



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.

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

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

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
	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

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

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
	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.

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%. 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 estacionamento	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.

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%
PECLD¹	(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 despesas¹	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

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

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

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 4T25, a receita líquida da Companhia totalizou R\$ 359.839, representando crescimento de 718,2% em relação ao 4T24, refletindo, principalmente, o reconhecimento da receita de venda de ativos, com destaque para o 3A Pinheiros, bem como a expansão das receitas operacionais, impulsionadas pela consolidação do W Hotel e pelo crescimento das demais plataformas, especialmente ComVern. 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 receitas¹	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

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)	(9.533)	382,9%	(46.131)	(7.374)	525,6%

Lucro do período

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 EBITDA¹	78,9%	517,0%	-438,1 p.p.	64,7%	175,8%	-111,0 p.p.

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

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

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
EBITDA¹	283.997	227.362	24,9%	344.704	286.471	20,3%
Outras receitas e despesas²	(3.372)	(15.051)	-77,6%	1.081	(13.943)	-107,8%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(185.741)	(192.995)	-3,8%	(185.741)	(189.158)	-1,8%
Equivalência patrimonial	1.404	3.465	-107,9%	6.958	1.153	503,5%
Venda de ativos³	(65.201)	—	—	(65.201)	—	—
Receita líquida da venda de imóveis	282.010	—	—	282.010	—	—
Custo da venda de imóveis	(216.809)	—	—	(216.809)	—	—
EBITDA Ajustado¹	31.087	22.781	36,5%	101.801	84.523	20,4%
Margem EBITDA Ajustado¹	8,6%	51,8%	-43,2 p.p.	19,1%	51,9%	-32,7 p.p.

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes. ² Outras receitas e despesas não recorrentes. ³ Valor líquido entre receita e custo na venda de ativos.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %
Dívida Bruta²	1.683.435	1.526.458	10,3%
Disponibilidades¹	(142.974)	(152.565)	-6,3%
Dívida Líquida³	1.540.461	1.373.893	12,1%
Total do patrimônio líquido	2.718.840	2.949.583	-7,8%
Índice de Alavancagem Financeira*	56,7%	46,6%	10,1 p.p.
Propriedade Para Investimentos (PPI)	3.889.199	4.043.940	-3,8%
Relação Dívida Líquida/PPI*	39,6%	34,0%	5,6 p.p.
Patrimônio Líquido	2.718.840	2.949.583	-7,8%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	38,2%	34,1%	4,1 p.p.

* Informação não auditada pelos auditores independentes.

Ao final do 4T25, a dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 1.540.461, representando aumento de 12,1% em relação ao 4T24. A variação decorreu, principalmente, das captações realizadas ao longo do exercício, bem como do impacto do cenário macroeconômico, caracterizado por taxas de juros em patamares elevados, que pressionaram o custo da dívida e o saldo líquido. Com a conclusão das vendas anunciadas em 2025, incluindo o Hotel Hilton Garden Inn em setembro de 2025, +Box em janeiro de 2026 e o 3A Pinheiros em dezembro de 2025 com liquidação em fevereiro, além do foco contínuo em desinvestimentos estratégicos, a Companhia priorizará a amortização de passivos. Adicionalmente, seguirá reavaliando o pipeline de projetos, com foco em priorização, postergação ou redimensionamento de investimentos, reduzindo a necessidade de nova alavancagem no curto prazo. Essas decisões estão alinhadas às condições do setor e ao objetivo de manutenção de uma estrutura de capital equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI atingiu 39,6%. Para fins de interpretação das posições acima, informamos o seguinte: ¹ **Disponibilidades** - somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. ² **Endividamento Total** - significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas

★ continuação															
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)															
Notas	Capital social		Total do capital social	Programa opção compra ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva de lucro			Total de reserva de lucro	Ações em tesouraria	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
	Capital social	Gastos com oferta pública de ações					Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros						
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.321.142	(34.451)	1.286.691	3.472	74.181	12.734	38.327	181.935	430.442	650.703	(3.230)	—	2.024.551	706.947	2.731.498
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47.645	47.645	87.879	135.524
Constituição de reserva legal	—	—	—	—	—	—	2.382	—	—	2.382	—	(2.382)	—	—	—
Constituição de reserva de lucros a realizar	—	—	—	—	—	—	—	11.316	—	11.316	—	(11.316)	—	—	—
Transferência para reserva de lucros	—	—	—	—	—	—	—	—	33.947	33.947	—	(33.947)	—	—	—
Programa de opção de compra de ações	—	—	—	(812)	—	—	—	—	—	—	1.656	—	844	—	844
Ajuste de avaliação patrimonial	—	—	—	—	—	—	—	—	(6.775)	(6.775)	—	—	(6.775)	—	(6.775)
Transações de capital	—	—	—	—	—	2.411	—	—	—	—	—	—	2.411	—	2.411
Participação dos acionistas não controladores	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86.081	86.081
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.660	74.181	15.145	40.709	193.251	457.614	691.573	(1.574)	—	2.068.676	880.907	2.949.583
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27.498	27.498	69.325	96.823
Constituição de reserva legal	—	—	—	—	—	—	1.375	—	—	1.375	—	(1.375)	—	—	—
Constituição de reserva de lucros a realizar	—	—	—	—	—	—	—	6.531	—	6.531	—	(6.531)	—	—	—
Transferência para reserva de lucros	—	—	—	—	—	—	—	—	19.592	19.592	—	(19.592)	—	—	—
Transações de capital	—	—	—	—	—	(307)	—	—	—	—	—	—	(307)	—	(307)
Programa de opção de compra de ações	—	—	—	195	—	—	—	—	—	—	356	—	551	—	551
Constituição de dividendos	—	—	—	—	—	—	—	(120.000)	—	(120.000)	—	—	(120.000)	—	(120.000)
Ajuste de avaliação patrimonial	—	—	—	—	—	—	—	—	(143.641)	(143.641)	—	—	(143.641)	—	(143.641)
Participação dos acionistas não controladores	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(64.170)	(64.170)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.855	74.181	14.838	42.084	79.782	333.565	455.431	(1.218)	—	1.832.778	886.062	2.718.840
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.															
Demonstrações dos Resultados															
Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)															
Notas	Controladora		Consolidado												
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024											
Receita líquida	16	4.500	4.095	532.608											
Custos	17	(1.956)	(1.974)	(323.486)											
Lucro bruto		2.544	2.121	209.122											
Despesas e receitas															
Despesas gerais e administrativas	18	(31.016)	(32.752)	(45.710)											
Despesas comerciais		(915)	(1.026)	(3.122)											
Despesas tributárias		(7)	(11)	(328)											
Outras (despesas) e receitas	19	2.601	7.527	(1.081)											
Variação do valor justo de propriedades para investimento		(3.705)	54	185.741											
Resultado de equivalência patrimonial	4.1 e 4.2	145.132	120.127	(6.958)											
Resultado antes do resultado financeiro		114.634	96.400	337.664											
Resultado financeiro															
Despesas financeiras	20	(99.673)	(56.683)	(205.012)											
Receitas financeiras	20	11.277	8.481	22.191											
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		26.238	47.838	154.843											
Imposto de renda e contribuição social correntes	21.1	—	—	(11.889)											
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.1	1.260	(193)	(46.131)											
Lucro do exercício		27.498	47.645	96.823											
Lucro do exercício atribuível à:															
Acionistas controladores				27.498											
Acionistas não controladores				69.325											
				96.823											
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	15.3	0,27	0,46	0,94											
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.															
Demonstrações dos Resultados Abrangentes															
Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)															
Notas	Controladora		Consolidado												
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024											
Lucro do exercício		27.498	47.645	96.823											
Total do resultado abrangente do exercício		27.498	47.645	96.823											
Total do resultado do exercício atribuível à:															
Acionistas controladores				27.498											
Acionistas não controladores				69.325											
Resultado abrangente do exercício				96.823											
