quarto trimestre de 2024 e a visão do exercício de 2024:

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Aluguel de imóveis próprios	38.157	35.844	6,5%	142.284	137.329	3,6%
Taxa de administração	1.029	1.444	-28,7%	4.442	5.868	-24,3%
Hospedagem	8.257	6.674	23,7%	29.942	25.849	15,8%
Outras Receitas	1.030	674	52,8%	3.693	2.621	40,9%
Receita Bruta	48.473	44.636	8,6%	180.361	171.667	5,1%

RECEITA LÍQUIDA

No último trimestre de 2024, a receita líquida totalizou **R\$ 43.978**, uma evolução de 12,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. O forte avanço da receita líquida é determinado pelo aumento de 8,6% da receita bruta e a redução expressiva de 19,7% no volume de deduções, efeito do corte significativo de descontos concedidos aos locatários, especialmente nos empreendimentos das plataformas de varejo HBR Malls e ComVem. Em 2024, a receita líquida totalizou **R\$ 162.982** e o montante representa 6,3% de crescimento no comparativo com 2023, o avanço assim como a variação trimestral é determinado pelo aumento da receita bruta quanto pela redução das deduções da receita. Este patamar de evolução supera o índice de inflação IPCA apurado no acumulado de 2024, resultando em crescimento real de 1,5% em receita líquida. Abaixo, o demonstrativo do quarto trimestre e do exercício de 2024:

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Bruta	48.473	44.636	8,6%	180.361	171.667	5,1%
Deduções da Receita	(4.495)	(5.600)	-19,7%	(17.379)	(18.285)	-5,0%
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O quarto trimestre totalizou **R\$ 12.878** em despesas administrativas, comerciais e tributárias. O valor apresentado estabelece um crescimento controlado de 5,7% em comparação ao 4T23. Na abertura, a linha de despesas com pessoal entregou a economia de 12,7% no período, e este efeito é dado pela menor composição de membros na diretoria executiva. As despesas com serviços de consultoria cresceram 24,7%, e esta variação é explicada principalmente pela contratação dos laudos de avaliação de propriedades realizados ao longo do quarto trimestre. A PECLD manteve seu nível estável, com despesa de **R\$ 948** ao final do período. Já a linha de outras despesas apresentou singela variação de 2,7% e totalizou **R\$ 1.123**. Em relação às despesas com depreciação e amortização houve ampliação da base de cálculo, assim como refletido nos trimestres anteriores, proveniente da reclassificação dos investimentos em *allowance* considerados como custos na base do ano anterior. As variações das despesas tributárias e comerciais expressam movimentos de reclassificações ao longo de 2024. As despesas tributárias totalizaram **R\$ 115**, enquanto no 4T23 houve melhora de **R\$ 857** devido à reclassificação de impostos de operações financeiras. Já a economia de 46,6% nas despesas comerciais é efeito da reclassificação das comissões. Na visão consolidada do exercício de 2024, as despesas administrativas, comerciais e tributárias totalizaram **R\$ 50.000**, um crescimento de 7,2% em relação ao ano de 2023, que incorpora o crescimento da base de depreciação e amortização.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Despesas Administrativas	(11.929)	(11.473)	4,0%	(46.454)	(41.880)	10,9%
Despesas com pessoal	(6.072)	(6.952)	-12,7%	(27.279)	(25.910)	5,3%
Serviços de consultoria	(2.605)	(2.089)	24,7%	(8.540)	(7.956)	7,3%
Depreciação e Amortização	(1.181)	(459)	157,2%	(4.544)	(1.977)	129,8%
Outras Despesas	(1.123)	(1.094)	2,7%	(4.114)	(4.767)	-13,7%
PECLD¹	(948)	(879)	7,9%	(1.977)	(1.270)	55,7%
Despesas Comerciais	(834)	(1.563)	-46,6%	(3.095)	(4.112)	-24,7%
Despesas Tributárias	(115)	857	-	(451)	(669)	-32,6%
Despesas Administrativas, Comerciais e Tributárias	(12.878)	(12.179)	5,7%	(50.000)	(46.661)	7,2%

¹ Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa.

No 4T24, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de **R\$ 15.051**, composto por venda de participações, distratos e alterações de participações societárias de controladas, controladas em conjunto e coligadas. Na visão consolidada do ano de 2024, o saldo é positivo em **R\$ 13.943**.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Outras Receitas e despesas	15.051	(29.554)	-150,9%	13.943	(13.629)	-202,3%
Outras Receitas e despesas	15.051	(29.554)	-150,9%	13.943	(13.629)	-202,3%

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T24, o resultado financeiro foi negativo em **R\$ 36.162**, representando um aumento de 54,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Como principal variação nominal, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos cresceu 39,6% versus o 4T23, como reflexo direto das captações para os projetos em andamento da Companhia. Já a linha de outras despesas financeiras, consolida os custos das recentes emissões que compõem a base de endividamento, e totalizou **R\$ 1.063** no período. As receitas financeiras totalizaram **R\$ 4.480** no trimestre, resultado 21,2% inferior ao 4T23, efeito da menor posição de caixa no período comparativo. A variação de 17,7% das despesas financeiras na visão anual está correlacionada ao ciclo de investimentos da Companhia, que é estabelecido por taxas atrativas de captação de recursos junto aos bancos de primeira linha. Na estrutura do endividamento, o volume de captação com este perfil alongado corresponde a 96,6% da dívida bruta. Ao final de 2024, o resultado financeiro totalizou despesa de **R\$ 129.618**, ante aos **R\$ 96.806** consolidados no ano de 2023. O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia:

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Despesas Financeiras	(40.642)	(29.041)	39,9%	(149.648)	(127.192)	17,7%
Variação monetária passiva	(588)	(228)	157,8%	(1.342)	(780)	72,1%
Despesas bancárias	(77)	(46)	67,4%	(234)	(202)	16,1%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(38.914)	(27.880)	39,6%	(143.798)	(122.683)	17,2%
Outras despesas financeiras	(1.063)	(887)	19,8%	(4.274)	(3.527)	21,2%
Receitas financeiras	4.480	5.685	-21,2%	20.030	30.386	-34,1%
Juros sobre aplicações financeiras	3.571	4.539	-21,3%	16.165	26.713	-39,5%
Variação monetária ativa	543	738	-26,4%	1.925	1.506	27,8%
Outras receitas financeiras	366	408	-10,2%	1.940	2.167	-10,5%
Resultado Financeiro	(36.162)	(23.356)	54,8%	(129.618)	(96.806)	33,9%

RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

A Companhia registrou no 4T24 o crescimento de 11,1% no lucro bruto, através do aumento da receita bruta e da redução da linha de deduções sobre a receita. As despesas administrativas, comerciais e tributárias, por sua vez, apresentaram crescimento de 5,7% que está próximo ao indicador de inflação IPCA, enquanto a linha de outras despesas e receitas totalizou o impacto positivo de **R\$ 15.051** no período, majoritariamente composta por efeitos não caixa. Este ganho está atrelado à correta execução dos movimentos estratégicos da Companhia entre os investimentos e a reciclagem de ativos e projetos com o objetivo de geração de valor. A variação do valor justo das propriedades apreciou o portfólio da Companhia em **R\$ 192.995** no 4T24, com destaque para os empreendimentos: Hotel W, Hotel Hilton Garden Inn, 3A Faria Lima, Mogi Shopping. Após a composição do resultado financeiro e impostos, o lucro líquido apurado no período somou **R\$ 177.789**, o que sinaliza uma redução de 35,2% versus o mesmo período do ano anterior explicada, majoritariamente, pelo efeito não caixa da variação do valor justo das propriedades para investimento no comparativo. No exercício de 2024, a Companhia consolidou **R\$ 135.524** em lucro líquido ante aos **R\$ 267.216** apurados em 2023. A diferença no resultado, assim como na visão trimestral, deriva principalmente da linha de variação do valor justo de PPI, além do impacto do aumento das despesas financeiras em 2024. A composição do lucro líquido do 4T24 e do exercício de 2024 é demonstrada abaixo:

Demonstrativo de Resultados R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%
(-) Custos	(9.500)	(8.013)	18,6%	(33.003)	(29.103)	13,4%
Lucro Bruto	34.478	31.023	11,1%	129.979	124.279	4,6%
Despesas e receitas	(12.878)	(12.179)	5,7%	(50.000)	(46.661)	7,2%
Outras (Despesas) Receitas	15.051	(29.554)	-150,9%	13.943	(13.629)	-202,3%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	192.995	388.175	-50,3%	189.158	388.175	-51,3%
Resultado de equivalência patrimonial	(3.465)	(17.751)	-80,5%	(1.153)	(18.507)	-93,8%
Resultado antes do resultado financeiro	226.181	359.714	-37,1%	281.927	433.657	-35,0%
Resultado Financeiro	(36.162)	(23.356)	54,8%	(129.618)	(96.806)	33,9%
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	190.019	336.358	-43,5%	152.309	336.851	-54,8%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.677)	(1.748)	53,1%	(9.411)	(9.205)	2,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(9.553)	(60.430)	-84,2%	(7.374)	(60.430)	-87,8%
Lucro líquido do exercício	177.789	274.180	-35,2%	135.524	267.216	-49,3%

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 Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), revogada pela resolução 156/22 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis. No 4T24, o EBITDA somou **R\$ 227.362**, o que representa uma redução de 36,9% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. A variação é reflexo do menor volume adição de valor justo à PPI neste período. A variação da composição do exercício de 2024 também deriva deste mesmo efeito, totalizando um EBITDA de **R\$ 286.471** ante aos **R\$ 435.634** em 2023.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	190.019	336.358	-43,5%	152.309	336.851	-54,8%
(+) Receitas Financeiras	(4.480)	(5.685)	-21,2%	(20.030)	(30.386)	-34,1%
(+) Despesas Financeiras	40.642	29.041	39,9%	149.648	127.192	17,7%
(+) Depreciação e amortização	1.181	459	157,2%	4.544	1.977	129,8%
EBITDA¹	227.362	360.173	-36,9%	286.471	435.634	-34,2%
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%
Margem EBITDA¹	517,0%	922,7%	-405,7 p.p.	175,8%	284,0%	-108,3 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; (2) Variação do valor justo de propriedades para investimento; e (3) Resultado de Equivalência Patrimonial. Ao final do 4T24, o EBITDA ajustado somou **R\$ 22.781**, o que representa um crescimento de 18,0% em relação ao 4T23. O avanço do indicador refletiu a melhora significativa na performance do lucro bruto, e consolidou o ganho de margem de 2,2 p.p. na comparação com o 4T23. Na visão do exercício de 2024, o EBITDA Ajustado totalizou **R\$ 84.523**, com avanço de 6,2% ano contra ano e margem estável de 51,9%.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
EBITDA¹	227.362	360.173	-36,9%	286.471	435.634	-34,2%
(+/-) Outras (despesas) receitas	(15.051)	29.554	-150,9%	(13.943)	13.629	-202,3%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(192.995)	(388.175)	-50,3%	(189.158)	(388.175)	-51,3%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	3.465	17.751	-80,5%	1.153	18.507	-93,8%
EBITDA Ajustado¹	22.781	19.303	18,0%	84.523	79.595	6,2%
Margem EBITDA Ajustado¹						

