

HBR

B3 LISTED NM

Divulgação de Resultados

3T25

Videoconferência

7 de novembro de 2025

10h00 (BR) | 8h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

Destaques 3T25

R\$ **55,1 mi**

Receita Bruta

R\$ **50,0 mi**

Receita Líquida

R\$ **31,7 mi**

NOI Gerencial

R\$ **628 mi**

Vendas anunciadas YTD

Reforço da tese de reciclagem com R\$ 957 milhões (%HBR - R\$ 628 milhões) em vendas anunciadas e concretizadas no ano, direcionadas à desalavancagem e ao reforço de caixa para novos projetos. No 3T25, a receita líquida cresceu 31,4% e o EBITDA Ajustado 6,6%. Em operação, a HBR Opportunities liderou com +94,0% de receita líquida (W Hotel), seguida por ComVem (+33,9%) e Malls (+5,2%).

HBR Opportunities

- Plataforma consolida R\$ 19,5 milhões em receita líquida, com crescimento de 94,0%
- W Hotel segue em *ramp-up*, com ocupação média relevante, atingindo R\$ 13,5 milhões em receita bruta
- Diária média trimestral do W Hotel de R\$ 2.239
- Conclusão da venda Hilton Garden Inn no mês de setembro e anúncio de venda do +Box, pendente conclusão

COMVEM

- Receita líquida atinge R\$ 6,7 milhões no 3T25, crescimento de 33,9% vs. 3T24 e de 8,9% sobre o 2T25 por maturação de unidades e novas entregas, consolidando 86,3% de ocupação
- NOI expande 39,5%, totalizando R\$ 5,5 milhões no período. Margem NOI avança +3,3 p.p. em relação ao 3T24 e +1,5 p.p. em relação ao 2T25, consolidando-se em 81,5%
- Vendas de R\$ 108,3 milhões (+33,2%) e aluguéis de R\$ 9,6 milhões (+32,8%) com novas entregas LTM, e crescimento expressivo de 9,6% no SSR
- Entrega do ComVem Osasco com 1,7 mil m² de ABL e 84,0% de ocupação

HBR 3A

- Receita Líquida da plataforma totaliza R\$ 5,4 milhões
- 3A Paulista alcança 29,4% de evolução de obras
- Taxa de ocupação de 100% nos empreendimentos em operação
- Seis obras em andamento com entregas entre 2026 a 2028
- Anúncio de vendas, pendentes de conclusão: 3A Corporate Pinheiros e 3A Corporate Faria Lima

HBR Malls

- Receita líquida soma R\$ 17,5 milhões, avanço de 5,2% vs. 3T24
- Margem NOI atinge 84,1%
- Destaque para o Mogi Shopping que avança 12,9% e Patteo Olinda 7,7% em receita bruta
- Vendas de R\$ 419,6 milhões (+3,7%) e aluguéis atingem R\$ 29,2 milhões (+5,9%), enquanto SSR cresce 6,4%
- Taxa de ocupação de 92,7%, com destaque para o Mogi Shopping com 99,4% e Suzano Shopping com 97,1%

Mensagem da Administração

Reforço da tese de reciclagem com R\$ 1 bilhão em vendas no ano

Em 2025, até o momento, HBR anunciou R\$ 957 milhões em vendas de ativos (R\$ 628 milhões % HBR), aproximadamente 40 mil m² de ABL, todas no Estado de São Paulo, evidenciando a liquidez e a alta qualidade do portfólio da Companhia.

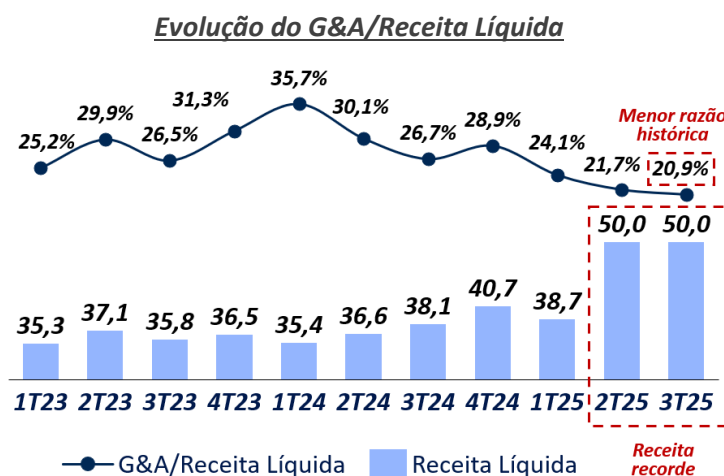
As transações, mesmo em um cenário mais desafiador, somadas, ocorreram a *cap rates* competitivos, materializando ganhos e comprovando ao mercado a execução consistente do ciclo defendido pela HBR de originação, maturação e reciclagem.

Após a conclusão das transações, os recursos serão direcionados prioritariamente à redução da dívida e ao fortalecimento da estrutura financeira. Após a venda do Hilton Garden Inn, a Companhia amortizou R\$ 10,5 milhões (%HBR), e com a conclusão das demais alienações anunciadas, deverá amortizar cerca de R\$ 302 milhões adicionais (%HBR), que representa aproximadamente 50% do valor total anunciado. A Companhia seguirá reciclando ativos de forma seletiva, priorizando operações de ativos maduros, ou próximos da maturação e em praças estratégicas com alta demanda, sempre condicionada a maximizar o ganho real por transação.

SG&A/Receita em mínima histórica por mais um trimestre consecutivo

A HBR manteve o foco em eficiência operacional e administrativa. A razão SG&A/Receita Líquida recuou de 21,7% no 2T25 para 20,9% no 3T25, atingindo o menor patamar histórico pelo segundo trimestre consecutivo. Nos 9M25, o SG&A caiu para R\$ 33,1 milhões, ante R\$ 35,9 milhões nos 9M24, uma queda expressiva de 7,8%, refletindo estrutura mais enxuta, revisão de contratos, ganhos de produtividade e melhora de inadimplência.

Essa disciplina sustenta margens e amplia a alavancagem operacional, ao mesmo tempo em que a Companhia segue reciclando ativos para desalavancar e realocar capital nos projetos com melhor retorno.



Mensagem da Administração

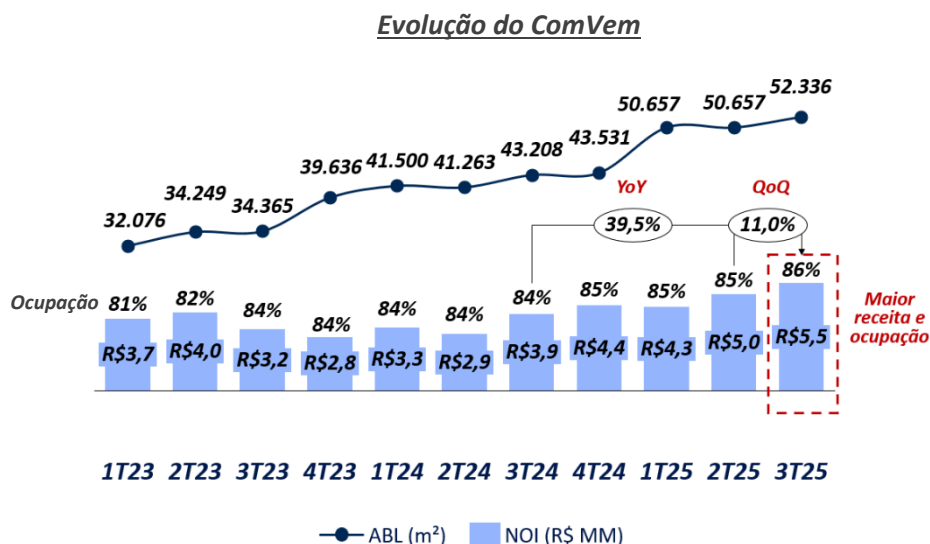
Ganho de escala e disciplina no ComVem, com receita recorde e expansão de 3,3 p.p. em margem NOI

A plataforma ComVem manteve ritmo forte no 3T25, combinando crescimento e rentabilidade. O NOI foi recorde de R\$ 5,5 milhões, avanço de 39,5% em relação ao 3T24 e de 11,0% em relação ao 2T25, com margem relevante de 81,5%, aumento de 3,3 p.p. em relação ao 3T24 e de 1,5 p.p. em relação ao 2T25.

A demanda de clientes segue sólida, refletida nas vendas de lojistas de R\$ 108,3 milhões (+33,2%) e nos aluguéis de R\$ 9,6 milhões (+32,8%), com forte contribuição das aberturas recentes de ComVem Klabin e ComVem Vila Madalena. Os aluguéis das mesmas lojas (SSR) cresceram 9,6%, evidenciando maturação e gestão de mix, com destaque para ComVem Itaim BCP, cuja receita bruta avançou 22,8% em relação ao 3T24.

No operacional, o ComVem encerrou o trimestre com 38 operações em 52,3 mil m² de ABL e 86,3% de ocupação, uma das maiores já registradas pela plataforma. A nova unidade entregue no trimestre de Osasco (1,7 mil m² de ABL) já iniciou com ocupação elevada de 84,0%. A vacância de 13,7% da plataforma permanece bastante inferior aos referenciais de mercado na cidade de São Paulo (de 60% a 80%, fonte: Associação Comercial de São Paulo - ACSP), reforçando a resiliência operacional da plataforma.

O pipeline contratado até 2026 adiciona cerca de 15,6 mil m² de ABL, com foco em praças de alta demanda, sustentando ganho de escala. A Companhia seguirá priorizando locais estratégicos, elevando ocupação, mix e preço para manter margens elevadas e fortalecer o NOI recorrente. O ComVem permanece como um dos principais motores de geração futura de valor da Companhia.



Portfólio de Ativos

Portfólio de Ativos em Operação e Desenvolvimento

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

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

* Refere-se ao Mogi Shopping. No 3T25, o Suzano Shopping deixou de ter ABL classificada como "em desenvolvimento" após revisão interna de classificação da Companhia.

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

Principais Indicadores dos Ativos

Principais Indicadores do Portfolio de Ativos

Ocupação Física	3T25	3T24	Var. %
COMVEM	86,3%	84,0%	3 p.p.
HBR 3A	100,0%	100,0%	0 p.p.
HBR Malls	92,7%	92,0%	1 p.p.
HBR Opportunities	74,5%	84,0%	-11 p.p.
	90,1%	90,0%	0 p.p.