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.															
Demonstrações do Valor Adicionado															
Para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 (Valores expressos em milhares de reais)															
Notas	Controladora		Consolidado												
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024											
1. Receitas															
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios		905	809	231.620											
1.2 Taxa de administração		4.241	3.875	4.251											
1.3 Ajuste valor justo propriedades para investimentos		(3.705)	54	185.741											
1.4 Receita de venda de imóveis		—	—	288.000											
		1.441	4.738	709.612											
2. Insumos															
2.1 Custo de aluguel de imóveis		(1.346)	(1.269)	(26.316)											
2.2 Custo de mercadorias vendidas		(611)	(705)	(44.219)											
2.3 Custo de venda de imóveis		—	—	(216.809)											
3.Valor adicionado bruto		(516)	2.764	422.268											
4.Retenções															
4.1 Depreciação e amortização		(754)	(772)	(7.040)											
5.Valor adicionado líquido produzido (3-4)		(1.270)	1.992	415.228											
6.Valor adicionado recebido em transferência															
6.1 Resultado de participações societárias		145.132	120.127	(6.958)											
6.2 Receitas financeiras		11.277	8.481	22.191											
		156.409	128.608	15.233											
7.Valor total adicionado a distribuir (5+6)		155.139	130.600	430.461											
8.Distribuição do valor adicionado															
8.1 Pessoal															
8.1.1 Remuneração direta		17.352	18.761	44.860											
8.1.2 Benefícios		3.377	3.060	6.913											
8.1.3 FGTS		754	623	2.303											
		21.483	22.444	54.076											
8.2 Impostos, taxas e contribuições															
8.2.1 Federais		3.086	5.013	93.166											
8.2.3 Municipais		170	155	180											
		3.256	5.168	93.346											
8.3 Juros e aluguel															
8.3.1 Juros		94.956	54.789	198.695											
8.3.3 Outras		7.946	554	(12.479)											
		102.902	55.343	186.216											
8.4 Remuneração de capitais próprios															
8.4.1 Absorção do lucro acumulado		27.498	47.645	27.498											
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)		—	—	69.325											
		27.498	47.645	96.823											
Total distribuição do valor adicionado		155.139	130.600	430.461											
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.															
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, Helbol 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: • ComVern (Centros de conveniência): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial a cidade de São Paulo e Grande São Paulo. • Edifícios corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alta qualidade nos principais eixos da cidade de São Paulo. • Shoppings centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shoppings centers e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento. • Outros ativos (Opportunities): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo built to suit, sale leaseback, self storage, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras. 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 neste relatório.															
Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2025	Segmento	UF	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento									
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	626.055									
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	137.994									
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	64.575									
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	55.932									
					Total Corporativo	884.556									
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	587.593									
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo				Controlada										
	Olinda	Operação	Shopping	PE	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				Controlada										
	Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	58.827									
					Total Shopping	1.333.073									
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	Chácara Klabin	Operação	ComVern	SP	Controlada	78.936									
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	Brascan Open Mall	Operação	ComVern	SP	Controlada	70.994									
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	Rebouças	Operação	ComVern	SP	Controlada	57.745									
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	Giovanni Gronchi	Em desenvolvimento	ComVern	SP	Controlada	49.778									
					Total ComVern	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.															
www.hbrrealty.com.br															
continua →															