Balancos Patrimoniais para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais)											
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	110	99	27.239	20.876	Empréstimos e financiamentos	8	37.373	-	87.825	36.660
Títulos e valores mobiliários	3.2	36.092	74.914	125.326	167.706	Debêntures	9	45.620	41.334	55.715	52.582
Contas a receber	4	1.433	174	38.415	59.369	Fornecedores		632	271	9.280	14.511
Adiantamentos		3.062	181	44.513	23.684	Obrigações trabalhistas e tributárias		5.533	5.517	11.322	9.311
Tributos a recuperar		1.743	12.217	2.731	15.384	Obrigações Sociais		1.179	1.331	3.430	2.728
Outros ativos	7	3.365	1.618	244.888	182.326	Obrigações Trabalhistas		4.332	4.164	5.988	4.696
Total do ativo circulante		45.805	89.203	483.112	469.345	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		-	-	1.552	1.619
Não circulante						Outras Obrigações Tributárias		22	22	352	268
Tributos diferidos	14.1	29.660	29.834	53.799	46.854	Partes relacionadas	11.2	84.478	63.891	6.096	69.139
Contas a receber	4	-	-	19.197	4.805	Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	100.642	87.856
Partes relacionadas	11.1	108.853	106.774	13.362	2.862	Provisão para perda de investimentos	5.1	13.407	13.420	-	-
Outros ativos	7	19.463	6.364	75.312	68.931	Dividendos a pagar		-	39	2.100	2.739
Investimentos	5.1 e 5.2	2.610.166	2.294.665	360.788	294.168	Outros passivos	12	11.122	9.746	22.208	11.833
Propriedades para investimento	6	23.758	23.704	4.043.940	3.792.753	Total do passivo circulante		198.165	134.218	295.188	284.631
Imobilizado e intangível líquido		1.781	2.424	41.264	9.312	Não circulante					
Total do ativo não circulante		2.793.681	2.463.765	4.607.662	4.219.685	Empréstimos e financiamentos	8	184.390	-	914.245	660.794
						Debêntures	9	382.624	388.975	468.673	496.157
						Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	237.975	317.519
						Provisão para tributos diferidos	14.2	2.197	2.178	210.311	189.483
						Provisão para demandas judiciais	13.1	415	215	1.536	325
						Outros passivos	12	3.019	2.831	13.263	8.623
						Total do passivo não circulante		572.645	394.199	1.846.003	1.672.901
						Patrimônio líquido					
						Capital social	15.1	1.286.691	1.286.691	1.286.691	1.286.691
						Programa de opção compra de ações		2.660	3.472	2.660	3.472
						Ajuste de avaliação patrimonial	15.3	74.181	74.181	74.181	74.181
						Transações de capital	15.2	15.145	12.734	15.145	12.734
						Reserva de lucros	15.4.5	691.573	650.703	691.573	650.703
						Ações em tesouraria	15.4.8	(1.574)	(3.230)	(1.574)	(3.230)
						Total do patrimônio líquido da controladora		2.068.676	2.024.551	2.068.676	2.024.551
						Participação de acionistas não controladores		-	-	880.907	706.947
						Total patrimônio líquido		2.068.676	2.024.551	2.949.583	2.731.498
						Total do passivo e do patrimônio líquido		2.839.486	2.552.968	5.090.774	4.689.030

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais)													
Notas	Capital social				Reserva de lucro				Ações em Tesouraria	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Total do Social	Programa Opção Ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar					
	1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.744	84.427	12.734	31.736	150.628	359.626	541.989	1.928.585	544.879	2.473.464
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131.817	135.399	267.216
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	6.591	-	6.591	(6.591)	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	31.307	31.307	(31.307)	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	93.920	93.920	(93.920)	-	-
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	728	-	-	-	-	-	-	-	728	728
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	(10.246)	-	-	-	(23.104)	(23.104)	(33.350)	-	(33.350)
Aquisição de ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.230)	-	(3.230)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.669	26.669
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	2.024.551	706.947	2.731.498
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.645	87.879	135.524
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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)	-	-
Transações de capital	-	-	-	-	-	2.411	-	-	-	-	-	2.411	2.411
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	(812)	-	-	-	-	-	-	-	844	844
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.775)	(6.775)	(6.775)	-	(6.775)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.081	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	2.068.676	880.907	2.949.583

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

Demonstrações dos Resultados						Demonstrações dos Fluxos de Caixa (Método indireto)					
Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais)						Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais)					
Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado			
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023		
	16	4.095	4.008	162.982	153.382		47.838	138.796	152.309	336.851	
Receita líquida											
Aluguel de imóveis próprios		821	972	142.284	137.329	Das atividades operacionais					
Taxa de administração		3.875	3.681	4.442	5.868	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social					
Hospedagem		-	-	29.942	25.849	Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Outras Receitas		-	-	3.693	2.621	Depreciações e amortizações	18	772	900	4.544	1.977
(-) Deduções da receita		(601)	(645)	(17.379)	(18.285)	Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	(120.127)	(198.170)	1.153	18.507
Custos	17	(1.974)	(1.656)	(33.003)	(29.103)	Encargos sobre financiamentos	8.1	6.257	898	86.110	78.041
Lucro bruto		2.121	2.352	129.979	124.279	Encargos sobre debêntures	9.1	48.565	36.392	62.309	53.815
Despesas e receitas						Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	10.1	-	-	20.972	35.916
Despesas gerais e administrativas	18	(32.752)	(31.370)	(46.454)	(41.880)	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	18	90	103	1.977	1.270
Despesas comerciais		(1.026)	(1.426)	(3.095)	(4.112)	Provisão para demandas judiciais		200	125	1.211	229
Despesas tributárias		(11)	(103)	(451)	(669)	Programa de opção compra de ações		(812)	728	(812)	728
Outras (despesas) e receitas	19	7.527	(11.171)	13.943	(13.629)	Baixa do Custo de Participação Societária	5.3 e 5.4	8.035	78.810	4.207	691
Varição do valor justo de propriedades para investimento		54	90	189.158	388.175	Varição do valor justo de propriedades para investimento	6	(54)	(90)	(184.439)	(388.175)
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	120.127	198.170	(1.153)	(18.507)	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento		(6.775)	(33.349)	(6.775)	7.168
Resultado antes do resultado financeiro		96.040	156.542	281.927	433.657	Lucro (prejuízo) do exercício ajustado		(16.011)	25.143	142.766	147.018
Resultado financeiro						Decréscimo (acréscimo) em ativos e passivos					
Despesas financeiras	20	(56.683)	(31.627)	(149.648)	(127.192)	Contas a receber		(1.349)	(42)	4.585	(37.654)
Receitas financeiras	20	8.481	13.881	20.030	30.386	Adiantamentos		(2.881)	41	(20.829)	(4.241)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		47.838	138.796	152.309	336.851	Tributos a recuperar		10.474	(3.959)	12.653	(5.631)
Imposto de renda e contribuição social correntes	21.1	-	-	(9.411)	(9.679)	Partes relacionadas ativo		(2,079)	(3,550)	(10,500)	(152)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.1	(193)	(6,979)	(7,374)	(59,956)	Outros ativos		(14,846)	2,425	(68,943)	(143,693)
Lucro do exercício		47.645	131.817	135.524	267.216	Fornecedores		361	(180)	(5,231)	4,811
Lucro do exercício atribuível a:						Obrigações trabalhistas e tributárias		16	2,369	2,011	2,912
Acionistas controladores				47.645	131.817	Partes relacionadas passivo		20,587	18,599	(63,043)	7,136
Acionistas não controladores				87.879	135.399	Pagamento de aquisições de imóveis		-	-	(112,969)	(59,175)
				135.524	267.216	Outros passivos		1,525	9,300	14,375	(19,169)
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	15.4.7	0,46	1,28	1,31	2,59	Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(4,203)	50,146	(105,125)	(107,838)
						Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(2,902)	(9,205)
						Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
						Investimentos	5.3 e 5.4	(204,258)	(183,492)	(79,392)	(20,406)
						Transações de capital		2,411	-	2,411	(5)
						Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	836	26,174	7,412	7,092
						Títulos e valores mobiliários		38,822	93,978</		

--* continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (Individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras, 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 significativamente 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 11 de março de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis. **2.3. Continuidade operacional:** A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("Covenants") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis. **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 2024 e 2023. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social - Controladas	% Participação	
	31/12/2024	31/12/2023
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	50,00
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

Razão social - Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2024	31/12/2023
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial/participação indireta	24,07	52,33
Estacionamento do Mogi Shopping. (a)	Equivalência patrimonial/participação indireta	48,10	48,10
Estacionamento Jardim Shopping. (a)	Equivalência patrimonial/participação indireta	99,99	99,99

a) Participação em Sociedade em Contas de Participação - SCP. **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. 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 compra 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). 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. 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. Especificamente para os terrenos, cujos projetos ainda não se encontram em desenvolvimento, a Companhia registrou o valor justo, com base no método comparativo direto de mercado e método de Fluxo de Caixa Descontado considerando o período de obras e renda de 10 anos, para avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, através de cotações e outras informações (Nível 3 na classificação do valor justo). 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 2024 e 2023, 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. **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. **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. 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 êxito 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 financeiras 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 outros. 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. 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 revisões 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. 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 ao 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 reconhecidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasso"; 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. 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. A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros



→ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 de terminada 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. Novas normas, revisões e interpretações:** 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. **a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 - Apresentação das demonstrações contábeis:** O IASB emitiu emendas à IAS 1, em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos: • O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período; • Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *Covenants*, tais *Covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *Covenants* existir no final do período do relatório ou antes dele; • A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e • No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial. Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo. **b) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 R2 - Arrendamento:** Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda. Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 - que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e leaseback (relocação). Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e leaseback, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revisitos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário. Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo. **c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1):** Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas à IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação. As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse *factoring*, *forfait* ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores. Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo. **d) Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entram em vigor em 31 de dezembro de 2024:** a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambível - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025; b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à electricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026; c) 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; d) IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras - 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 Financeiras (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 financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtópicos 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 permitem 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. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos. **3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	110	99	6.592	6.279
Aplicações financeiras (a)	-	-	20.647	14.597
	110	99	27.239	20.876

(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 Interbancário (CDI) entre 100% a 101% e são resgatáveis sem prazo de vinculação, estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento significativo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de Depósitos Bancários	36.092	74.914	125.326	167.706
	36.092	74.914	125.326	167.706

As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) são mantidas em instituições financeiras com remuneração entre 100% e 101% ao ano da variação do CDI, sem prazo de resgate. 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	269	247	27.496	24.618
Créditos a receber	97	90	97	90
Alienações de propriedades (a)	-	-	30.172	38.367
Linearização da receita (b)	-	5	10.440	11.704
Outras contas a receber	1.332	7	4.583	2.594
Subtotal	1.698	349	72.788	77.373

Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD (265) (175) (15.176) (13.199)

Total 1.433 174 57.612 64.174

Circulante 1.433 174 38.415 59.369

Não circulante - - 19.197 4.805

(a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Capuava, Wrobel e Anália Franco; (b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) - Arrendamentos. Em 31 de dezembro de 2024, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	1.482	173	60.841	65.792
Vencidos até 30 dias	9	14	316	719
Vencidos de 31 a 60 dias	5	19	262	573
Vencidos de 61 a 90 dias	-	14	162	401
Vencidos de 91 a 120 dias	7	14	259	355
Vencidos de 121 a 180 dias	15	18	480	733
Vencidos de 181 a 365 dias	8	58	1.426	2.225
Vencidos há mais de 365 dias	172	39	9.042	6.575
Subtotal	1.698	349	72.788	77.373

Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD (265) (175) (15.176) (13.199)

Total 1.433 174 57.612 64.174

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022	(72)	(11.929)	(72)	(11.929)
Constituição	(103)	(1.270)	(103)	(1.270)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023	(175)	(13.199)	(175)	(13.199)
Constituição	(90)	(1.977)	(90)	(1.977)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2024	(265)	(15.176)	(265)	(15.176)

5. Investimentos: 5.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora:

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	11.052	10.376	676	679	6.631	6.226	406	407
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	83.000	76.103	6.897	10.431	74.699	68.493	6.206	9.388
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.013	13.431	(1.418)	(9.432)	8.409	9.402	(993)	(6.602)
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.279	19.336	944	495	12.780	12.185	595	312
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00	23.008	21.476	3.024	555	23.008	12.027	1.820	311
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.408)	(13.420)	12	14	(13.407)	(13.420)	11	14
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.664	307	2.357	(8.644)	2.664	307	2.357	(8.644)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	647.065	494.668	106.847	205.251	389.273	297.592	64.278	123.479
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.982	8.475	507	93	8.084	7.627	456	84
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.337	10.764	4.473	(161)	13.804	9.688	4.026	(145)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	18.529	21.434	(5.605)	(4.039)	14.823	17.147	(4.484)	(3.231)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.142	3.610	1.533	(834)	5.142	3.610	1.533	(834)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.084	17.434	650	(641)	18.084	17.434	650	(641)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.684	27.695	989	906	28.684	27.695	989	906
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00	18.438	11.892	1.697	(133)	18.436	11.892	1.696	(133)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	19.884	18.269	1.615	(1.783)	19.884	18.269	1.615	(1.783)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.711	15.997	713	268	8.355	7.999	357	134
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.453	19.293	160	607	19.453	19.293	160	607
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	281.825	247.300	34.524	69.697	223.684	196.282	27.402	55.319
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	20.527	19.173	(2.766)	3.301	12.316	11.504	(1.660)	1.981
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.586	1.570	16	(656)	1.586	1.570	16	(656)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100,00	-	11.065	(392)	40	-	11.065	(392)	40
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.844	7.729	(3.884)	(851)	3.844	7.729	(3.884)	(851)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.236	2.137	(1)	(1)	2.236	2.137	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	153.316	126.320	24.496	44.258	45.995	37.896	7.349	13.277
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	949	174	(5)	(6)	949	174	(5)	(6)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.378	2.665	(23.487)	(36.199)	1.378	2.665	(23.487)	(36.199)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	63	61	2	(498)	63	61	2	(498)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	1	2	(1)	(1)	1	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.709	23.949	-	12.160	27.709	23.949	-	12.160
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	39.449	6.065	10.833	477	19.724	3.033	5.417	238
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.596	1.530	(194)	(1.095)	997	956	(121)	(684)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.713	3.794	4	5	5.142	3.414	4	4
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	93.697	90.557	3.140	(3.534)	84.327	81.501	2.826	(3.181)
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.351	13.097	(1.996)	(1.562)	19.351	13.097	(1.996)	(1.562)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.511	4.923	(2)	(30)	6.511	4.923	(2)	(30)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.171	2.414	137	(584)	3.171	2.414	137	(584)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	100,00	121.385	33.037	12.928	584	85.006	33.037	12.928	584
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	32.959	28.369	-	14.493	32.959	28.369	-	14.493
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	141.647	122.193	(147)	43	84.988	73.316	(88)	26
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.042	6.774	(282)	(118)	7.042	6.774	(282)	(118)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.756	12.618	138	115	10.842	10.725	117	98
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.561	2.559	2	(2)	2.561	2.559	2	(2)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	12.833	15.453	(2.720)	(1)	11.550	13.908	(2.448)	(1)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00	27.362	14.961	(659)	(2.496)	11.424	7.480	(274)	(1.248)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.244	20.174	-	(1)	21.244	20.174	-	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.319	640	680	9	1.319	640	680	9
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.789	29.787	3	8	17.874	17.872	2	5
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.155	-	(1)	4.155	4.155	-	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	44.166	43.166	(380)	21	44.			

-> continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (Individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

taxa de juros de 2,5%a.a. Em março de 2024, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através do CRI Pedroso Alvarenga no montante de R\$100.000, liberado no 1º Trimestre R\$50.000 e no 2º Trimestre R\$50.000 atrelado a correção de CDI + Taxa de Juros de 2%a.a. Em outubro de 2024, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através do CRI Chibre no montante de R\$78.000, liberado no mês de novembro 2024 atrelado a correção de CDI + Taxa de Juros de 1,5%a.a. (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,50% a 11,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,90% e 4,90% a.a. (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato. A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 13.050, (R\$ 10.126 em 31 de dezembro de 2023).

8.1. Movimentação do exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	14.295	697.454	655.185
Captações (a)	228.956	-	336.722	62.850
Pagamento do principal (amortização) (b)	(3.360)	(14.286)	(37.609)	(39.757)
Pagamento dos juros (amortização)	(10.090)	(907)	(80.607)	(58.865)
Encargos sobre financiamentos	6.257	898	86.110	78.041
Saldo final	221.763	-	1.002.070	697.454

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 40.602, HBR 39 ComVem Chácara Klabin - R\$ 13.584, HBR 62 - ComVem Osasco R\$ 2.359, HBR 43 ComVem Supreme Pinheiros - R\$ 16.333, HBR 28 ComVem Window Moema - R\$ 27.673, HBR 78 - ComVem João Lourenço - R\$4.186 e HBR Realty - R\$ 50.000; (b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 5.372, HBR 27 - Mogi Shopping - R\$ 9.497, HBR 33 - ComVem/Hotel Rebouças - R\$ 3.136, HBR 35 - Shopping Patteo Urupema - R\$ 4.034. **8.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores:** Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. **8.3. Vencimentos:** As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	-	-	36.440
2026	31.965	-	82.512	36.440
2027	38.613	-	95.392	36.440
2028	41.587	-	101.232	36.440
2029 em diante	72.225	-	635.109	515.034
	184.390	-	914.245	660.794

8.4. Cláusulas restritivas: Os respectivos empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada "Covenants" não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures:

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	362.716	365.609	467.071	493.765
		2,00% a 3,50%	71.894	71.727	71.894	71.727
(-) Custos a amortizar (b)			(6.366)	(7.027)	(14.577)	(16.753)
Total			428.244	430.309	524.388	548.739
Circulante			45.620	41.334	55.715	52.582
Não circulante			382.624	388.975	468.673	496.157

(a) Emissão de debêntures simples, emitidas em 2019, 2020, 2021, 2023 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.

9.1. Movimentação do exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	430.309	362.824	548.739	514.664
Captações	-	70.000	-	70.000
Pagamento do principal (amortização) (a)	(23.338)	(18.155)	(52.535)	(58.819)
Pagamento dos juros (amortização)	(27.292)	(20.752)	(34.125)	(30.921)
Encargos sobre financiamentos	48.565	36.392	62.309	53.815
Saldo final	428.244	430.309	524.388	548.739

(a) No trimestre, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 - Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - R\$ 8.057, HBR 4 - Pirelli Pneus Ltda - R\$ 19.520, HBR 23 - R\$ 1.620 e HBR Realty R\$ 23.338. **9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures:** Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 - Corporate Tower e dos imóveis das controladas HBR 3 Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda - Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Vila Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices Mall, em favor das Securitizadoras. **9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Debêntures:** Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto a HBR 1 Corporate Tower e dos imóveis das controladas: HBR 3 Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda - Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Vila Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices Mall, em favor das Securitizadoras. **9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Debêntures:** Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto a HBR 1 Corporate Tower e dos imóveis das controladas: HBR 3 Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda - Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Vila Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices Mall, em favor das Securitizadoras. **9.4. 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 Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda - Opportunities e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 10 - ComVem Donwton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social. **9.5. Vencimentos:** As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	41.335	-	52.582
2026	27.863	41.335	36.686	52.582
2027	29.997	41.335	39.338	52.582
2028	32.490	41.335	42.400	52.582
2029 em diante	292.274	223.635	350.249	285.829
	382.624	388.975	468.673	496.157

9.6. Cláusulas restritivas: As respectivas debêntures possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada "Covenants" não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento. Para o pagamento das emissões, o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, quando na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes: Se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do seu grupo econômico; Na ocorrência de qualquer alteração do controle societário da Emissora, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo no caso de reorganização societária, em decorrência da qual os sócios da Emissora se mantêm, 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 2024 e 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.073
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.632
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.996	38.680
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	11.371
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.780
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	9.816
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.140	22.410
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.559	50.318
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.489	5.205
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.684	9.077
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	2.410
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.264	25.679
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.055	17.564

Descrição

HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.

Total**Circulante****Não circulante****10.1. Movimentação do exercício:**

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	405.375	374.807
(+) Adições e atualizações	20.972	35.916
(+) Aquisições	25.239	53.827
(-) Baixas	(112.969)	(59.175)
Saldo final	338.617	405.375

10.2. Atualizações e correções: Totais de acordo com o índice de correção monetária:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Indicadores	-	835
IPCA	18.276	18.073
INPC	282.337	331.910
INCC	5.727	9.816
CDI	32.277	44.741
FIXO	338.617	405.375

11. Partes relacionadas: A Companhia celebrou um contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas, celebrado entre HBR Realty, Helbor Empreendimentos S.A. e a controladora Hélio Borenstein S.A., em que estabelece os termos e condições que deverão ser observados pelas Partes no contexto do compartilhamento de custos e despesas comuns referentes a atividades de apoio administrativo, incluindo, sem limitação, custos e despesas de pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte ("Contrato de Compartilhamento"). Por ser uma transação entre partes relacionadas, o Contrato de Compartilhamento foi aprovado por ambas as Companhias na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, e sem o voto dos acionistas controladores das Companhias. A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 15 - Hotel W / ComVem Rebouças, HBR 18 - ComVem Bosque Maia, HBR 33 - ComVem Wide, HBR 39 - ComVem Patteo Klabin, HBR 62 - ComVem Osasco, HBR 57 - ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Har, HBR 78 - ComVem João Lourenço e HBR 58 - ComVem Brigadeiro, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade. A Companhia, por meio de sua controladora 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 2024 foi de R\$ 3.030 (R\$ 3.462 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) e o saldo a receber está incluído na nota explicativa nº 4. A Companhia, por meio de sua controladora HBR 1 - 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. o valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.160 (R\$ 1.058 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluído na nota explicativa nº 4. **11.1. Contas a receber com partes relacionadas:** Abaixo a Companhia demonstra os saldos a receber entre partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Parte Relacionada				
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.077	14.762	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.207	13.560	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.849	7.015	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.653	16.230	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.811	9.308	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.658	29.776	-	-
HBR Estacionamentos Ltda.	4.581	4.159	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	262	263	-	-
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	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	26	6	10.396	6
Condomínio - Mogi Shopping (c)	13	13	13	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)	19	19	19	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	244	133	244	134
Total	108.853	106.774	13.362	2.862

(a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento HBR 18 ComVem Bosque Maia; (b) Valores a receber da Helbor, referente ao distrito sobre venda do imóvel da HBR 55 - ComVem Conselheiro Carrão R\$ 10.370 e valor a receber referente a reembolso CSC no valor de R\$ 26; (c) Valores a receber referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados). **11.2. Contas a pagar com partes relacionadas:** A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Parte Relacionada				
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	-	1.064
GAI0 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	17.002
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	80.875	63.639	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (f)	154	252	154	253
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	3.986	3.986
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	-	28.011
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	-	5.713
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	-	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (e)	-	-	-	11.491
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	-	1.956
HBR Estacionamento Ltda. (k)	3.412	-	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (l)	37	-	-	-
Total	84.478	63.891	6.096	69.139

(a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 3A Corporate Tower sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures; (b) HBR 33 - Rebouças referente a gastos com construção do empreendimento; (c) HBR 43 - ComVem Joaquim Antunes referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros, quitado em 03/2024; (d) HBR 28 - ComVem Moema referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema; quitado em 04/2024; (e) HBR 39 - ComVem Chácara Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro, quitado em 12/2024; (f) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados); (g) HBR 71 - ComVem Vila Madalena referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com a Hesa 185, quitado em 12/2024; (h) HBR 72 - ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2, quitado em 08/2024; (i) HBR 59 - Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário; (j) HBR 41 - ComVem Jardins referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto com a Hesa 189, quitado em 08/2024; (k) 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; (l) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR 10, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais conforme contrato celebrado. **11.3. Remuneração dos administradores:** Remuneração global: A remuneração global da Companhia para o exercício de 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária em 24 de abril de 2024 no montante de até R\$ 10.000, comparado com o exercício de 2023, que foi deliberado o montante de até R\$ 8.000. 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Salários e honorários dos administradores	3.992	4.299
Encargos sociais dos administradores	1.355	1.048
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	1.367	1.285
	6.714	6.632

(a) Remuneração dos conselheiros do Conselho de Administração e Fiscal e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário. 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 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os montantes registrados, nas demonstrações contábeis, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	
-------	--------------------------	--

- * continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (Individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar. - O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas. **15.4.6. Lucro por ação:** Básico e diluído: A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024. O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2023.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	47.645	131.817
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Lucro por ação - R\$	0,46	1,28

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel de imóveis	826	1.001	136.802	134.539
Estacionamento	-	-	6.746	4.600
Prestação de serviço - Taxa de administração	3.875	3.681	4.442	5.868
Linearização da receita (a)	(5)	(29)	(1.264)	(1.810)
Hospedagem	-	-	29.942	25.849
Outras receitas	-	-	3.693	2.621
Total da receita bruta	4.696	4.653	180.361	171.667
Descontos concedidos	(11)	(1)	(4.392)	(5.787)
Tributos sobre as receitas	(590)	(644)	(12.987)	(12.498)
Total da receita líquida	4.095	4.008	162.982	153.382

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguel de imóveis	(1.013)	(973)	(1.013)	(973)
Gastos com consumo e IPTU	(140)	(124)	(5.762)	(5.292)
Condomínio	(117)	(220)	(10.468)	(8.299)
Comissões	(598)	(260)	(4.650)	(3.937)
Outros Custos	(106)	(79)	(4.875)	(3.833)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	(1.903)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(1.424)	(743)
Serviços de manutenção	-	-	(994)	(913)
Custos de Pessoal	-	-	(3.817)	(3.210)
Total	(1.974)	(1.656)	(33.003)	(29.103)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com pessoal	(26.916)	(25.424)	(27.279)	(25.910)
Serviços consultoria	(3.639)	(3.750)	(8.540)	(7.956)
Depreciação e amortização	(772)	(900)	(4.544)	(1.977)
PECLD	(90)	(103)	(1.977)	(1.270)
Despesas gerais	(1.335)	(1.193)	(4.114)	(4.767)
Total	(32.572)	(31.370)	(46.454)	(41.880)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado com investimentos (a)	11.348	(8.266)	15.551	(3.775)
Outras provisões	(190)	(103)	(1.242)	(125)
Outras receitas e despesas	(3.631)	(2.802)	(366)	(9.729)
Total	7.527	(11.171)	13.943	(13.629)

(a) Resultado proveniente de venda de participações, distritos e alterações de participações societárias de controladas, controladas em conjunto e coligadas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros sobre aplicações financeiras	7.419	13.372	17.061	28.010
Varição monetária ativa	623	336	1.925	1.506
Outras receitas financeiras	853	850	1.940	2.167
Tributos sobre receita financeira	(414)	(677)	(896)	(1.297)
Receita financeira	8.481	13.881	20.030	30.386
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(54.691)	(31.319)	(143.798)	(122.683)
Varição monetária passiva	(45)	-	(1.342)	(780)
Despesas bancárias	(14)	(14)	(234)	(202)
Outras despesas financeiras	(1.933)	(294)	(4.274)	(3.527)
Despesa financeira	(56.683)	(31.627)	(149.648)	(127.192)
Resultado financeiro	(48.202)	(17.746)	(129.618)	(96.806)

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos: 21.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(9.411)	(9.679)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(193)	(6.979)	(7.374)	(59.956)
Total	(193)	(6.979)	(16.785)	(69.635)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	47.838	138.796	152.309	336.851
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(16.265)	(47.191)	(51.785)	(114.529)
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	40.843	67.378	(392)	(6.292)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	18	31	64.314	40.524
Adições e exclusões permanentes e outros	(24.789)	(27.197)	(28.922)	10.662
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	(193)	(6.979)	(16.785)	(69.635)
Alíquota efetiva	(0,4%)	(5%)	(11%)	(20,7%)

22. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros: As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O 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 2024:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	20.647	14.597
Títulos e valores mobiliários (a)	36.092	74.914	125.326	167.706
Contas a receber, líquido	1.433	174	57.612	64.174
Total dos instrumentos ativos	37.525	75.088	203.585	246.477
Passivos				
Fornecedores	632	271	9.280	14.511
Empréstimos e Financiamentos, líquido	221.763	-	1.002.070	697.454
Debêntures	428.244	430.309	524.388	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	338.617	405.375
Total dos instrumentos passivos	650.639	430.580	1.874.355	1.666.079

(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. Hierarização 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 2024.

	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	20.647	20.647	14.597	14.597
Títulos e valores mobiliários	2	125.326	125.326	167.706	167.706
Contas receber, líquido de PECLD	2	57.612	57.612	64.174	64.174
Passivos					
Fornecedores	-	9.280	9.280	14.511	14.511
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.002.070	1.002.070	697.454	697.454
Debêntures (a)	-	524.388	524.388	548.739	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	338.617	338.617	405.375	405.375

(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 possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira. **Risco do fluxo de caixa:** O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M de acordo com a vigência do contrato. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 8, e sobre a debêntures estão mencionadas na nota explicativa nº 9. A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado. Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para aquisição de propriedades, o qual está sujeito à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e (ii) debêntures, as quais estão sujeitas à 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 mantêm 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 comprometidas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros 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 2024:

	Menos de um ano	Entre um ano e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	87.825	177.904	736.341	1.002.070
Debêntures (nota 9)	55.715	76.024	392.649	524.388
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	100.642	109.772	128.203	338.617
Total	244.182	363.700	1.257.193	1.865.075

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:

	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2024		Deterioração 25%	Deterioração 50%
	Consolidado 31/12/2024	Risco Provável		
Ativo				
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	20.647	Queda do CDI 22.790	7,79%	5,19%
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	125.326	Queda do CDI 138.335	7,79%	5,19%
Contas a receber (Nota 4)	57.612	Queda do IGP-M 61.282	4,78%	3,19%

	Consolidado 31/12/2024		Risco Provável		Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2024	
	Consolidado 31/12/2024	Risco Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Passivo						
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	282.337	Alta do INCC 300.265	6,35%	7,94%	9,53%	328.865
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	18.276	Alta do INPC 19.129	4,67%	5,84%	7,01%	20.469
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	32.277	Fixo 32.277	0,00%	0,00%	0,00%	32.277
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	5.727	do CDI 6.321	10,38%	12,98%	15,57%	7.305
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	780.145	Alta 0,81%	786.474	794.449	1,01%	1,22%
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	221.925	da TR 244.961	10,38%	12,98%	15,57%	283.101
Debêntures (Nota 9)	452.494	do CDI 4,33%	472.105	497.681	5,42%	6,50%
Debêntures (Nota 9)	71.894	Alta 10,38%	79.357	89.654	12,98%	15,57%

(d) **Gestão de Capital:** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir custos. Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamentos de dividendos, devolver capital aos acionistas, solicitar aporte de capital, ou, ainda, vender ativos para, por exemplo, reduzir o nível de endividamento. A Companhia, condizente com outras do setor, monitora o Capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice, corresponde à 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, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas estão assim representados:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.526.458	1.246.193
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(152.565)	(188.582)
Dívida líquida	1.373.893	1.057.611
Total do patrimônio líquido	2.949.583	2.731.498
Índice de alavancagem financeira	46,58%	38,72%

23. Benefícios a diretores e empregados: Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, e/ou a pagar, proporcionada pela Companhia, em troca de serviços que lhes são prestados. (a) Programa de Participação nos Resultados - PPR: Em janeiro de 2021, a Companhia adotou o programa de participação nos resultados para os colaboradores, conforme política interna aprovada pelos Administradores, registrada no resultado na rubrica "Despesas gerais e administrativas" e no passivo "Obrigações trabalhistas e tributárias", com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado. (a) Programa de opção de compra de ações - "stock options" - Plano detalhado na nota explicativa 11.3. **24. Seguros:** A Administração da Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., com vigência até 08 de outubro de 2025. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes. **25. 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 31/12/2024					
	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						

→★ continuação **Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas**

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 n°s 2.6.5 e 6, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. **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 n°s 2.6.5 e 6 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024. 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. **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 2024, 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. 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, conseqüentemente, 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, 11 de março de 2025.

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

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

www.hbrrealty.com.br



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>