Receita Líquida Gerencial (R\$ milhares)	3T25	3T24	Var. %
COMVEM	6.746	5.038	33,9%
HBR 3A	5.374	5.365	0,2%
HBR Malls	17.480	16.619	5,2%
HBR Opportunities	19.460	10.029	94,0%
Holding (outras)	944	1.001	-5,7%
	50.003	38.051	31,4%

NOI Gerencial (R\$ milhares)	3T25	3T24	Var. %
COMVEM	5.497	3.940	39,5%
HBR 3A	5.084	5.257	-3,3%
HBR Malls	14.706	13.939	5,5%
HBR Opportunities	6.009	6.858	-12,4%
Holding (outras)	378	522	-27,7%
	31.674	30.516	3,8%

Operação por Plataforma

ComVem

COMVEM

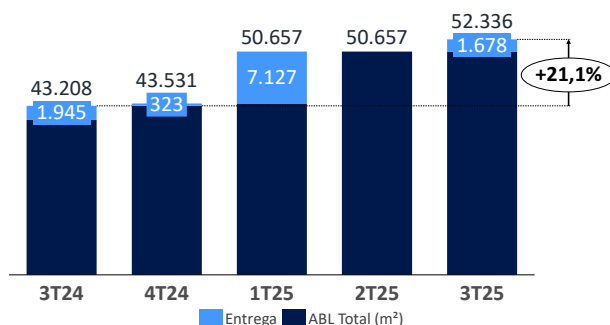
R\$ 6,7 mi +33,2% +9,6%

Receita líquida Vendas totais SSR

A plataforma ComVem acelerou no 3T25, combinando crescimento de vendas e de aluguéis com expansão orgânica de ABL. As vendas totais atingiram R\$ 108,3 milhões, alta de 33,2%, e as vendas nas mesmas lojas (SSS) avançaram 2,9%. Os aluguéis somaram R\$ 9,6 milhões, crescimento de 32,8%, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) evoluiu 9,6%, refletindo maturação das operações.

Evolução ABL total em operação¹

Em m²

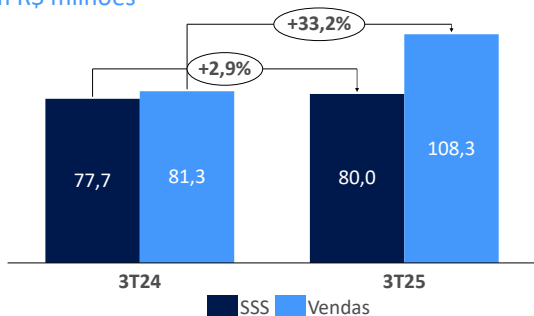


¹ Entregas- 3T34: ComVem Moema | 4T24: ComVemW | 1T25: ComVem Patte Klabin | 3T25: ComVem Osaco

O ComVem encerrou o trimestre com ocupação elevada de 86,3% nas 38 operações de 52,3 mil m² de ABL, 15,9% acima do 3T24. Foi entregue no trimestre o ComVem Osasco, de 1,7 mil m², que já conta com 84,0% de ocupação. Além disso, o ComVem possui *pipeline* contratado de 15,6 mil m² de ABL (%Total e %HBR) até o fim de 2026, o que sustenta a tese de crescimento orgânico com retorno disciplinado de capital e ganho de escala nas principais praças.

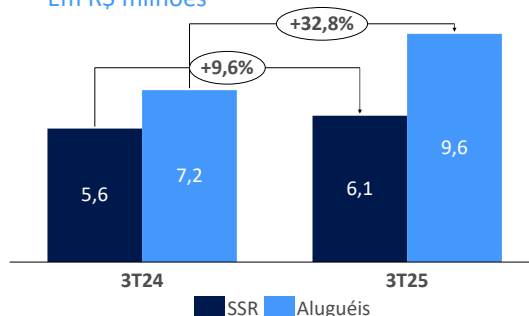
Vendas

Em R\$ milhões



Aluguéis

Em R\$ milhões



Operação por Plataforma

HBR Malls

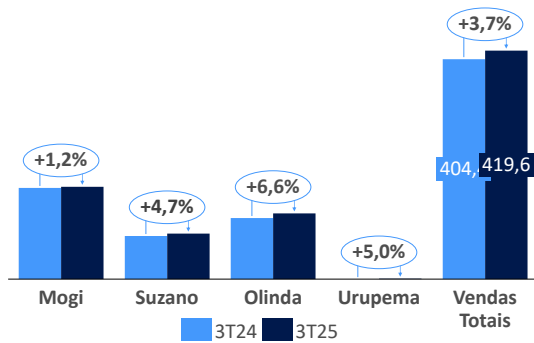
HBR Malls
R\$ 419,6 mi **+3,7%**
 vendas totais crescimento vendas

As vendas totais da plataforma HBR Malls alcançaram R\$ 419,6 milhões no 3T25, crescimento de 3,7% em relação ao 3T24. Os quatro ativos apresentaram avanço, com destaque para Patteo Olinda (+6,6%) que vem apresentando performance relevante, seguido por Patteo Urupema (+5,0%), Suzano Shopping (+4,7%) e Mogi Shopping (+1,2%).

Na consolidação do indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma cresceu 1,9% no 3T25, com Patteo Olinda (+4,7%) e Suzano Shopping (+1,9%) em destaque, Mogi Shopping (+0,1%) estável e Patteo Urupema (-0,4%) em transição de mix. Do lado estratégico, a gestão comercial segue focada em curadoria de mix, maior produtividade e promoção institucional e de lojistas, com o objetivo de ampliar tráfego qualificado, conversão e ticket médio, sustentando a ocupação e a consistência da base comparável. Com o *pipeline* de novas lojas no Patteo Urupema e a maturação das operações recentes, a tendência é de aceleração das vendas e do SSS.

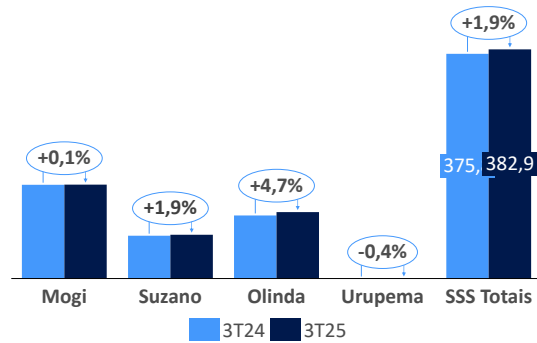
Vendas Totais por Ativo

Em R\$ milhões



SSS por Ativo

Em R\$ milhões



Operação por Plataforma

HBR Malls

HBR Malls

R\$ 29,2 mi **+6,4%**

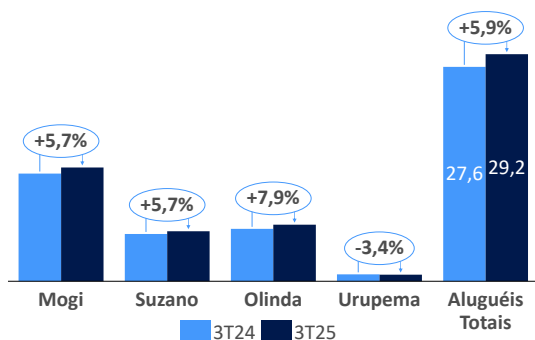
em aluguéis SSR

Os shoppings da HBR Malls somaram R\$ 29,2 milhões em aluguéis no 3T25, alta de 5,9%. O desempenho foi liderado pelo Patteo Olinda (+7,9%), seguido por Mogi Shopping (+5,7%) e Suzano Shopping (+5,7%). No consolidado, o aluguel nas mesmas lojas (SSR) avançou 6,4%, com destaques para Patteo Urupema (+23,4%), Patteo Olinda (+8,0%) e Mogi Shopping (+6,8%).

No Patteo Urupema, ainda em fase de maturação, a Companhia vem realizando remanejamento ou substituição de lojistas para elevar a atratividade e qualificar o mix. Esse movimento gerou queda pontual de 3,4% nos aluguéis do trimestre, enquanto o SSR do ativo cresceu 23,4%, sinalizando base comparável saudável e tendência de recuperação à medida que as novas operações amadurecem.

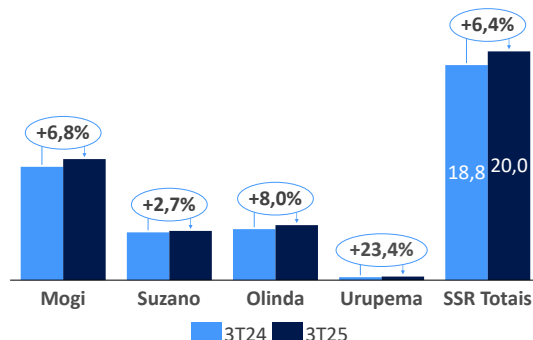
Aluguéis Totais por Ativo

Em R\$ milhões



SSR por Ativo

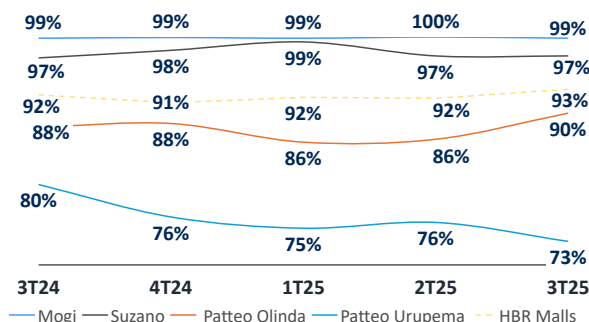
Em R\$ milhões



Taxa de Ocupação

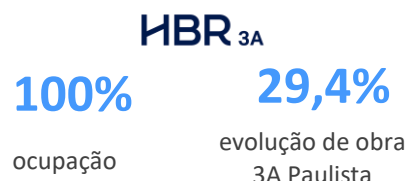
A plataforma HBR Malls encerrou o 3T25 com taxa de ocupação consolidada de 92,7%, refletindo um aumento de 70 bps frente ao mesmo período de 2024. Importante ressaltar que o Patteo Urupema, entregue em 2023, segue como principal fator de pressão no indicador, com taxa de ocupação de 73,1%, pelo processo natural de maturação do ativo, que, em shoppings, costuma ocorrer em até 5 anos. No entanto, há boa perspectiva de aumento da ocupação, em função do foco comercial direcionado ao ativo. Por sua vez, os ativos Mogi e Suzano Shopping mantiveram patamares elevados, com 99,4% e 97,1% de ocupação, respectivamente. Já o Patteo Olinda encerrou com 89,6%, aumento de 216 bps frente ao mesmo período de 2024.

Ocupação (%)



Operação por Plataforma

HBR 3A



A plataforma HBR 3A manteve desempenho sólido no 3T25, sustentada por taxa de ocupação de 100% nos ativos já em operação. Ao fim do trimestre, a receita bruta dos empreendimentos corporativos somou R\$ 5,4 milhões, apresentando estabilidade em relação ao 3T24, haja vista serem contratos mais estáveis e de longo prazo.

No pipeline, a Companhia concluiu no trimestre anterior a entrega do HBR Corporate Pinheiros ao locatário Hospital Albert Einstein (*fit-out* em andamento) e, no 3T25, anunciou proposta de venda do ativo. Além disso, a Companhia também anunciou proposta de venda do empreendimento 3A Corporate Faria Lima, atualmente ambas em etapa de *due diligence*. Esse movimento vai ao encontro da estratégia macro de desalavancagem e fortalecimento de caixa da Companhia.

O 3A Paulista avançou em ritmo consistente, alcançando 29,4% de evolução de obra (ante 19,4% no trimestre anterior), com previsão de entrega no 2º semestre de 2026, em linha com o bom momento do mercado corporativo na Av. Paulista.

A Companhia mantém outros seis projetos em desenvolvimento na plataforma HBR 3A, com entregas concentradas entre 2026 e 2028, em linha com a estratégia de crescimento e fortalecimento do portfólio corporativo.



Operação por Plataforma

HBR Opportunities

Hotéis

No 3T25, a plataforma HBR Opportunities consolidou R\$ 15,2 milhões em receita bruta proveniente dos hotéis ante R\$ 5,1 milhões no 3T24, refletindo o forte desempenho operacional do portfólio, principalmente com a entrada do W Hotel, e apesar da saída do Hotel Ibis em 2024.

O principal destaque do trimestre foi o W Hotel, que apresentou um salto expressivo de performance, atingindo receita de R\$ 13,5 milhões no trimestre, evidenciando a rápida curva de maturação do ativo após o *soft opening* iniciado em dezembro de 2024. Ao longo dos meses de julho a setembro, o W Hotel registrou ocupação média comparável com hotéis maduros de mesma categoria. É importante destacar que o W Hotel permanece dentro da curva prevista para o *ramp-up*, já apresentando resultados de ocupação superiores às expectativas iniciais para o estágio atual de maturação.

Em setembro de 2025, a Companhia concluiu a alienação do Hotel Hilton Garden Inn, em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado anteriormente. O Hilton Garden Inn foi contabilizado pro rata no trimestre e, até a data da venda, manteve ocupação média de 71,6% no 3T25.

Os resultados do 3T25 evidenciam a capacidade da HBR Realty de capturar valor por meio da gestão ativa do portfólio hoteleiro, acelerando o *ramp-up* de ativos de alto padrão e promovendo a reciclagem eficiente de propriedades maduras.

+Box Self Storage

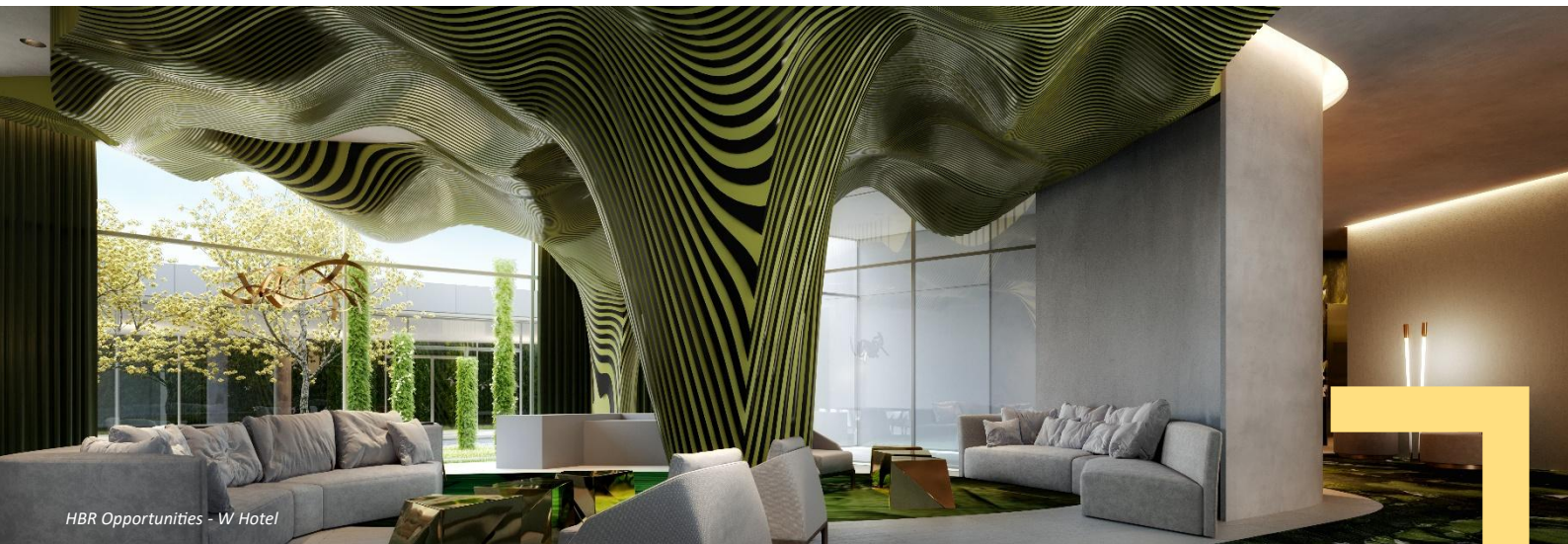


O *self storage*, focado em atender à crescente demanda corporativa por soluções de armazenamento, totalizou receita bruta de R\$ 1,5 milhão no 3T25, alta de 19,3% em relação ao 3T24 e de 9,0% em relação ao 2T25.

No trimestre, foi entregue a segunda unidade de Tamboré, em Barueri, com 4,1 mil m² de ABL. A primeira unidade de Tamboré, atingiu taxa de ocupação de 82,6% no trimestre, com 73 novos contratos assinados no período, enquanto a nova unidade entregue no trimestre e a terceira unidade Patteo São Paulo, localizado na Avenida Marginal Tietê, que ainda se encontram em estágio de maturação, tiveram 20 e 63 contratos assinados no trimestre, respectivamente.

A HBR anunciou no 3T25, proposta de venda das duas unidades Tamboré, ainda pendentes do cumprimento das condições precedentes usuais para esse tipo de negociação.

HBR Opportunities	
R\$ 15,2 mi	R\$ 13,5 mi
Receita bruta hospedagens	Receita bruta W Hotel



Desempenho Financeiro (Gerencial)

As informações gerenciais apresentadas a seguir, se diferenciam do formato IFRS ao ajustar todas as linhas pela proporcionalidade da HBR em cada ativo individualmente. As informações desta seção não seguem os padrões

Receita Bruta

Abaixo, a abertura da composição da receita bruta por plataforma:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Bruta Total	55.136	42.235	30,5%	153.789	123.943	24,1%
ComVem	7.403	5.576	32,8%	20.420	16.631	22,8%
HBR 3A	5.625	5.608	0,3%	16.776	16.463	1,9%
HBR Malls	19.686	19.185	2,6%	58.906	57.119	3,1%
HBR Opportunities	21.316	10.722	98,8%	54.581	30.289	80,2%
Outras Receitas Holding	1.106	1.144	-3,4%	3.105	3.441	-9,8%
Linearização da Receita	227	(121)	-287,6%	333	(551)	-160,4%
Receita Bruta Ex-Linearização	54.909	42.357	29,6%	153.456	124.494	23,3%

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida por plataforma:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Líquida	50.003	38.051	31,4%	138.685	110.052	26,0%
ComVem	6.746	5.038	33,9%	18.504	13.634	35,7%
HBR 3A	5.374	5.365	0,2%	16.037	15.739	1,9%
HBR Malls	17.480	16.619	5,2%	52.089	49.433	5,4%
HBR Opportunities	19.460	10.029	94,0%	49.419	28.249	74,9%
Outras Receitas Holding	944	1.001	-5,7%	2.635	2.997	-12,1%
Receita Líquida Ex-Linearização	49.776	38.173	30,4%	138.352	110.603	25,1%
Linearização da Receita	227	(121)	-287,6%	333	(551)	-160,4%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

Receita Líquida

No 3T25, a receita líquida consolidada pelo critério gerencial foi de R\$ 50,0 milhões, alta de 31,4% em relação ao 3T24. O avanço refletiu tanto a expansão orgânica quanto a qualificação do mix. A plataforma Opportunities registrou crescimento de 94,0%, explicado pelo *ramp-up* do W Hotel. O ComVem apresentou crescimento de 33,9% no trimestre, impulsionado pela performance do empreendimento ComVem Itaim BCP que cresceu 22,8% em receita bruta, e de empreendimentos recém-entregues que não compunham a base do ano anterior, principalmente ComVem Klabin e Vila Madalena. Em Malls, o crescimento de 5,2% decorreu do desempenho do Mogi Shopping (+12,9%) e do Patteo Olinda (+7,7%) em receita bruta. Com a venda concluída do Hotel Hilton Garden Inn em 22 de setembro de 2025, a receita do hotel foi contabilizada pro rata no 3T25.

A dedução da receita foi de R\$ 5,1 milhões no trimestre, equivalentes a 9,3% da receita bruta (9,9% no 3T24). Parte da variação em termos absolutos reflete, principalmente, impostos e descontos incidentes sobre hospedagem, alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel, além de descontos usuais sobre aluguéis nas demais plataformas, em linha com o maior peso relativo de serviços na composição das receitas.

No acumulado de 9M25, a receita líquida totalizou R\$ 138,7 milhões, avanço de 26,0% sobre o mesmo período de 2024, confirmando a trajetória de crescimento orgânico com ganhos de escala nas plataformas operacionais.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Bruta	55.136	42.235	30,5%	153.789	123.943	24,1%
Deduções da Receita	(5.133)	(4.184)	22,7%	(15.104)	(13.891)	8,7%
Receita Líquida	50.003	38.051	31,4%	138.685	110.052	26,0%
Linearização da Receita	227	(121)	-287,6%	333	(551)	-160,4%
Receita Líquida Ex-Linearização	49.776	38.173	30,4%	138.352	110.603	25,1%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

Net Operating Income (NOI)

No 3T25, o NOI gerencial totalizou R\$ 31,7 milhões, alta de 3,8% em relação ao 3T24. O desempenho reflete a forte expansão da receita líquida, que atingiu R\$ 50,0 milhões (+31,4%), impulsionada pela operação do W Hotel, pela plataforma ComVem, com contribuições de novas unidades e crescimento das lojas já existentes, e pela sólida performance de Mogi Shopping e Patteo Olinda. Houve maior pressão de custos com a consolidação do W Hotel ainda em *ramp-up*. Embora o ritmo esteja mais acelerado que o previsto, o hotel segue no ciclo inicial de operação, com maior estrutura de serviços, efeito transitório que tende a ceder à medida que ocupação e eficiência ganhem escala.

Mesmo com esse efeito de mix, a margem NOI de 63,3%, foi sustentada pela expansão de receita com redução do custo unitário em Malls e ComVem, o que resultou em elevação de margem dessas plataformas, além da resiliência da plataforma 3A. No acumulado de 9M25, o NOI alcançou R\$ 91,4 milhões, alta de 4,0%, refletindo disciplina de custos, crescimento orgânico das plataformas operacionais e a normalização gradual do hotel ao longo do ano.

A abertura do NOI está disponível na tabela a seguir:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Líquida	50.003	38.051	31,4%	138.685	110.052	26,0%
ComVem	6.746	5.038	33,9%	18.504	13.634	35,7%
HBR 3A	5.374	5.365	0,2%	16.037	15.739	1,9%
HBR Malls	17.480	16.619	5,2%	52.089	49.433	5,4%
HBR Opportunities	19.460	10.029	94,0%	49.419	28.249	74,9%
Outras Receitas Holding	944	1.001	-5,7%	2.635	2.997	-12,1%
CPV	(18.329)	(7.535)	143,2%	(47.292)	(22.181)	113,2%
ComVem	(1.249)	(1.098)	13,7%	(3.758)	(3.528)	6,5%
HBR 3A	(290)	(108)	168,1%	(620)	(296)	109,5%
HBR Malls	(2.774)	(2.680)	3,5%	(7.779)	(8.160)	-4,7%
HBR Opportunities	(13.450)	(3.170)	324,2%	(33.665)	(8.742)	285,1%
Outras Receitas Holding	(566)	(479)	18,2%	(1.470)	(1.455)	1,0%
NOI	31.674	30.516	3,8%	91.393	87.871	4,0%
ComVem	5.497	3.940	39,5%	14.746	10.106	45,9%
HBR 3A	5.084	5.257	-3,3%	15.417	15.443	-0,2%
HBR Malls	14.706	13.939	5,5%	44.311	41.273	7,4%
HBR Opportunities	6.009	6.858	-12,4%	15.754	19.507	-19,2%
Outras Receitas Holding	378	522	-27,7%	1.165	1.542	-24,5%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Margem NOI (%)	63,3%	80,2%	-16,9 p.p.	65,9%	79,8%	-13,9 p.p.
ComVem	81,5%	78,2%	3,3 p.p.	79,7%	74,1%	5,6 p.p.
HBR 3A	94,6%	98,0%	-3,4 p.p.	96,1%	98,1%	-2,0 p.p.
HBR Malls	84,1%	83,9%	0,3 p.p.	85,1%	83,5%	1,6 p.p.
HBR Opportunities	30,9%	68,4%	-37,5 p.p.	31,9%	69,1%	-37,2 p.p.
Outras Receitas Holding	40,0%	52,2%	-12,2 p.p.	44,2%	51,5%	-7,2 p.p.
Linearização da Receita	227	(121)	-287,6%	333	(551)	-160,4%
ComVem	(126)	(83)	51,0%	(249)	(213)	16,7%
HBR 3A	(89)	(127)	-29,7%	(293)	(381)	-23,2%
HBR Malls	442	91	388,7%	874	48	1737,1%
HBR Opportunities	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras Receitas Holding	0	(1)	-100,0%	0	(5)	-100,0%
NOI Ex-Linearização	31.447	30.637	2,6%	(333)	551	-160,4%
ComVem	5.623	4.023	39,8%	14.994	10.319	45,3%
HBR 3A	5.173	5.384	-3,9%	15.710	15.824	-0,7%
HBR Malls	14.264	13.848	3,0%	43.436	41.225	5,4%
HBR Opportunities	6.009	6.858	-12,4%	15.754	19.507	-19,2%
Outras Receitas Holding	378	524	-27,9%	1.165	1.547	-24,7%
Margem NOI Ex-Linearização (%)	62,9%	80,5%	-17,6 p.p.	-0,2%	0,5%	-0,7 p.p.
ComVem	83,4%	79,9%	3,5 p.p.	81,0%	75,7%	5,3 p.p.
HBR 3A	96,3%	100,4%	-4,1 p.p.	98,0%	100,5%	-2,6 p.p.
HBR Malls	81,6%	83,3%	-1,7 p.p.	83,4%	83,4%	0,0 p.p.
HBR Opportunities	30,9%	68,4%	-37,5 p.p.	31,9%	69,1%	-37,2 p.p.
Outras Receitas Holding	40,0%	52,3%	-12,3 p.p.	44,2%	51,6%	-7,4 p.p.

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) e tributárias

As despesas totais de SG&A e tributos somaram R\$ 11,2 milhões no 3T25, avanço de 2,4% em relação ao 3T24. O trimestre manteve a disciplina de gastos, com a base de despesas praticamente estável, mesmo em cenário de maior atividade operacional. No 3T25, as despesas administrativas foram de R\$ 10,4 milhões, leve crescimento de 2,7% em relação ao 3T24, decorrente de ajustes previstos e pontuais no ano. No acumulado de 9M25, as despesas administrativas recuaram 9,5%, refletindo maior eficiência em contratos e serviços. As despesas comerciais ficaram em R\$ 0,6 milhão, estáveis frente ao mesmo período do ano anterior, em linha com a estratégia de foco em conversão e uso mais eficiente de ações promocionais. As despesas tributárias totalizaram R\$ 0,2 milhão, queda de 7,5%.

No acumulado de 9M25, o SG&A gerencial incluindo tributos foi de R\$ 33,1 milhões, queda de 7,8% frente a 9M24, demonstrando ganhos estruturais de eficiência, mesmo com a expansão da receita.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Despesas com SG&A e tributárias	(11.195)	(10.935)	2,4%	(33.093)	(35.903)	-7,8%
Despesas administrativas	(10.439)	(10.165)	2,7%	(30.606)	(33.827)	-9,5%
Despesas comerciais	(596)	(598)	-0,3%	(1.790)	(1.607)	11,4%
Despesas tributárias	(159)	(172)	-7,5%	(698)	(469)	48,8%

Outras receitas e despesas não recorrentes

No trimestre, a linha de outras receitas e despesas não recorrentes foi de R\$ 2,5 milhões, impactada por ajustes não recorrentes de projeto. No acumulado dos 9M25, o saldo somou R\$ 11,2 milhões, impactado, sobretudo, pelo reconhecimento de *impairment* de projetos no ano anterior, além de efeitos de desinvestimentos realizados ao longo do primeiro semestre.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	(2.475)	(1.416)	74,8%	(11.201)	(1.345)	732,8%
Outras receitas e despesas não recorrentes	(2.475)	(1.416)	74,8%	(11.201)	(1.345)	732,8%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA gerencial atingiu R\$ 19,6 milhões no 3T25, avanço de 1,6% na comparação anual. A queda da margem EBITDA de 50,7% para 39,2%, é pontual e está diretamente ligada ao início de operação do W Hotel, que, por estar em *ramp-up*, apresenta custos mais elevados nesta fase inicial, como esperado para ativos desse porte e tende a se normalizar com a maturação. Nos 9M25, o EBITDA acumulado foi de R\$ 51,6 milhões (+3,9%).

O EBITDA Ajustado (excluindo efeitos não recorrentes e variação de valor justo de ativos) totalizou R\$ 22,1 milhões no 3T25, com margem de 44,1%. Nos 9M25, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 62,8 milhões, com aumento de 13,5% e margem de 45,3%. O crescimento do EBITDA Ajustado, tanto no trimestre quanto no semestre, reflete principalmente a adição dos ativos recém-entregues e eficiência operacional com redução das despesas.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Bruta	55.136	42.235	30,5%	153.789	123.943	24,1%
Deduções da Receita	(5.133)	(4.184)	22,7%	(15.104)	(13.891)	8,7%
Receita Líquida	50.003	38.051	31,4%	138.685	110.052	26,0%
Custos	(18.329)	(7.537)	143,2%	(47.291)	(22.183)	113,2%
NOI	31.674	30.514	3,8%	91.394	87.869	4,0%
SG&A e tributárias	(11.195)	(10.935)	2,4%	(33.093)	(35.903)	-7,8%
Outras receitas e despesas não recorrentes	(2.475)	(1.416)	74,8%	(11.201)	(1.345)	732,8%
Variação do valor justo de PPI	0	(0)	-100,0%	0	(4.328)	-100,0%
EBIT	18.005	18.163	-0,9%	47.100	46.293	1,7%
Depreciação e amortização	1.595	1.131	41,0%	4.549	3.406	33,5%
EBITDA	19.600	19.294	1,6%	51.648	49.699	3,9%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>39,2%</i>	<i>50,7%</i>	<i>-11,5 p.p.</i>	<i>37,2%</i>	<i>45,2%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>
Outras receitas e despesas não recorrentes	2.475	1.416	74,8%	11.201	1.345	732,8%
Variação do valor justo de PPI	-	0	-100,0%	-	4.328	-100,0%
EBITDA Ajustado	22.075	20.710	6,6%	62.849	55.372	13,5%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>44,1%</i>	<i>54,4%</i>	<i>-10,3 p.p.</i>	<i>45,3%</i>	<i>50,3%</i>	<i>-5,0 p.p.</i>
EBITDA Ajustado Ex-Linearização	21.848	20.831	4,9%	62.516	55.923	11,8%
<i>Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização</i>	<i>43,9%</i>	<i>54,6%</i>	<i>-10,7 p.p.</i>	<i>45,2%</i>	<i>50,6%</i>	<i>-5,4 p.p.</i>

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

Resultado Financeiro

O resultado financeiro gerencial foi negativo em R\$ 45,9 milhões no 3T25, aumento de 36,0% em relação ao 3T24. A variação decorre de despesas financeiras de R\$ 51,3 milhões no trimestre, refletindo o patamar elevado de juros no Brasil e endividamento necessário para sustentar o ciclo de investimentos, que deverá apresentar melhora nos próximos trimestres à medida que a Companhia conclua a reciclagem de ativos e amortize valores elevados com parte do valor recebido. As receitas financeiras somaram R\$ 5,4 milhões, alta de 11,6%, acompanhando o maior rendimento das aplicações.

No acumulado de 9M25, o resultado financeiro gerencial foi negativo em R\$ 132,6 milhões. As despesas financeiras totalizaram R\$ 149,7 milhões, enquanto as receitas financeiras atingiram R\$ 17,1 milhões. A Companhia segue focada na agenda de desalavancagem e na otimização do custo da dívida.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Despesas financeiras	(51.347)	(38.612)	33,0%	(149.714)	(110.684)	35,3%
Receitas financeiras	5.400	4.837	11,6%	17.126	14.936	14,7%
Resultado Financeiro	(45.947)	(33.775)	36,0%	(132.588)	(95.748)	38,5%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

Resultado Líquido

No 3T25, o resultado líquido refletiu forte expansão da receita e disciplina de despesas, mas ainda pressionado momentaneamente pela elevação nos custos, advindo do W Hotel, que ainda se encontra em estágio de *ramp-up* e pela linha financeira em um ambiente de juros elevados. A receita líquida somou R\$ 50,0 milhões, alta de 31,4% em relação ao 3T24, com crescimento disseminado nas plataformas operacionais. O lucro bruto (NOI) atingiu R\$ 31,7 milhões, elevação de 3,8%. O EBIT, que totalizou R\$ 18,0 milhões, apresentou estabilidade.

O resultado financeiro permaneceu o principal vetor de pressão, com despesas financeiras de R\$ 51,3 milhões e receitas financeiras de R\$ 5,4 milhões, refletindo o patamar de juros e o perfil de endividamento que suporta o ciclo de investimentos. Assim, o trimestre encerrou com prejuízo de R\$ 30,0 milhões, ante prejuízo de R\$ 17,3 milhões no 3T24. A Companhia segue executando a agenda de desalavancagem: após a amortização de R\$ 10,5 milhões com a venda do Hilton Garden Inn, as alienações já anunciadas devem permitir redução adicional de dívida e impacto positivo na linha financeira e, por consequência, sobre o resultado líquido. Nos 9M25, o prejuízo foi de R\$ 91,3 milhões.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Bruta	55.136	42.235	30,5%	153.789	123.943	24,1%
Deduções da receita	(5.133)	(4.184)	22,7%	(15.104)	(13.891)	8,7%
Receita líquida	50.003	38.051	31,4%	138.685	110.052	26,0%
Custos	(18.329)	(7.537)	143,2%	(47.291)	(22.183)	113,2%
Lucro Bruto (NOI)	31.674	30.514	3,8%	91.394	87.869	4,0%
Despesas e receitas						
Despesas administrativas	(10.439)	(10.165)	2,7%	(30.606)	(33.827)	-9,5%
Despesas comerciais	(596)	(598)	-0,3%	(1.790)	(1.607)	11,4%
Despesas tributárias	(159)	(172)	-7,5%	(698)	(469)	48,8%
Outras despesas e receitas	(2.475)	(1.416)	74,8%	(11.201)	(1.345)	732,8%
Variação do valor justo de PPI	-	(0)	-100,0%	-	(4.328)	-100,0%
EBIT	18.005	18.163	-0,9%	47.100	46.293	1,7%
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(51.347)	(38.612)	33,0%	(149.714)	(110.684)	35,3%
Receitas financeiras	5.400	4.837	11,6%	17.126	14.936	14,7%
EBT	(27.943)	(15.612)	79,0%	(85.488)	(49.455)	72,9%
IR e CSLL correntes	(2.103)	(1.641)	28,2%	(5.813)	(5.230)	11,1%
IR e CSLL diferidos	-	-	0,0%	0	1.962	-100,0%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(30.046)	(17.253)	74,1%	(91.301)	(52.723)	73,2%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (Gerencial)

Funds from Operations Ajustado (FFO)

No 3T25, o FFO ajustado pelo critério gerencial foi negativo em R\$ 26,2 milhões, ante R\$ 15,6 milhões negativos no 3T24. A variação é explicada principalmente pelo aumento das despesas financeiras, em linha com o maior endividamento para suportar o ciclo de investimentos e o ambiente de juros elevados. À medida que as vendas anunciadas forem concluídas e as dívidas associadas sejam amortizadas, espera-se uma trajetória de melhora do FFO.

No acumulado dos 9M25, o FFO ajustado também foi negativo em R\$ 75,7 milhões, refletindo a pressão do custo da dívida.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Lucro / Prejuízo líquido	(30.046)	(17.253)	74,1%	(91.301)	(52.723)	73,2%
Linearização da Receita	(227)	121	-287,6%	(333)	551	-160,4%
Depreciações e amortizações	1.595	1.131	41,0%	4.549	3.406	33,5%
Resultado avaliação patrimonial	-	0	-100,0%	-	4.328	-100,0%
Provisão impostos diferidos	-	-	0,0%	-	(1.962)	-100,0%
FFO	(28.678)	(16.001)	79,2%	(87.085)	(46.400)	87,7%
Outras despesas e receitas	2.475	433	471,6%	11.381	362	3043,9%
FFO Ajustado	(26.203)	(15.568)	68,3%	(75.704)	(46.038)	64,4%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.



Desempenho Financeiro (Gerencial)

Endividamento

O endividamento gerencial reflete a visão proporcional da HBR, incluindo SPEs e projetos não consolidados na proporção da participação. Ao final do 3T25, a dívida líquida gerencial foi de R\$ 1,49 bilhão, crescimento de 16,0% sobre o 3T24, em um ambiente de juros elevados.

A Companhia vem reavaliando o *pipeline* com foco em reciclagem de ativos para financiar novos projetos, além de priorização, postergação e redimensionamento de investimentos, reduzindo a necessidade de alavancagem adicional para tornar sua estrutura de capital sólida e equilibrada.

A composição segue majoritariamente atrelada a projetos, com perfil de longo prazo e custo competitivo, combinando captações pré e pós-fixadas. Em setembro, com a conclusão da venda do Hotel Hilton Garden Inn, houve amortização de R\$ 10,5 milhões de dívidas. À medida que forem concluídas as vendas do +Box, 3A Corporate Pinheiros e 3A Corporate Faria Lima, a Companhia deverá amortizar cerca de R\$ 302 milhões adicionais, com impacto positivo esperado sobre endividamento e custo financeiro.

A relação Dívida Líquida/PPI gerencial encerrou o período em 44,2%, em linha com os parâmetros do setor e com a estratégia de preservação do equilíbrio de capital.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.485.131	1.256.675	18,2%			
Financiamento Imobiliário	623.746	642.623	-2,9%	10,7 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% a 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	861.385	614.052	40,3%	8,4 anos	Mar/31 a Mar/37	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Em Construção	118.062	108.095	9,2%			
Financiamento Imobiliário	118.062	108.095	9,2%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
Corporativo	0	50.956	-100,0%			
Capital de Giro	0	50.956	-100,0%			
Dívida Bruta	1.603.193	1.415.727	13,2%			
Caixa e equivalentes	109.732	127.744	-14,1%			
Dívida Líquida	1.493.461	1.287.982	16,0%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.380.355	3.406.513	-0,8%			
Dívida Líquida/PPI	44,2%	37,8%	16,9 p.p.			

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

Desempenho Financeiro (IFRS)

A seguir, serão apresentadas as principais aberturas financeiras com referência aos dados exclusivamente contábeis, com a consolidação de acordo com os critérios IFRS.

Receita Líquida

A receita líquida do 3T25 totalizou R\$ 63,2 milhões, expansão de 52,0% em relação ao 3T24 e estável na comparação com o 2T25. No acumulado de 9M25, a receita líquida alcançou R\$ 172,8 milhões, avanço de 45,2% sobre 9M24, reforçando a tendência de crescimento orgânico ao longo do semestre. Com a venda concluída do Hotel Hilton Garden Inn em 22 de setembro de 2025, a receita do hotel foi contabilizada pro rata no 3T25.

O desempenho do 3T25 foi sustentado pela aceleração do *ramp-up* do W Hotel, que elevou de forma relevante a receita de hospedagem, que registrou R\$ 20,1 milhões e crescimento de 151,4% e, de maneira correlata, a linha de outras receitas que foi de R\$ 9,4 milhões no 3T25, ante R\$ 1,0 milhão no mesmo período do ano anterior, principalmente impulsionada por alimentos e bebidas, banquetes e eventos do hotel. Estacionamento registraram alta de 24,8%, enquanto taxas de administração registraram aumento de 14,5%. A maturação de contratos e novas locações nos ativos de renda resultou em avanço do aluguel de imóveis próprios, que registrou alta de 9,6%, encerrando em R\$ 37,0 milhões. No ComVem, a expansão de ABL, a maturação de unidades recém-inauguradas, somadas ao avanço das lojas já existentes, sustentaram a evolução de receitas e, em HBR Malls, o desempenho refletiu ocupação elevada e crescimento de aluguel nas mesmas lojas, com destaque para ativos como Mogi Shopping e Patteo Olinda.

As deduções sobre a receita somaram R\$ 6,6 milhões no 3T25, equivalentes a 9,5% da receita bruta do período. A elevação da razão de deduções frente à receita bruta do 3T24, de 8,5%, decorre do maior peso relativo de hospedagem e de alimentos e bebidas, cujas alíquotas e incidências tributárias são estruturalmente superiores às da receita de aluguel.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	37.048	33.790	9,6%	108.148	99.280	8,9%
Taxa de administração	1.081	944	14,5%	3.083	3.413	-9,7%
Hospedagem	20.080	7.988	151,4%	53.426	21.685	146,4%
Receitas de Estacionamento	2.172	1.740	24,8%	6.037	4.847	24,6%
Outras Receitas	9.424	939	903,6%	19.639	2.663	637,5%
Receita Bruta	69.805	45.401	53,8%	190.333	131.888	44,3%
Deduções da Receita	(6.646)	(3.862)	72,1%	(17.564)	(12.884)	36,3%
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%	172.769	119.004	45,2%

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
ComVem	9.767	6.964	40,2%	26.222	20.383	28,6%
HBR 3A	8.053	8.071	-0,2%	24.051	23.589	2,0%
HBR Malls	15.619	14.908	4,8%	46.058	44.001	4,7%
HBR Opportunities	35.260	14.313	146,4%	90.897	40.473	124,6%
Outras Receitas Holding	1.106	1.144	-3,3%	3.105	3.441	-9,8%
Receita Bruta	69.805	45.400	53,8%	190.334	131.887	44,3%
Deduções da Receita	(6.646)	(3.861)	72,1%	(17.563)	(12.883)	36,3%
ComVem	8.874	6.314	40,5%	23.691	17.044	39,0%
HBR 3A	7.712	7.738	-0,3%	23.046	22.605	1,9%
HBR Malls	13.998	13.054	7,2%	41.112	38.406	7,0%
HBR Opportunities	31.632	13.432	135,5%	82.287	37.952	116,8%
Outras Receitas Holding	944	1.001	-5,7%	2.635	2.997	-12,1%
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%	172.771	119.004	45,2%

Desempenho Financeiro (IFRS)

Net Operating Income (NOI)

No 3T25, o NOI IFRS somou R\$ 34,8 milhões, alta de 4,2% em relação ao 3T24. A receita líquida avançou para R\$ 63,2 milhões, crescimento de 52,0%, impulsionada pela operação do W Hotel, pelo ganho de escala em ComVem e pelo bom desempenho de Malls. A maior pressão de custos decorre da consolidação do hotel ainda em *ramp-up*, patamar compatível com a fase inicial de operação e o padrão de serviços do ativo.

Por plataforma, o ComVem atingiu NOI de R\$ 6,6 milhões, apresentando crescimento de 39,4%, com expansão de ABL e produtividade das lojas. Malls registrou NOI de R\$ 12,1 milhões, com crescimento de 5,9% e manteve margem elevada, sustentada por ocupação e eficiência operacional e o 3A ficou em R\$ 7,3 milhões, com resiliência em base já elevada, e margem de 94,8%. Em Opportunities, o NOI foi de R\$ 8,5 milhões, abaixo do ano anterior em função do *ramp-up* do W Hotel, efeito transitório que tende a ceder à medida que a ocupação evolua e haja diluição de custos.

No acumulado de 9M25, o NOI IFRS totalizou R\$ 100,7 milhões, crescimento de 5,4%, com margem de 58,3%, refletindo o desempenho sólido das plataformas maduras e o impacto temporário do *ramp-up* no portfólio.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Custos	(28.348)	(8.130)	248,7%	(72.096)	(23.503)	206,8%
Custos / Receita Líquida	44,9%	19,6%	25,3 p.p.	41,7%	19,7%	22,0 p.p.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
ComVem	(2.304)	(1.600)	44,0%	(5.885)	(4.943)	19,1%
HBR 3A	(400)	(161)	148,6%	(912)	(444)	105,5%
HBR Malls	(1.926)	(1.656)	16,3%	(5.261)	(5.164)	1,9%
HBR Opportunities	(23.152)	(4.234)	446,8%	(58.567)	(11.497)	409,4%
Outras Receitas Holding	(566)	(479)	18,1%	(1.470)	(1.455)	1,0%
Custos	(28.348)	(8.130)	248,7%	(72.096)	(23.503)	206,8%
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%	172.771	119.004	45,2%
NOI	34.811	33.409	4,2%	100.674	95.501	5,4%

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
ComVem	6.569	4.714	39,4%	17.806	12.101	47,1%
HBR 3A	7.312	7.577	-3,5%	22.133	22.161	-0,1%
HBR Malls	12.072	11.398	5,9%	35.851	33.242	7,8%
HBR Opportunities	8.480	9.198	-7,8%	23.719	26.455	-10,3%
Outras Receitas Holding	378	522	-27,6%	1.165	1.542	-24,4%
NOI	34.811	33.409	4,2%	100.674	95.501	5,4%

Margem NOI (%)	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
ComVem	74,0%	74,7%	-0,8 p.p.	75,2%	71,0%	4,2 p.p.
HBR 3A	94,8%	97,9%	-3,2 p.p.	96,0%	98,0%	-2,0 p.p.
HBR Malls	86,2%	87,3%	-1,2 p.p.	87,2%	86,6%	0,6 p.p.
HBR Opportunities	26,8%	68,5%	-60,8 p.p.	28,8%	69,7%	-40,9 p.p.
Outras Receitas Holding	40,0%	52,1%	-23,2 p.p.	44,2%	51,5%	-7,2 p.p.
Margem NOI	55,1%	80,4%	-31,5 p.p.	58,3%	80,3%	-22,0 p.p.

Desempenho Financeiro (IFRS)

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) e Tributárias

No 3T25, as despesas com SG&A e tributárias somaram R\$ 11,7 milhões, mantendo-se praticamente estável em relação ao 3T24, seguindo o ritmo de otimização operacional e queda de 7,7% frente a 2T25.

As despesas administrativas totalizaram R\$ 10,8 milhões, crescimento de 3,1% na comparação com o 3T24. A variação refletiu despesas com pessoal de R\$ 6,6 milhões, avanço de 9,4%, decorrentes de ajustes previstos no decorrer do ano, ainda com redução expressiva no acumulado do ano. Depreciação e amortização totalizaram R\$ 2,0 milhões, refletindo a ampliação da base de ativos, enquanto os gastos com serviços profissionais foram de R\$ 1,7 milhão, redução de 18,9%, com menor uso de consultorias. A linha de outras despesas encerrou o trimestre em R\$ 1,0 milhão, com queda de 12,6%, e provisão para perdas esperadas de crédito (PECLD) apresentou reversão líquida de R\$ 0,4 milhão, acompanhando a melhora dos indicadores de inadimplência. As despesas comerciais foram de R\$ 0,8 milhão, redução de 7,6% em relação ao 3T24, refletindo menor volume de comissionamentos e ações promocionais.

No acumulado de 9M25, o SG&A, incluindo despesas tributárias, alcançou R\$ 35,4 milhões, queda de 4,7% em relação a 9M24. Esse desempenho foi favorecido por menores gastos de pessoal no acumulado do ano (queda de 9,9%) e de serviços profissionais (queda de 8,4%), além da melhora da inadimplência, que resultou em reversão líquida do PECLD.

Na tabela a seguir, a abertura das linhas de despesas para o 3T25 e a visão acumulada 9M25:

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

Outras receitas e despesas não recorrentes

No 3T25, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo de R\$ 2,9 milhão e reflete, principalmente, ajustes pontuais de projeto.

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

Desempenho Financeiro (IFRS)

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA do 3T25 foi de R\$ 22,7 milhões, estável em relação ao 3T24, e com margem de 36,0%. Em linha com a estratégia de eficiência, o SG&A permaneceu praticamente estável em relação ao 3T24 e recuou 7,7% frente ao 2T25, refletindo medidas estruturais de otimização de quadro, revisão de processos, racionalização de serviços de terceiros, gestão ativa de contratos e melhora na recuperação de créditos que resultaram em reversões líquidas de provisão e preservaram a alavancagem operacional. A margem segue temporariamente pressionada pelo *ramp-up* do W Hotel, já que hospedagem e receitas de alimentos e bebidas possuem estruturas de custos mais elevadas na fase inicial. À medida que ocupação e produtividade amadurecem, a margem do hotel tende a se tornar crescente. Nos 9M25, o EBITDA foi de R\$ 60,7 milhões, representando um aumento de 2,7%, e margem de 35,1%.

O EBITDA Ajustado somou R\$ 25,1 milhões no 3T25, alta de 8,8% e margem de 39,7%, refletindo o desempenho recorrente das operações ao excluir efeitos não operacionais. No acumulado de 9M25, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 70,7 milhões, com aumento relevante de 14,5% e margem de 40,9%, sustentados pelo crescimento das plataformas operacionais e pela governança de despesas que reforçam previsibilidade e resiliência das margens.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Receita Bruta	69.805	45.401	53,8%	190.333	131.888	44,3%
Deduções da Receita	(6.646)	(3.862)	72,1%	(17.564)	(12.884)	36,3%
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%	172.769	119.004	45,2%
Custos	(28.348)	(8.130)	248,7%	(72.096)	(23.503)	206,8%
NOI	34.811	33.409	4,2%	100.673	95.501	5,4%
SG&A e tributária	(11.689)	(11.531)	1,4%	(35.364)	(37.122)	-4,7%
Outras receitas e despesas não recorrentes	(2.904)	(1.358)	113,8%	(4.453)	(1.108)	301,9%
Equivalência patrimonial	548	1.003	-45,4%	(5.554)	2.312	-340,2%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	(3.837)	-100,0%
EBIT	20.766	21.523	-3,5%	55.302	55.746	-0,8%
Depreciação e amortização	1.966	1.189	65,3%	5.405	3.363	60,7%
EBITDA	22.732	22.712	0,1%	60.707	59.109	2,7%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>36,0%</i>	<i>54,7%</i>	<i>-18,7 p.p.</i>	<i>35,1%</i>	<i>49,7%</i>	<i>-14,5 p.p.</i>
Outras receitas e despesas não recorrentes	2.904	1.358	113,8%	4.453	1.108	301,9%
Equivalência patrimonial	(548)	(1.003)	-45,4%	5.554	(2.312)	-340,2%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	3.837	-100,0%
EBITDA Ajustado	25.088	23.067	8,8%	70.714	61.742	14,5%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>39,7%</i>	<i>55,5%</i>	<i>-15,8 p.p.</i>	<i>40,9%</i>	<i>51,9%</i>	<i>-11,0 p.p.</i>

Desempenho Financeiro (IFRS)

Resultado Financeiro

No 3T25, o resultado financeiro foi negativo em R\$ 46,8 milhões, aumento de 40,4% em relação ao 3T24. A variação reflete a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos de R\$ 49,9 milhões, ainda pressionada pelo custo da dívida, em linha com o alto patamar de juros no Brasil. Em setembro, com a conclusão da venda do Hotel Hilton Garden Inn, foi amortizado dívida atrelada ao hotel de R\$ 35,3 milhões (%Total) e à medida que o +Box, 3A Corporate Pinheiros e 3A Corporate Faria Lima tenham suas vendas concluídas, a HBR deve amortizar parcela relevante em dívidas adicionais, reduzindo o endividamento e o custo financeiro. A linha de outras despesas financeiras consolidou os custos de emissões de dívida.

As receitas financeiras somaram R\$ 5,5 milhões no 3T25, alta de 14,3% em relação ao 3T24. No acumulado de 9M25, o resultado financeiro foi negativo em R\$ 134,1 milhões, com receitas financeiras de R\$ 16,6 milhões e despesas financeiras de R\$ 150,7 milhões, números que refletem o patamar de juros do período e o estágio de financiamento dos projetos em execução.

O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Juros sobre aplicações financeiras	5.098	4.262	19,6%	14.747	13.294	10,9%
Varição monetária ativa	294	417	-29,5%	1.774	1.382	28,4%
Outras receitas financeiras	65	95	-31,6%	86	874	-90,2%
Receitas financeiras	5.457	4.774	14,3%	16.607	15.550	6,8%
Varição monetária passiva	(17)	(418)	-95,9%	(704)	(754)	-6,6%
Despesas bancárias	(100)	(48)	108,3%	(220)	(157)	40,1%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(49.940)	(36.346)	37,4%	(143.870)	(104.884)	37,2%
Outras despesas financeiras	(2.194)	(1.295)	69,4%	(5.893)	(3.211)	83,5%
Despesas Financeiras	(52.251)	(38.107)	37,1%	(150.687)	(109.006)	38,2%
Resultado Financeiro	(46.795)	(33.333)	40,4%	(134.080)	(93.456)	43,5%

Desempenho Financeiro (IFRS)

Funds from Operations (FFO)

O FFO ajustado foi R\$ 24,3 milhões negativos no 3T25 ante R\$ 12,3 milhões negativos no 3T24. A variação é explicada, majoritariamente, pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o patamar de juros e o custo da dívida no período. No acumulado de 9M25, o FFO foi R\$ 70,7 milhões negativos, influenciado pela elevação das taxas de juros e pelo maior endividamento para suportar o ciclo de investimentos. Conforme a Companhia concluir as vendas já anunciadas e amortize dívidas relacionadas a esses ativos, espera-se melhoria gradual do FFO.

A composição do FFO do 3T25 e 9M25 é demonstrada abaixo:

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	9M 2025	9M 2024	Var. %
Lucro / Prejuízo Líquido	(28.622)	(13.850)	106,7%	(86.071)	(42.265)	103,6%
Outras despesas e receitas	2.904	1.358	113,8%	4.453	1.108	301,9%
Depreciações e amortizações	1.966	1.189	65,3%	5.405	3.363	60,7%
Equivalência patrimonial	(548)	(1.003)	-45,4%	5.554	(2.312)	-340,2%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	0,0%	-	3.837	-100,0%
Provisão impostos diferidos	-	-	0,0%	-	(2.179)	-100,0%
FFO Ajustado	(24.300)	(12.306)	97,5%	(70.659)	(38.448)	83,8%



Desempenho Financeiro (IFRS)

Endividamento

Ao final do 3T25, a dívida líquida foi de R\$ 1,48 bilhão, aumento de 12,6% em relação ao 3T24. O avanço decorre, principalmente, do cenário macroeconômico mais desafiador, com juros em patamar elevado. Nesse contexto, a Companhia vem reavaliando seu *pipeline* de projetos, com foco em desinvestimentos estratégicos para financiar novos empreendimentos, priorização, postergação ou redimensionamento de investimentos, visando reduzir a necessidade de alavancagem adicional. No âmbito da reciclagem de ativos, a HBR destinará recursos provenientes de vendas para reduzir o endividamento. Das operações já anunciadas, a Companhia deverá amortizar cerca de R\$ 432 milhões adicionais, reforçando a desalavancagem. Esse movimento está em linha com as dinâmicas do setor e reflete decisões estratégicas que reforçam o compromisso com uma estrutura de capital sólida e equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI foi de 37,4%.

Em R\$ milhares	3T25	3T24	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.421.064	1.217.209	16,7%			
Financiamento Imobiliário	552.183	594.802	-7,2%	10,7 anos	Out/31 a Mar/44	TR + 8,7% a 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	868.881	622.407	39,6%	8,4 anos	Mar/31 a Mar/37	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Em Construção	185.077	183.234	1,0%			
Financiamento Imobiliário	185.077	183.234	1,0%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
Corporativo	45.322	52.647	-13,9%			
Capital de Giro	45.322	52.647	-13,9%			
Dívida Bruta	1.606.141	1.451.399	10,7%			
Caixa e equivalentes	127.114	137.973	-7,9%			
Dívida Líquida	1.479.027	1.313.426	12,6%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.951.681	3.865.233	2,2%			
Dívida Líquida/PPI	37,4%	34,0%	10,1 p.p.			

Desempenho Financeiro (IFRS)

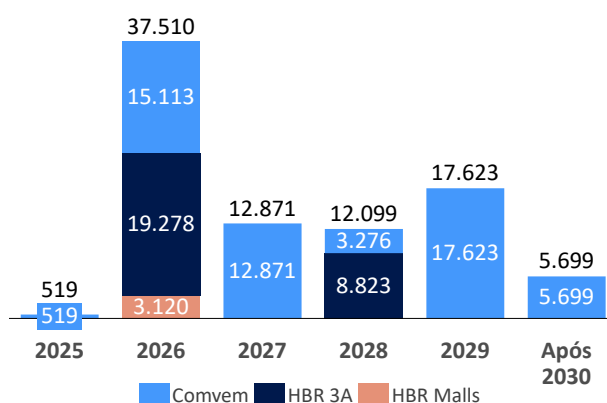
Capex

Como estratégia da Companhia, a alocação de Capex de novos empreendimentos é constantemente reavaliada respeitando o momento e atividade do mercado imobiliário. A projeção de Capex está interligada à agenda de *funding* da Companhia e à eventuais reciclagens de ativos. Abaixo, é possível observar o valor incorrido de Capex no 3T25, assim como a estimativa de investimento para os próximos anos:

Total (R\$ milhares)	Incorrido	A incorrer							
	3T25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	10.728	48.374	135.942	62.230	55.385	26.349	2.045	166	330.491
HBR 3A	57.464	60.073	279.966	72.615	16.194	152	-	-	429.000
HBR Malls	2.316	-	32.696	45.520	6.000	-	-	-	84.216
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	70.508	108.446	448.605	180.365	77.580	26.501	2.045	166	843.707

%HBR (R\$ milhares)	Incorrido	A incorrer							
	3T25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	9.953	46.502	132.228	61.652	55.296	26.349	1.927	166	324.120
HBR 3A	39.856	39.090	222.087	63.985	12.241	114	-	-	337.517
HBR Malls	1.150	-	16.348	22.532	3.000	-	-	-	41.880
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	50.959	85.592	370.664	148.169	70.538	26.463	1.927	166	703.517

Curva de Entregas
(Em m² de ABL %HBR)



Entregas



ComVem Osasco

Entrega no 3T25

🏠 1.678 m² em ABL Total

🚗 36 vagas de estacionamento



ComVem Duo Brigadeiro

Entrega no 2S25

🏠 519 m² em ABL Total

🚗 34 vagas de estacionamento



ComVem Giovanni Gronchi

Entrega no 1S26

🏠 3.821 m² em ABL Total

🚗 33 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim 2

Entrega no 1S26

🏢 16 lajes corporativas

📧 1 loja no Mall

🏠 8.464 m² do 3A

🏠 1.423 m² do ComVem

🏠 9.887 m² em ABL Total

🚗 88 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Ibirapuera

Entrega no 1S26

🏢 3 lajes corporativas

📧 12 loja no Mall

🏠 5.166 m² do 3A

🏠 2.656 m² do ComVem

🏠 7.822 m² em ABL Total





🚗 285 vagas de estacionamento

Entregas



ComVem + 3A Cotovia

Entrega no 1S26 (ComVem) e 2S26 (3A)

-  2 lajes corporativas
-  4.752 m² do 3A
-  7.157 m² em ABL Total
-  1 loja no Mall
-  2.405 m² do ComVem
-  50 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Paulista



Entrega no 2S26

-  13 lajes
-  8.628 m² do 3A
-  9.320 m² em ABL Total
-  3 lojas no Mall
-  692 m² do ComVem
-  102 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim



Entrega no 2S28

-  6 lajes corporativas
-  6.004 m² do 3A
-  7.349 m² em ABL Total
-  2 lojas no Mall
-  1.345 m² do ComVem
-  50 vagas de estacionamento



3A Chipre

Entrega no 2S28

-  3.759 m² em ABL
-  30 vagas de estacionamento

Environmental, Social & Governance (ESG)

Ambiental (E)

- No 3T25, a HBR manteve 100% dos ativos elegíveis (12 ativos) no Mercado Livre de Energia, com gestão centralizada de contratos. A iniciativa resultou em economia média estimada de 21% versus o mercado cativo e evitou a emissão de ~324 tCO₂ no trimestre (fator MCTI).
- Em resíduos, 151 t foram recicladas ou destinadas a CDRU no 3T25, reduzindo envio a aterro e emissões indiretas.
- Sete empreendimentos com contratos de Aterro Zero e quatro já operando 100% em Aterro Zero.
- Pelo primeiro ano, a HBR publicou o Relatório IGEE do ano anterior e respondeu ao CDP.
- Certificações LEED em 2 ativos e AQUA em 3 ativos, mantendo nível elevado dos empreendimentos.
- Política de Conformidade Legal, Ambiental e Licenciamento aprovada em outubro.

Social (S)

- Mogi Shopping: Alcance de 44,4 mil pessoas por meio da campanha “Vida em Movimento do Mogi Shopping”, com 1,4 mil kg de alimentos arrecadados; a “Sacola do Bem”, com 12,2 mil itens (alimentos, roupas e brinquedos) destinadas a dez instituições sociais; plantação de horta própria; arrecadação de 40,7 mil tampinhas.
- Suzano Shopping: Coleta de 33,7 t de papelão; ação do Dia Mundial da Limpeza com 267 kg de resíduos destinados à reciclagem; campanha de adoção de PET e projeto para promoção da saúde de idosos com o “Rota da Melhor Idade”.
- Patteo Olinda: 51,6 t de material reciclado; campanha de adoção de PET e engajamento do “Patteo Social” que abre espaço para diferentes instituições sociais para expor e comercializar produtos.
- Patteo Urupema: Atividades recorrentes de aulas alcançando 1,6 mil pessoas; arrecadação de 390 kg de alimentos para destinação a 3 instituições locais; campanha de adoção de PET e Espaço Solidário com arrecadação de 164 itens.
- Foi concluída em outubro a aprovação da Política de Diversidade, Equidade, Inclusão e Não Discriminação (D&I) e da Política de Saúde e Segurança no Trabalho (SST).

Governança (G)

- A HBR mantém adesão ao Novo Mercado HBR com presença de conselheiros independentes, Conselho Fiscal, Comitê de Auditoria, Comitê de Riscos e Canal de Ética operado por instância colegiada e independente, com SLA de apuração e reporte ao Conselho.
- Políticas-chave divulgadas: Indicação e Sucessão, Remuneração de Administradores, Gestão de Riscos, Transações com Partes Relacionadas, Contratação de Fornecedores, Divulgação e Negociação de Valores Mobiliários e Privacidade e Proteção de Dados.
- Política de Partes Interessadas (*Stakeholders*) aprovada em outubro.
- Companhia aderente ao Pacto Global da ONU.

Anexo: Demonstrações Financeiras (IFRS)

Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	3T25	3T24	Var. %
Receita Líquida	63.159	41.539	52,0%
Aluguel de imóveis próprios	36.913	33.848	9,1%
Taxa de Administração	1.081	944	14,5%
Hospedagem	20.080	7.988	151,4%
Outras Receitas	9.424	939	903,6%
Receitas de estacionamento	2.172	1.740	24,8%
(-)Deduções da Receita	(6.646)	(3.862)	72,1%
(-)Custos	(28.348)	(8.130)	248,7%
Lucro Bruto	34.811	33.409	4,2%
Despesas e Receitas	(14.045)	(11.886)	18,2%
Despesas Administrativas	(10.830)	(10.505)	3,1%
Despesas Comerciais	(817)	(884)	-7,6%
Despesas Tributárias	(42)	(142)	-70,4%
Outras Despesas e Receitas	(2.904)	(1.358)	113,8%
Resultado de Equivalência Patrimonial	548	1.003	-45,4%
(+/-) Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%
Resultado antes do Resultado Financeiro	20.766	21.523	-3,5%
Resultado Financeiro	(46.794)	(33.333)	40,4%
Despesas Financeiras	(52.251)	(38.107)	37,1%
Receitas Financeiras	5.457	4.774	14,3%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(26.028)	(10.716)	142,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(2.594)	(2.040)	27,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	0,0%
Lucro (Prejuízo) do Período	(28.622)	(12.756)	124,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:			
Acionistas Controladores	(30.046)	(17.257)	74,1%
Acionistas não Controladores	1.424	3.407	-58,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:	(28.622)	(13.850)	106,7%

Anexo: Demonstrações Financeiras (IFRS)

Balço Patrimonial

Ativo (R\$ milhares)	3T25	3T24	Var. %	Passivo (R\$ milhares)	3T25	3T24	Var. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	13.363	24.232	-44,9%	Empréstimos e financiamentos	102.563	71.253	43,9%
Títulos e valores mobiliários	113.751	113.741	0,0%	Debêntures	59.703	55.930	6,7%
Contas a receber - CP	36.823	38.842	-5,2%	Fornecedores	17.198	16.936	1,5%
Adiantamentos	26.607	60.598	-56,1%	Obrigações trabalhistas e tributárias	20.678	15.650	32,1%
Tributos a recuperar	8.303	13.076	-36,5%	Partes relacionadas	6.828	14.149	-51,7%
Outros ativos - CP	304.429	230.157	32,3%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	52.165	117.268	-55,5%
Total do ativo circulante	503.276	480.646	4,7%	Dividendos a pagar	0	2.700	-100,0%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Tributos diferidos	53.096	46.854	13,3%	Outros passivos	62.229	24.847	150,4%
Contas a receber - LP	14.563	8.270	76,1%	Total do passivo circulante	321.364	318.733	0,8%
Partes relacionadas	5.677	13.173	-56,9%	Passivo Não Circulante			
Outros ativos - LP	77.545	54.774	41,6%	Empréstimos e financiamentos	987.058	851.882	15,9%
Investimentos	358.409	324.893	10,3%	Debêntures	456.817	472.334	-3,3%
Propriedades para investimento	3.951.681	3.865.233	2,2%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	274.130	249.799	9,7%
Imobilizado e intangível líquido	36.471	38.650	-5,6%	Provisão para tributos diferidos	176.344	185.699	-5,0%
Total do ativo não circulante	4.497.442	4.351.847	3,3%	Provisão para demandas judiciais	1.296	756	71,4%
				Outros passivos	14.236	14.757	-3,5%
				Total do passivo não circulante	1.909.881	1.775.227	7,6%
				Patrimônio Líquido (R\$ milhares)			Var. %
				Capital social	1.286.691	1.286.691	0,0%
				Gastos com oferta pública de ações	0	0	0,0%
				Programa de opção compra de ações	2.719	2.660	2,2%
				Ajuste de avaliação patrimonial	74.181	74.181	0,0%
				Transações de capital	14.930	36.506	-59,1%
				Reserva de lucros	671.103	647.269	3,7%
				Ações em tesouraria	(1.290)	(1.574)	-18,0%
				Prejuízos acumulados	(91.301)	(52.724)	73,2%
				Total do patrimônio líquido controladora	1.957.033	1.993.009	-1,8%
				Participação de acionistas não controladores	812.440	745.524	9,0%
				Total patrimônio líquido	2.769.473	2.738.533	1,1%
Total do ativo	5.000.718	4.832.493	3,5%	Total do passivo e do patrimônio líquido	5.000.718	4.832.493	3,5%

Anexo: Demonstrações Financeiras (IFRS)

Demonstração de Fluxo de Caixa

Demonstração de fluxo de caixa (R\$ milhares)	3T25	3T24	Var. %
Das atividades operacionais			
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(26.028)	(11.810)	120,4%
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	1.966	1.189	65,3%
Resultado de equivalência patrimonial	(548)	(1.003)	-45,4%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	39.464	5.896	569,3%
Encargos sobre debêntures não liquidados	13.066	8.393	55,7%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	7.729	9.175	-15,8%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(415)	73	-668,5%
Provisão para demandas judiciais	-	420	-100,0%
Programa de opção compra de ações	62	-	0,0%
Baixa do Custo de Participação Societária	-	-	0,0%
Redução de Capital (Cisão)	-	-	0,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	98.411	-	0,0%
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	(19.486)	-	0,0%
Resultado do exercício ajustado	114.221	12.333	826,1%
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos			
Contas a receber	3.185	6.388	-50,1%
Adiantamentos	7.267	(1.944)	-473,8%
Tributos a recuperar	(1.834)	4.834	-137,9%
Partes relacionadas ativo	3.497	2.269	54,1%
Outros ativos	(11.913)	(19.719)	-39,6%
Fornecedores	1.741	1.381	26,1%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(309)	(980)	-68,5%
Partes relacionadas passivo	608	(10.503)	-105,8%
Pagamento de aquisições de imóveis	(10.728)	(26.706)	-59,8%
Outros passivos	19.147	14.556	31,5%
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais	124.882	(18.091)	-790,3%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(35.351)	(2.040)	1632,9%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	(6.134)	(5.360)	14,4%
Transações de capital	(66)	(698)	-90,5%
Dividendos recebidos	1.850	1.833	0,9%
Títulos e valores mobiliários	52.971	62.773	-15,6%
Ativo imobilizado e intangível	5.649	(6.203)	-191,1%
Aquisições de imóveis	-	14.153	-100,0%
Propriedade para investimento	39.161	(50.868)	-177,0%
Outras movimentações	58	-	0,0%
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	93.489	15.630	498,1%
Fluxo de caixa de financiamento			
Captação de empréstimos e financiamentos	9.949	21.494	-53,7%
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(47.748)	(12.956)	268,5%
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(34.943)	-	0,0%
Captação de debêntures	-	-	0,0%
Pagamentos de principal de debêntures	(9.170)	(18.920)	-51,5%
Pagamentos de juros sobre debêntures	(9.858)	-	0,0%
Pagamento de aquisição de imóveis	-	-	0,0%
Efeito das participações acionistas não controladores	(101.443)	16.146	-728,3%
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	(193.213)	5.764	-3452,1%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(10.193)	1.263	-907,0%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	23.556	22.969	2,6%
No final do exercício	13.363	24.232	-44,9%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(10.193)	1.263	-907,0%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alexandre Dalpiero de Freitas

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

Natália Vasconcelos

Gerente de Relações com Investidores

Márcio Oliveira

Estagiário de Relações com Investidores

@ ri@hbrrealty.com.br

ri.hbrrealty.com.br

(11) 4793-7556

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145 - 2º andar
Mogi das Cruzes, SP (Sede)

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 - 11º andar
São Paulo, SP (Filial)

As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais, incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, não foram alvo de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações que constam dados do IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

Este relatório não representa nenhum tipo de recomendação futura de compra ou indicação de resultados futuros. As informações ora apresentadas são baseadas em fatos históricos, estratégias implementadas e nas expectativas e objetivos da administração da Companhia. Reforçamos que a Companhia está sujeita a diversos fatores externos que podem interferir em seus resultados e objetivos, como conjuntura macroeconômica, ambiente de negócios no país, dentre outros.

A HBR não se responsabiliza por decisões de investimentos tomadas. Os potenciais investidores devem fazer suas próprias análises sobre as condições da Companhia e de sua estratégia de negócio.