4. Investimentos: 4.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora:

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial		Taxa de Indexador				Controladora		Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	juros (a.a.)		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024				
											5,00% a	6,25% a								
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.544	11.052	172	676	5.726	6.631	103	406	IPCA	2,00% a	356.693	362.716	454.918	467.071				
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	90.176	83.000	47.175	6.897	81.158	74.699	42.459	6.206			CDI	3,50%	68.026	71.894	68.026	71.894		
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	11.998	12.013	(15)	(1.418)	8.399	8.409	(10)	(993)	(-) Custos a amortizar						(5.619)	(6.366)	(13.037)	(14.577)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.170	20.279	2.340	944	12.710	12.780	1.475	595	Total						419.100	428.244	509.907	524.388
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.092	23.008	(1.833)	3.024	21.092	23.008	(1.833)	1.820	Circulante						50.101	45.620	60.751	55.715
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.389)	(13.407)	17	12	(13.389)	(13.407)	17	11	Não circulante						368.999	382.624	449.156	468.673
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.108	2.664	(1.096)	2.357	2.108	2.664	(1.096)	2.357	9.1. Movimentação do exercício:						Controladora	Consolidado		
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	675.788	647.065	6.623	106.847	406.554	389.273	3.984	64.278			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024				
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.360	8.982	(602)	507	7.524	8.084	(542)	456			428.244	430.309	524.388	548.739				
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.868	15.337	531	4.473	14.281	13.804	478	4.026			Pagamento do principal (amortização)				(26.527)	(23.338)	(37.303)	(52.535)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	17.639	18.529	(2.890)	(5.605)	14.111	14.823	(2.312)	(4.484)			Pagamento dos juros (amortização)				(31.709)	(27.292)	(37.720)	(34.125)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.014	5.142	(128)	1.533	5.014	5.142	(128)	1.533			Encargos sobre financiamentos				49.092	48.565	60.542	62.309
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.130	18.084	46	650	18.130	18.084	46	650			Saldo final				419.100	428.244	509.907	524.388
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.114	28.684	(569)	989	28.114	28.684	(569)	989			9.2. Vencimentos: As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:				Controladora	Consolidado		
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	(55)	18.438	(2.016)	1.697	(56)	18.436	(2.016)	1.696			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024				
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	17.817	19.884	1.329	1.615	17.817	19.884	1.329	1.615			428.244	430.309	524.388	548.739				
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.342	16.711	2.002	713	9.171	8.355	1.001	357			2026				—	27.863	—	36.686
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.280	19.453	1.828	160	21.280	19.453	1.828	160			2027				28.769	29.997	37.754	39.338
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	320.501	281.825	52.750	34.524	254.383	223.684	41.866	27.402			2028				33.505	32.490	43.599	42.400
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	13.478	20.527	(18.279)	(2.766)	8.087	12.316	(10.967)	(1.660)			2029				36.274	35.200	47.006	45.737
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	619	1.586	(967)	16	619	1.586	(967)	16			2030 em diante				270.451	257.074	320.797	304.512
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	0,00	—	—	—	(392)	—	—	—	(392)			Total				368.999	382.624	449.156	468.673
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.960	3.844	116	(3.884)	3.960	3.844	116	(3.884)			10. Contas a pagar de aquisição de imóveis:				Controladora	Consolidado		
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.231	2.236	(5)	(1)	2.231	2.236	(5)	(1)			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024				
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	30,00	—	153.316	2.286	24.496	—	45.995	686	7.349			Descrição							
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.731	949	(4)	(5)	1.731	949	(4)	(5)			HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.				18.276	18.276		
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.160	1.378	(18.718)	(23.487)	1.160	1.378	(18.718)	(23.487)			HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.				11.652	17.230		
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	66	63	3	2	66	63	3	2			HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.				31.680	36.996		
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	—	1	(1)	(1)	—	1	(1)	(1)			HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.				27.216	22.140		
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.996	27.709	5.846	—	36.996	27.709	5.846	—			HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.				43.591	48.559		
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	40.574	39.449	(3.411)	10.833	20.287	19.724	(1.705)	5.417			HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.				937	5.489		
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.832	1.596	(163)	(194)	1.144	997	(102)	(121)			HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.				10.302	9.684		
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.720	5.713	7	4	5.149	5.142	6	4			HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.				870	870		
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	97.766	93.697	2.669	3.140	87.990	84.327	2.402	2.826			HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.				26.957	24.264		
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.844	19.351	(1.857)	(1.996)	20.844	19.351	(1.857)	(1.996)			HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.				12.585	11.055		
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.297	6.511	556	(2)	9.297	6.511	556	(2)			HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.				67.060	75.904		
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.139	3.171	(662)	137	3.139	3.171	(662)	137			HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.				14.677	15.305		
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	70,03	121.365	121.385	(19)	12.928	84.993	85.006	(14)	12.928			HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.				10.436	9.849		
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.368	32.959	(25.721)	—	12.368	32.959	(25.721)	—			HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.				17.047	13.072		
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	70,00	60,00	270.054	141.647	52.428	(147)	189.038	84.988	36.713	(88)			HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.				98	1.105		
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.093	7.042	(4.250)	(282)	3.093	7.042	(4.250)	(282)			HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.				129	1.339		
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	13.007	12.756	101	138	11.056	10.842	86	117			HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.				—	8.420		
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.697	2.561	120	2	1.697	2.5												

★ continuação		Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas	
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; • Concluímos 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 RCS Auditores Independentes SS Ltda. Henrique Herbel de Melo Campos CRC 2 SP 013846/O-1 Contador CRC 1 SP 181015/O-3	
www.hbrrealty.com.br			



ESTADÃO



QUER RESULTADOS? PUBLIQUE SEUS BALANÇOS E ATOS SOCIETÁRIOS NO ESTADÃO.

+

VISIBILIDADE

+

CREDIBILIDADE

RESULTADOS QUE
FAZEM A DIFERENÇA

HISTÓRIA E TRADIÇÃO QUE SUSTENTAM UM JORNALISMO TRANSPARENTE, INDEPENDENTE E CONFIÁVEL.

O veículo mais admirado por leitores qualificados e reconhecido pelo mercado publicitário em todo o Brasil



LÍDER EM
CONTEÚDO
DE ECONOMIA
& NEGÓCIOS



A FORÇA DO
ESTADÃO
+56 MM de
impactos / mês



+27,5 MM
DE USUÁRIOS
ÚNICOS



LÍDERES E
FORMADORES DE
OPINIÃO LEEM O
ESTADÃO DIARIAMENTE



ESTADÃO RI

PUBLICAÇÃO SIMULTÂNEA NA
PLATAFORMA DE RELAÇÕES
COM INVESTIDORES

CONSULTE NOSSA EQUIPE COMERCIAL: (11) 3856-2442

ACESSE E
CONHEÇA:

