



HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 14.785.152/0001-51 - NIRE nº 35.300.466.276

Relatório da Administração Referente ao Ano de 2025

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

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 4T25

Mogi das Cruzes - 5 de março de 2026 - A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 4º trimestre de 2025, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada. A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, e distribuída em quatro principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. As plataformas são:



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

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 97.166 m², sendo 82.578 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação até 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
	40	56.079	44.347	79%
	2	17.533	13.037	72%
	4	119.388	65.552	55%
	5	53.967	45.105	84%
	51	246.967	168.041	68%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

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

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

*HBR Malls: Expansão do Shopping Mogi 6.239 m².

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

Ativos Totais ¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
	62	110.233	95.705	87%
	8	54.306	41.137	76%
	4	125.627	68.672	55%
	5	53.967	45.105	84%
	79	344.133	250.619	73%

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

No 4T25, a receita bruta totalizou R\$ 375.364, representando crescimento de 674,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. A variação decorreu, majoritariamente, da receita de venda de imóveis, que somou R\$ 288.000, referente à alienação do empreendimento 3A Pinheiros. A receita bruta ajustada pela venda de imóveis foi de R\$ 87.364 no trimestre, com crescimento de 80,2%. No trimestre, a receita bruta de aluguel de imóveis próprios alcançou R\$ 40.971, avanço de 10,3% na comparação anual, em função da maturação dos ativos e novas locações, com destaque para a plataforma ComVem. Adicionalmente, as receitas de hospedagem atingiram R\$ 27.622, crescimento de 234,5% em relação ao 4T24, refletindo a entrada em operação e o *ramp up* do W Hotel (plataforma Opportunities), inaugurado em dezembro de 2024. As receitas de taxa de administração totalizaram R\$ 1.168, alta de 13,5% em relação ao 4T24. A linha de Outras Receitas somou R\$ 15.259, impulsionada principalmente pelas operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel. As receitas de estacionamentos totalizaram R\$ 2.344, crescimento de 23,4% em relação ao 4T24. Em 2025, a receita bruta da Companhia totalizou R\$ 565.697, crescimento de 213,6% em relação a 2024. Esse desempenho foi explicado, em grande parte, pela alienação de ativo, refletida na linha de venda de imóveis, e excluindo esse efeito a receita bruta cresceu 54,0% no ano. No âmbito operacional, o crescimento da receita é explicado pela maior contribuição do W Hotel, além da evolução das receitas de alimentos e bebidas, banquetes e eventos, e pela maturação dos ativos do portfólio. A tabela a seguir apresenta a abertura da receita bruta do 4T25 e a visão acumulada de 2025.

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

RECEITA LÍQUIDA

No 4T25, a receita líquida da Companhia alcançou R\$ 359.839, representando crescimento de 718,2% em relação ao 4T24. A receita líquida ajustada pela venda de imóveis foi de R\$ 77.829, com crescimento de 77,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. As deduções da receita bruta totalizaram R\$ (15.525) no trimestre e incluem impostos incidentes sobre as receitas de hospedagem e demais serviços, bem como descontos e cancelamentos concedidos sobre receitas de aluguel das demais plataformas. No 4T25, as deduções corresponderam a 11,9% da receita bruta, desconsiderada a linha de venda de ativos, em comparação com 9,6% no 4T24, refletindo principalmente o maior peso das receitas de hospedagem e de alimentos e bebidas do W Hotel na composição do mix. No acumulado de 2025, a receita líquida totalizou R\$ 532.608, avanço de 226,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Mesmo excluídas as receitas de venda de ativos, o crescimento de 53,8% reforça a tendência de crescimento orgânico ao longo do ano, sustentada pela evolução operacional do W Hotel e pela maturação dos ativos do portfólio.

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E TRIBUTÁRIAS

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (13.796) no 4T25, apresentando aumento de 7,1% em relação ao 4T24. A relação entre G&A e receita líquida ajustada pela venda de ativo atingiu 16,9% no 4T25, ante 27,1% no 4T24, indicando a melhora relevante de 10,2 p.p. no período, refletindo ganhos de eficiência operacional e diluição de custos fixos. No âmbito das despesas administrativas, as despesas com pessoal somaram R\$ (6.717), variação de 10,6% em relação ao 4T24, refletindo efeitos pontuais associados a despesas com pessoal no período, em linha com ajustes organizacionais realizados ao longo do trimestre. Serviços de consultoria registraram R\$ (2.235), e apresentaram queda de 14,2%. A depreciação e amortização totalizou R\$ (1.635), com variação de 38,4% em relação ao 4T24, decorrente do novo mix da base de ativos, incluindo os ativos de hotelaria. As outras despesas administrativas somaram R\$ (1.082), com queda de 3,7% em relação ao 4T24. A linha de PECLD registrou R\$ (1.470). As despesas comerciais totalizaram R\$ (633) no trimestre, redução de 24,1% em relação ao 4T24, evidenciando ganhos de eficiência, mesmo em um contexto de maior nível de atividade operacional. As despesas tributárias somaram R\$ (24) no período. No acumulado de 2025, as despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (49.160), representando melhora de 1,7% em relação a 2024, refletindo a redução e diluição das despesas com pessoal e o menor uso de consultorias, parcialmente compensadas por efeitos pontuais organizacionais. Como proporção da receita líquida, excluída a linha de venda de ativos, as despesas totais recuaram para 18,2% em 2025, ante 28,5% em 2024, correspondendo a uma melhora de 10,3 p.p., sustentada por ganhos estruturais de eficiência. As despesas comerciais permaneceram estáveis na comparação anual. Na tabela a seguir, apresenta-se a abertura das linhas de despesas para o 4T25 e a visão acumulada de 2025.

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

¹ Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

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

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Outras receitas e despesas ¹	3.372	15.051	-77,6%	(1.081)	13.943	-107,8%
Outras receitas e despesas¹	3.372	15.051	-77,6%	(1.081)	13.943	-107,8%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T25, o resultado financeiro foi de R\$ (48.741), representando variação de 34,8% em relação ao 4T24. As despesas financeiras totalizaram R\$ (54.325), com variação de 33,7% versus o 4T24. A principal variação nominal decorreu da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R\$ (51.679), com variação de 32,8% na comparação com o ano anterior, refletindo o calendário de captações destinadas aos projetos em execução e o custo médio da dívida no período. As outras despesas financeiras atingiram R\$ (2.533), com variação de 138,3%, incluindo, principalmente, custos associados às emissões de dívida. As receitas financeiras totalizaram R\$ 5.584 no 4T25, variação de 24,6% em relação ao 4T24, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras,

que somaram R\$ 5.341 no trimestre, com aumento de 41,8%. No acumulado de 2025, as despesas financeiras alcançaram R\$ (205.012), representando variação de 37,0% em relação a 2024, refletindo, principalmente, o impacto do aumento das taxas de juros no Brasil em comparação ao ano anterior, bem como o perfil de endividamento da Companhia, voltado à sustentação dos projetos em execução. As receitas financeiras somaram R\$ 22.191, crescimento de 10,8% em relação a 2024. Ao final de 2025, o resultado financeiro consolidado totalizou R\$ (182.821), variação de 41,0% em relação a 2024. A seguir, apresenta-se a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas Financeiras	(54.325)	(40.642)	33,7%	(205.012)	(149.648)	37,0%
Variação monetária passiva	(61)	(588)	-89,6%	(765)	(1.342)	-43,0%
Despesas bancárias	(52)	(77)	-32,5%	(272)	(234)	16,2%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.679)	(38.914)	32,8%	(195.549)	(143.798)	36,0%
Outras despesas financeiras	(2.533)	(1.063)	138,3%	(8.426)	(4.274)	97,1%
Receitas Financeiras	5.584	4.480	24,6%	22.191	20.303	10,8%
Juros sobre aplicações financeiras	5.341	3.767	41,8%	20.088	17.061	17,7%
Variação monetária ativa	215	543	-60,4%	1.989	1.925	3,3%
Outras receitas financeiras	28	170	-83,5%	114	1.044	-89,1%
Resultado Financeiro	(48.741)	(36.162)	34,8%	(182.821)	(129.618)	41,0%

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 4T25, a receita líquida da Companhia totalizou R\$ 359.839, representando crescimento de 718,2% em relação ao 4T24, refletindo, principalmente, o reconhecimento da receita de venda de ativos, com destaque para o 3A Pinheiros, bem como a expansão das receitas operacionais, impulsionadas pela consolidação do W Hotel e pelo crescimento das demais plataformas, especialmente ComVem. Os custos totalizaram R\$ (251.390) no trimestre, ante R\$ (9.500) no 4T24, o que levou o lucro bruto a R\$ 108.449, crescimento de 214,5% na comparação anual. O lucro bruto ajustado pela venda de imóveis do trimestre foi de R\$ 43.248², com crescimento de 25,4% ante o ano anterior. As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias somaram R\$ (13.796) no 4T25, variação de 7,1% em relação ao 4T24, refletindo maior nível de atividade, parcialmente compensado por ganhos de eficiência e diluição de custos fixos. A linha de outras despesas e receitas apresentou resultado líquido positivo de R\$ 3.372, ante resultado de R\$15.051 no 4T24, enquanto a variação do valor justo de propriedades para investimento totalizou R\$ 185.741 no trimestre. O resultado financeiro foi de R\$ (48.741) no 4T25, variação de 34,8% em relação ao 4T24, refletindo o aumento das despesas financeiras, em função do nível de endividamento e do ambiente de juros elevados. O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 233.621, enquanto o imposto de renda e contribuição social, correntes e diferidos, somaram R\$ (50.727). O lucro líquido do trimestre atingiu R\$ 182.894, ante R\$ 177.789 no 4T24. No acumulado de 2025, a receita líquida atingiu R\$ 532.608, crescimento de 226,8% em relação a 2024, impulsionada pela alienação de ativos e pelo avanço operacional das plataformas, com destaque para o W Hotel. O lucro bruto totalizou R\$ 209.122, avanço de 60,9% na comparação anual, e foi de R\$ 143.921² excluindo os efeitos da venda de ativos, com crescimento de 10,7%. As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias somaram R\$ (49.160) em 2025, redução de 1,7% em relação a 2024, refletindo disciplina de custos, menor uso de consultorias e diluição da estrutura administrativa, parcialmente compensadas por efeitos pontuais de rescisões. O resultado financeiro foi negativo em R\$ (182.821), variação de 41,0% em relação a 2024. O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 154.843 no exercício. Considerando os efeitos de impostos correntes e diferidos, que somaram R\$ (58.020), a Companhia encerrou 2025 com lucro líquido de R\$ 96.823, ante lucro líquido de R\$ 135.524 em 2024.

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida	359.839	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%
Custos	(251.390)	(9.500)	2.546,2%	(323.486)	(33.003)	880,2%
Lucro Bruto	108.449	34.478	214,5%	209.122	129.979	60,9%
Despesas e receitas	(13.796)	(12.878)	7,1%	(49.160)	(50.000)	-1,7%
Outras despesas e receitas ¹	3.372	15.051	-77,6%	(1.081)	13.943	-107,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	185.741	192.995	-3,8%	185.741	189.158	-1,8%
Equivalência patrimonial	(1.404)	(3.465)	-59,5%	(6.958)	(1.153)	503,5%
Resultado antes do resultado financeiro	282.362	226.181	24,8%	337.664	281.927	19,8%
Resultado financeiro	(48.741)	(36.162)	34,8%	(182.821)	(129.618)	41,0%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	233.621	190.019	22,9%	154.843	152.309	1,7%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.596)	(2.677)	71,7%	(11.889)	(9.411)	26,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(46.131)	(9.553)	382,9%	(46.131)	(7.374)	525,6%
Lucro do período	182.894	177.789	2,9%	96.823	135.524	-28,6%
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores	118.799	100.369	18,4%	27.498	47.645	-42,3%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	64.095	77.420	-17,2%	69.325	87.879	-21,1%

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

EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ("EBITDA") é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução 156 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis. No 4T25, o EBITDA totalizou R\$ 283.997, representando variação de 24,9% em relação ao 4T24, com margem EBITDA de 78,9%. A variação do indicador reflete, principalmente, a mudança na composição da base de receitas, influenciada pela venda de ativos, bem como o menor efeito da variação do valor justo das propriedades para investimento, componente sem efeito caixa, quando comparado ao período anterior. No acumulado de 2025, o EBITDA alcançou R\$ 344.704, aumento de 20,3% em relação a 2024, com margem de 64,7%.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro/Prejuízo Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	233.621	190.019	22,9%	154.843	152.309	1,7%
Receitas financeiras	(5.584)	(4.480)	24,6%	(22.191)	(20.030)	10,8%
Despesas financeiras	54.325	40.642	33,7%	205.012	149.648	37,0%
Depreciação e amortização	1.635	1.181	38,4%	7.040	4.544	54,9%
EBITDA¹	283.997	227.362	24,9%	344.704	286.471	20,3%
Receita líquida	359.839	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%
Margem EBITDA ¹	78,9%	517,0%	-438,1 p.p.	64,7%	175,8%	-111,0 p.p.

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas não recorrentes; (2) Variação do valor justo de propriedades para investimento; e (3) Resultado de Equivalência Patrimonial. No 4T25, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 31.087, representando crescimento de 36,5% em relação ao 4T24, com margem EBITDA Ajustada de 39,9%. O desempenho reflete, principalmente, a ampliação da base de receitas no período. No acumulado de 2025, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 101.801, representando crescimento de 20,4% em relação a 2024, com margem EBITDA Ajustada de 40,6%. O desempenho do indicador reflete, principalmente, a entrada em operação e a maturação gradual de novos ativos nas plataformas de negócios da Companhia, cuja contribuição passou a ser mais relevante ao longo do exercício. A margem EBITDA Ajustada permaneceu pressionada pelo *ramp-up* do W Hotel, efeito esperado em ativos em fase inicial de operação, apesar do impacto positivo sazonal observado no trimestre, quando o hotel registrou níveis de ocupação mais elevados no

→ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis (Individuais e Consolidadas) em 31 de Dezembro de 2025

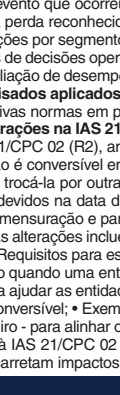
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional: HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“HBR Realty” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes - SP, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Novo Mercado pela denominação HBRE3 e controlada pela Hélio Borenstein S/A - Administração, Participações e Comércio. A Companhia e suas controladas atuam no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais e hospedagens, mediante quatro plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos, sendo elas: • ComVem (Centros de conveniência): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial a cidade de São Paulo e Grande São Paulo. • Edifícios corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos nos principais eixos da cidade de São Paulo. • Shoppings centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shoppings centers e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento. • Outros ativos (*Opportunities*): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo *built to suit*, *sale leaseback*, *self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras. Abaixo um resumo das principais propriedades destinadas a investimento, organizadas por classes de ativos, com os valores contábeis atribuídos as SPEs em que a Companhia possui participação. Os valores indicados correspondem a cem por cento da propriedade registrada na SPE referente ao respectivo empreendimento, exceto quando expressamente indicado em nota de rodapé. Importante destacar que a participação societária da Companhia em cada SPE pode ser consultada nas notas explicativas 5.1 e 5.2 deste relatório.

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

a) Valor corresponde a 63% do total da propriedade; b) Valor corresponde a 55% do total da propriedade; c) Valor corresponde a 87% do total da propriedade. **2. Base de elaboração, das demonstrações e políticas contábeis materiais: 2.1. Base de preparação:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por ativos e passivos oriundos de combinações de negócios e/ou valorização mensurados pelos seus valores justos, quando aplicável. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se for indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da estimada perda com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do imposto de renda e da contribuição social diferidos, e de sua recuperabilidade nas operações, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões. A liquidação e concretização das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar as demonstrações contábeis da Companhia. **2.2. Aprovação das demonstrações contábeis:** O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 05 de março de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis. **2.3. Continuidade operacional:** A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido consolidado, o cumprimento de cláusulas restritivas (Covenants) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, considerando a atividade operacional e venda de ativos, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando. **2.4. Base de consolidação:** As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da HBR Realty e suas controladas em 31 de dezembro de 2025 e 2024. As informações do percentual de participação da Companhia em suas controladas e não controladas estão demonstradas na nota explicativa número 5.1 e 5.2. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto e participação indireta, nas suas demonstrações contábeis consolidadas utilizando o método de equivalência patrimonial. **2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação:** A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das demonstrações contábeis que estão sendo apresentadas em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário. **2.6. Políticas contábeis materiais: 2.6.1. Reconhecimento da receita líquida:** A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir para determinar se estão atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfatórios antes de haver reconhecimento de receita: **Receita de aluguel:** Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, e um montante obtido por meio da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. A Companhia registra suas operações com locações de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada shopping, e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento. **Receita com prestação de serviços:** A receita de serviços é composta por taxa de administração e intermediação de bens imóveis provenientes dos empreendimentos das empresas administradas pela controladora. Estas receitas são registradas no exercício em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência. **Receita de cessão de direitos de uso - CDU - Receita diferida:** Os valores de cessão de direitos de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de “pontos comerciais”, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo. **Receita com estacionamento:** Refere-se à receita com a exploração de estacionamento 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 lianeirização 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. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda. **Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento:** Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança. **2.6.6. Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos não financeiros:** Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório. **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 reverterem, 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 contábeis individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do “Grupo” HBR e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. **Estimativas e premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir: a) **Provisão para demandas judiciais e riscos tributários, civis 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: a) **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. b) **Método da renda/Fluxo de caixa descontado** - Por essa metodologia é projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. **2.6.14. Instrumentos financeiros: a) Reconhecimento inicial e mensuração:** A Companhia determina a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber. Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar de aquisição de imóveis e outras contas a pagar. b) **Mensuração subsequente: Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado são mantidos para negociação se forem adquiridos com objetivo de venda ou recompra a curto prazo. Os instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos e perdas reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia avalia como instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado as aplicações financeiras. **Instrumentos financeiros ao custo amortizado:** Os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado, são mantidos pela Companhia para gerar fluxos de caixa contratuais decorrentes do valor principal e juros, quando aplicável aos ativos financeiros, menos qualquer redução de valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. São instrumentos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Os ativos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como contas a receber de clientes e outras contas a receber. Os passivos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar. c) **Desreconhecimento (baixa): Ativos financeiros:** Um ativo financeiro é baixado quando: (i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; (ii) A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxo de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (iii) Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado, acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. 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 está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria; (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira; (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras. O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. **2.6.15. Informações por segmento:** As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. **2.6.16. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025:** As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade. a) **Alterações nas IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis:** A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática. Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante. As alterações incluem principalmente o seguinte: • Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é; • Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra; • Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra; • Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível; • Exemplos ilustrativos; e alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada. A Companhia adotou as alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) pela primeira vez no exercício corrente, entretanto, após análise interna, concluímos que tais alterações não acarretam impactos para a Companhia, por três razões principais: a) A Companhia



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://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

9. Empréstimos e financiamentos:

		Controladora		Consolidado	
Indexador	Taxa de juros (a.a.)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Financiamento (a)	TR e Poupança 4,90% a 13,99%	-	-	402.699	415.559
Capital de giro (b)	CDI 1,75% a 3,00%	464.012	230.898	437.376	221.925
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança 4,00% a 10,70%	-	-	364.971	377.799
Custos antecipados a amortizar (d)		(26.756)	(9.135)	(31.518)	(13.213)
Total		437.256	221.763	1.173.528	1.002.070
Circulante		57.695	37.373	114.327	87.825
Não circulante		379.561	184.390	1.059.201	914.245

(a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 13,99% e poupança mais taxas de juros de 4,90% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025; (b) Principais captações: em março 2025, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através da operação Hotel W - CRI no montante de R\$ 200.000, liberado no 1º Trimestre R\$ 60.000 atrelado a correção de CDI + taxa de juros de 2,25% a.a. e no 2º Trimestre foi liberado R\$ 140.000 atrelado a correção de CDI + Taxa de juros de 1,75% a.a. Em outubro de 2025, efetuou a captação por meio da escrituração 4ª emissão - Nota comercial HBR 27 Mogi Shopping, em série única, não conversíveis em ações no valor de R\$ 90.000 liberada em 14/10/2025 atrelado a correção de CDI + taxa de juros de 3% a.a. Em novembro de 2025 celebrou contrato de alienação fiduciária com Bradesco para obra do empreendimento ComVem Brigadeiro à taxa de juros de 13,99% a.a. + TR; (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,80% a 10,70% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 4,0% e 4,95% a.a.; (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato. A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos relacionados a construção dos projetos em andamento e às expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 9.060 (R\$ 13.050 em 31 de dezembro de 2024).

9.1. Movimentação do exercício:

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

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia por meio de suas controladoras realizou as principais captações e liberações: HBR 51 - 3A João Moura R\$ 5.571, HBR 78 - ComVem João Lourenço R\$ 5.631, HBR 53 - ComVem Enxovia R\$ 9.218, HBR 58 - ComVem Brigadeiro R\$ 4.665 e HBR Realty - R\$ 290.000; (b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty R\$ 4.289, HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 5.921, HBR 27 - Mogi Shopping - R\$ 10.603, HBR 33 - Hotel Rebouças - R\$ 37.789 (liquidado), HBR 35 - Shopping Patteo Urupema - R\$ 4.539, HBR 51 João Moura - R\$ 12.233. **9.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores:** Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. **9.3. Vencimentos:** As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

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

9.4. Cláusulas restritivas: Os respectivos empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada "Covenants" não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Debêntures:

		Controladora		Consolidado	
Indexador	Taxa de juros (a.a.)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	IPCA 5,00% a 6,25%	356.693	362.716	454.918	467.071
	CDI 2,00% a 3,50%	68.026	71.894	68.026	71.894
(-) Custos a amortizar (b)		(5.619)	(6.366)	(13.037)	(14.577)
Total		419.100	428.244	509.907	524.388
Circulante		50.101	45.620	60.751	55.715
Não circulante		368.999	382.624	449.156	468.673

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

10.1. Movimentação do exercício:

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

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 - R\$ 8.943, HBR 23 - R\$ 1.834 e HBR Realty R\$ 26.527. **10.2. Alienação fiduciária de imóveis - Debêntures:** Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 - Corporate Tower e dos imóveis das controladas HBR 3 Data Center Tim - Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square Offices Mall), em favor das Securitizadoras. **10.3. Cessão fiduciária de direitos creditórios - Debêntures:** Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto a HBR 1 Corporate Tower e dos imóveis das controladas: HBR 3 Data Center Tim - Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Corporate Tower, Helbor Cityplex Osasco, Helbor Dual Business Cuibá, Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Offices Savassi, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Helbor Stay Santos, Helbor Trilogy, Offices Imperatriz Leopoldina, Offices Jardim das Colinas, Offices Norte e Sul, Offices São Caetano, Offices São Paulo I, II e III, Offices São Vicente, Offices Vila Rica, Square Offices Mall, Offices Barão de Tefé, Helbor Saty Batel, Comercial Casa das Caldeiras, One Eleven By Helbor, Helbor UP Offices Berrini, Helbor UP Offices Carrão, Link Offices, Mall & Stay, Aquarius By Helbor, Lead Offices Faria Lima), HBR 10 (vagas do Helbor Downtown Offices e Mall) e HBR 20 (vagas do Helbor Mall JK) em favor das Securitizadoras. **10.4. Alienação fiduciária de ações - Debêntures:** Adicionalmente, e sem prejuízo das demais garantias, foram alienadas fiduciariamente como garantia a favor das Securitizadoras as quotas detidas pelos sócios da emissora da controlada em conjunto HBR 1 Corporate Tower e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3 Data Center Tim - Opportunities, e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 10 - ComVem Downtown e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social. **10.5. Vencimentos:** As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

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

10.6. Cláusulas restritivas: As respectivas debêntures possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada "Covenants" não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento. Para o pagamento das emissões, o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e em seguida 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 mantiveram no controle; Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos da Escritura; Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato; Se a relação entre o saldo devedor e o valor justo da propriedade for superior a 75%; Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

11. Contas a pagar de aquisição de imóveis:

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

11.1. Movimentação do exercício:

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

11.2. Saldo das aquisições por índices de correção: Totais de acordo com o índice de correção monetária:

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

12. Partes relacionadas: Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou o Contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas entre a HBR Realty, a Helbor Empreendimentos S.A. e sua controladora, Hélio Borenstein S.A. O contrato estabelece os termos e condições a serem observados pelas partes no compartilhamento de custos e despesas comuns relacionadas às atividades de apoio administrativo, incluindo, mas não se limitando a gastos com pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte ("Contrato de Compartilhamento"). Com vigência de 10 anos, o contrato configura uma transação entre partes relacionadas e, por essa razão, foi aprovado por todas as companhias envolvidas, conforme a legislação e regulamentação aplicáveis. A aprovação também observou as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e as melhores práticas de governança para esse tipo de operação, sendo isenta da manifestação dos acionistas controladores das companhias. A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 18 - ComVem Bosque Maia, HBR 39 - ComVem Chácara Klabin, HBR 53 - ComVem Churci Zaidan, HBR 57 - ComVem Dom Jaime, HBR 62 - ComVem Osasco, HBR 69 - ComVem Higienópolis, HBR 78 - ComVem João Lourenço, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade. A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 - 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. Em maio de 2024, foi concluído o quinto aditamento contratual que amplia a vigência do contrato, até 30 de abril de 2034. Este último aditamento também prevê a redução do valor do contrato considerando as condições do mercado para a região, com reajuste anual pelo IPCA. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 2.733 (R\$ 3.030 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4. A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 - 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 1.019 (R\$ 1.160 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) e conforme primeiro aditivo contratual a vigência passa a ser até 01 de junho de 2040, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4. **12.1. Contas a receber com partes relacionadas:** Abaixo a Companhia demonstra os saldos a receber entre partes relacionadas:

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Parte relacionada					
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.		17.447	16.077	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.		14.775	14.207	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.		6.638	6.849	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.		520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.		13.382	14.653	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.		10.206	9.811	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.		31.595	30.658	-	-
HBR Estacionamentos Ltda.		5.555	4.581	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.		4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.		110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.		262	262	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.		3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.		1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.		150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.		178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.		425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.		410	410	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)		-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)		3.498	26	3.498	10.396
Condomínio - Mogi Shopping (c)		23	13	23	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)		16	19	16	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)		250	244	250	244
HESA 176 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)		-	-	1.092	-
HESA 224 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)		-	-	691	-
HESA 192 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)		-	-	20.384	-
Total		115.100	108.853	28.644	13.362

(a) Valores a receber da HESA 170, referente empreendimento HBR 18 - ComVem Bosque Maia; (b) Valores a receber da Helbor, referente a reembolso do CSC (Centro de Serviços Compartilhados) no valor de R\$ 25 e valor referente a venda das quotas da HBR 70 - ComVem Itaim R\$ 3.473; (c) Valores a receber referente reembolso do CSC (Centro de Serviços Compartilhados); (d) Valores a receber da HESA 176, referente à venda de terreno do empreendimento HBR 54 - Chapéus Cury; (e) Valores a receber da HESA 224, referente à venda de fração do terreno da HBR 63 - ComVem Pássaros e Flores; (f) Saldo a receber da HESA 192, sociedade de propósito específico controlada pela Helbor Empreendimentos S.A., em virtude de operação de transferência envolvendo fração correspondendo a 12,754% de terreno no qual atualmente se encontra o Mogi Shopping Center (HBR 27 - Mogi Shopping), de forma de viabilizar a incorporação, pela Helbor Empreendimentos S.A., da torre de uso misto que integrará área acima da expansão do shopping. A quitação do saldo ocorrerá mediante compensação de valores devidos de parte a parte no contexto do rateio dos custos de incorporação a ser realizada no terreno em questão. **12.2. Contas a pagar com partes relacionadas:** A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Parte relacionada					
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)		101.985	80.875	-	-
HELBORE Empreendimentos S.A. (b)		102	154	102	154
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)		-	-	3.986	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)		-	-	2.236	1.956
HBR Estacionamento Ltda. (e)		9.949	3.412	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)		49	37	-	-
HESA 214 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)		-	-	215	-
Total		112.085	84.478	6.539	6.096

(a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 3A Corporate Tower sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures conforme contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures; (b) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (Centro de Serviços Compartilhados); (c) HBR 67 - Rebouças: referente a gastos com construção do empreendimento; (d) HBR 59 - ComVem República do Líbano: Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário; (e) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR Estacionamento, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado; (f) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR 10 - ComVem Downtown, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado; (g) HBR 69 - ComVem Higienópolis: Refere-se aquisição complementar do empreendimento. **12.3. Remuneração dos administradores:** **12.3.1. Remuneração global:** A remuneração global da Companhia para o exercício de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária em 23 de abril de 2025 no montante de até R\$ 10.000, comparado com o exercício de 2024, que foi deliberado o montante de até R\$ 10.000. **12.3.2 Remuneração fixa:** As remunerações fixas dos principais executivos e administradores são registradas no resultado da Companhia na rubrica de "Despesas gerais e administrativas" e podem ser assim demonstradas:

		Controladora e Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
Salários e honorários dos administradores		3.609	3.992
Encargos sociais dos administradores		992	1.355
Conselho de Administração e Fiscal e COAUD (a)		1.238	1.367
Total		5.899	6.714

(a) Remuneração dos conselheiros do Conselho de Administração e Fiscal e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário. **12.3.3 Remuneração variável:** A Companhia possui plano de opção de compra de ações ("stock options"). As perdas e/ou ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de vesting) são registrados em rubrica específica de "Despesas gerais e administrativas".

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

		Montantes acumulados até 31/12/2025	
Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	
2021	15,93	21/01/2021	2.579

A Companhia também possui um plano de incentivo de longo prazo, em 2023 foi instituído o 1º programa e em 2024 foi instituído o 2º programa. As provisões relacionadas ao programa estão registradas em rubrica específica. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 os montantes registrados como despesa, nas demonstrações contábeis, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

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

A Companhia outorgou aos administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações ("stock options"), segundo o qual, os administradores terão opções de compra de ações outorgadas em contraprestação dos serviços prestados. O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (vesting period) pelos administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes. Em caso de cancelamento de um plano de opções de compra de ações será tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o cancelado será designado um novo plano substituto na data da outorga, o cancelado e o plano serão tratados como se fossem uma modificação ao original, conforme mencionado anteriormente. Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra de ações ("stock options") para os administradores. A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações ("stock options") estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10. Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)). As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

O Conselho de Administração aprovou o 1º programa e o 2º programa, nos termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo aprovado pela Assembleia em 26 de agosto de 2020. As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e quantidade de ações por exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

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

13. Outros passivos:

		Controladora		Consolidado	
Descrição		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024

→ continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis (Individuais e Consolidadas) em 31 de Dezembro de 2025

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

31 de dezembro de 2025 é R\$ 79.782 (Em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 193.251).

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

16.4.4. Total da reserva de lucro: Corresponde ao total de reserva de lucros, que abrange a soma da reserva legal, reserva de lucro a realizar e a reserva para retenção de lucro, totalizando em 31 de dezembro de 2025 o valor de R\$ 455.431 (Em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 691.573).

16.4.5. Política de distribuição de dividendos: Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes: - O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar. - O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

16.4.6. Lucro por ação: Básico e diluído: A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação atribuído ao controlador, para exercício findo em 31 de dezembro de 2025. O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2024.

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

16.4.7. Ações em tesouraria: Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º e 2º programa. As recompras foram todas efetivadas no exercício de 2023. A Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808. No exercício de 2024, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 302.543. No exercício de 2025, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 65.076 ações. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de ações em tesouraria soma 222.573 ações, correspondente à R\$ 1.218 (em 31 de dezembro de 2024 o saldo de ações somava 287.649, correspondente à R\$ 1.574).

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel de imóveis	919	826
Estacionamento	-	-
Receita de venda de imóveis (a)	-	-
Prestação de serviço - Taxa de administração	4.241	3.875
Linearização da receita (b)	-	(5)
Hospedagem	-	-
Outras receitas	-	-
Total da receita bruta	5.160	4.696
Descontos concedidos	(14)	(11)
Tributos sobre as receitas (c)	(646)	(590)
Total da receita líquida	4.500	4.095

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Aluguel de imóveis	(1.056)	(1.013)
Gastos com consumo e IPTU	(171)	(140)
Condomínio	(119)	(117)
Comissões	(516)	(598)
Outros Custos (a)	(94)	(106)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-
Serviços de manutenção	-	-
Custos de Pessoal	-	-
Total	(1.956)	(1.974)

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com pessoal	(25.447)	(26.916)
Serviços contratados	(3.487)	(3.639)
Depreciação e amortização	(754)	(772)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(21)	(90)
Despesas gerais	(1.307)	(1.335)
Total	(31.016)	(32.752)

20. Outras receitas e despesas:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado na venda de investimentos	(519)	11.348
Resultado na venda de imobilizado	-	-
Provisões diversas	3.285	(190)
Multa Rescisória	-	14
Provisão para perda por impairment	-	-
Demais receitas e despesas	(165)	(3.645)
Total	2.601	7.527

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Juros sobre aplicações financeiras	10.820	7.419
Variação monetária ativa	742	623
Outras receitas financeiras	270	853
Tributos sobre receita financeira	(555)	(414)
Receita financeira	11.277	8.481

Juros sobre empréstimos e financiamentos (94.877) (54.691) (195.549) (143.798)

Variação monetária passiva (58) (45) (765) (1.342)

Despesas bancárias (17) (14) (272) (234)

Outras despesas financeiras (4.721) (1.933) (8.426) (4.274)

Despesa financeira (99.673) (56.683) (205.012) (129.648)

Resultado financeiro (88.396) (48.202) (182.821) (149.618)

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.260	(193)
Total	1.260	(193)

22.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	26.238	47.838
Alíquota nominal	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(8.921)	(16.265)
Efeitos Tributários sobre:		
Resultado de equivalência patrimonial	49.345	40.843
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(1.260)	18
Adições e exclusões permanentes e outros	(37.904)	(24.789)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	1.260	(193)
Alíquota efetiva	4,80%	(0,40%)

23. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros: As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2025:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Ativos		
Aplicações financeiras (a)	-	-
Títulos e valores mobiliários (a)	47.139	36.092
Contas a receber, líquido	1.880	1.433
Total dos instrumentos ativos	49.019	37.525
Passivos		
Fornecedores	838	632
Empréstimos e financiamentos, líquido	437.256	221.763
Debêntures	419.100	428.244
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-
Total dos instrumentos passivos	857.194	650.639

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado. Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo correspondem aos valores contábeis, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2025.

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

(a) Mensurado pelo custo amortizado. A gestão de risco é realizada pelo departamento de tesouraria da Companhia, que identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas. (a) **Risco de mercado:** Risco cambial: Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira. **Risco do fluxo de caixa:** O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M de acordo com a vigência do contrato. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 9, e sobre as debêntures estão mencionadas na nota explicativa nº 10. A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado. Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para aquisição de propriedades, o qual está sujeito à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar por aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação dos índices: IPCA, INCC e para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de arrendamento mercantil. (b) **Risco de crédito:** O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada contrato com clientes. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes. A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito. A Companhia e suas controladas 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 mantêm sempre livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Na visão consolidado, os passivos financeiros consolidados estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2025:

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

(d) **Análise de sensibilidade:** A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta ao final do período. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado	Risco	Provável	Deterioração	Deterioração
	31/12/2025	Ativo	Ativo	25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	8.355	Queda do CDI	14,26%	10,70%	7,13%
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	123.394	Queda do CDI	14,26%	10,70%	7,13%
Contas a receber (Nota 4)	337.479	Queda do IGP-M	-1,00%	-1,25%	-1,50%

	Diretoria
Alexandre Reis Nakano Diretor Presidente	Alexandre Dalpiero de Freitas Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
	Alexandre Bicudo Diretor de Operações

Conselho de Administração

Henrique Borenstein - Presidente do Conselho	Henry Borenstein - Vice-Presidente do Conselho	Mario Mello Freire Neto - Conselheiro	José Luiz Acar Pedro - Conselheiro	Claudio Thomaz Lobo Sonder - Conselheiro
--	--	---------------------------------------	------------------------------------	--

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de março de 2025 e março de 2026, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores independentes da Companhia. Os membros do comitê procederam às seguintes análises: a) Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2025, 30 de junho de 2025 e 30 de setembro de 2025, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS; b) Relatórios decorrentes dos trabalhos de auditoria interna realizados pelos auditores internos da empresa Baker Tilly; c) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025,

acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS; d) Durante as reuniões os auditores independentes e internos efetuaram apresentações aos membros do comitê dos relatórios mencionados, bem como foram indagados pelos membros, em relação aos trabalhos realizados e itens identificados em vossos trabalhos e relatórios; e) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação às informações contábeis trimestrais e demonstrações contábeis anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia, em especial a questões das propriedades para investimentos, operações entre partes relacionadas e ainda em relação ao endividamento e fluxo de caixa dos projetos e da Companhia como um todo; Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas, reuniões realizadas

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

Mogi das Cruzes, 05 de março de 2026.

Djalma Soares dos Santos Junior - Coordenador

José Luiz Acar Pedro - Membro

Paulo Roberto Salvador Costa - Membro

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.** - São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia")** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa

opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada

"Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais Assuntos de Auditoria (PAA):** Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram



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/>

★ continuaçãoRelatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Mensuração a valor justo das propriedades para investimento:** Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 20.132 mil na Controladora e R\$ 3.889.199 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nºs 2.6.5 e 6, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. **Resposta da auditoria ao assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas nas Notas Explicativas nºs 2.6.5 e 6 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025. Assim, com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação do valor justo, determinamos que estas são razoáveis para suportar os saldos contabilizados como propriedade para investimento, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outros assuntos: Demonstrações do Valor Adicionado (DVA):** As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não

expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o

objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 05 de março de 2026.

BDO
BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. Henrique Herbel de Melo Campos
CRC 2 SP 013846/O-1 Contador CRC 1 SP 181015/O-3



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://estadao.ri.estadao.com.br/publicacoes/>