

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e  
consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

## COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 4T24

**MOGI DAS CRUZES – 11 de março de 2025** – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 de janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 4º trimestre de 2024, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, e distribuída em quatro principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. As plataformas são:



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

## PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 48 ativos em operação que representam 240.674 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo 161.435 m<sup>2</sup> própria.

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

## PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 172.116 m<sup>2</sup>, sendo 116.866 m<sup>2</sup> própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2025 e 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (%)
<b>COMVEM</b>	26	66.680	60.332	90%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	8	90.673	48.895	54%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	2 <sup>1</sup>	10.446	5.202	50%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	2	4.317	2.437	56%
	<b>38</b>	<b>172.116</b>	<b>116.866</b>	<b>68%</b>

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 412.790 m<sup>2</sup> sob gestão, sendo 278.301 m<sup>2</sup> própria.

Ativos Totais <sup>1 2</sup>	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (%)
<b>COMVEM</b>	62	110.211	95.695	87%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	10	108.206	61.932	57%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	4	129.834	70.754	54%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	8	64.539	49.920	77%
	<b>84</b>	<b>412.790</b>	<b>278.301</b>	<b>67%</b>

<sup>1</sup>Expansão dos Shoppings Mogi 6.239 m<sup>2</sup> e Suzano 4.207 m<sup>2</sup>; <sup>2</sup> Informação não auditada pelos auditores independentes.

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

### RECEITA BRUTA

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

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

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

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

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

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

### RECEITA LÍQUIDA

No último trimestre de 2024, a receita líquida totalizou **R\$ 43.978**, uma evolução de 12,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. O forte avanço da receita líquida é determinado pelo aumento de 8,6% da receita bruta e a redução expressiva de 19,7% no volume de deduções, efeito do corte significativo de descontos concedidos aos locatários, especialmente nos empreendimentos das plataformas de varejo HBR Malls e ComVem.

Em 2024, a receita líquida totalizou **R\$ 162.982** e o montante representa 6,3% de crescimento no comparativo com 2023, o avanço assim como a variação trimestral é determinado pelo aumento da receita bruta quanto pela redução das deduções da receita. Este patamar de evolução supera o índice de inflação IPCA apurado no acumulado de 2024, resultando em crescimento real de 1,5% em receita líquida.

Abaixo, o demonstrativo do quarto trimestre e do exercício de 2024:

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

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O quarto trimestre totalizou **R\$ 12.878** em despesas administrativas, comerciais e tributárias. O valor apresentado estabelece um crescimento controlado de 5,7% em comparação ao 4T23. Na abertura, a linha de despesas com pessoal entregou a economia de 12,7% no período, e este efeito é dado pela menor composição de membros na diretoria executiva. As despesas com serviços de consultoria cresceram 24,7%, e esta variação é explicada principalmente pela contratação dos laudos de avaliação de propriedades realizados ao longo do quarto trimestre.

A PECLD manteve seu nível estável, com despesa de **R\$ 948** ao final do período. Já a linha de outras despesas apresentou singela variação de 2,7% e totalizou **R\$ 1.123**. Em relação às despesas com depreciação e amortização houve ampliação da base de cálculo, assim como refletido nos trimestres anteriores, proveniente da reclassificação dos investimentos em *allowance* considerados como custos na base do ano anterior.

As variações das despesas tributárias e comerciais expressam movimentos de reclassificações ao longo de 2024. As despesas tributárias totalizaram **R\$ 115**, enquanto no 4T23 houve melhora de **R\$ 857** devido à reclassificação de impostos de operações financeiras. Já a economia de 46,6% nas despesas comerciais é efeito da reclassificação das comissões.

Na visão consolidada do exercício de 2024, as despesas administrativas, comerciais e tributárias totalizaram **R\$ 50.000**, um crescimento de 7,2% em relação ao ano de 2023, que incorpora o crescimento da base de depreciação e amortização.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(11.929)</b>	<b>(11.473)</b>	<b>4,0%</b>	<b>(46.454)</b>	<b>(41.880)</b>	<b>10,9%</b>
Despesas com pessoal	(6.072)	(6.952)	-12,7%	(27.279)	(25.910)	5,3%
Serviços de consultoria	(2.605)	(2.089)	24,7%	(8.540)	(7.956)	7,3%
Depreciação e Amortização	(1.181)	(459)	157,2%	(4.544)	(1.977)	129,8%
Outras Despesas	(1.123)	(1.094)	2,7%	(4.114)	(4.767)	-13,7%
PECLD <sup>1</sup>	(948)	(879)	7,9%	(1.977)	(1.270)	55,7%
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(834)</b>	<b>(1.563)</b>	<b>-46,6%</b>	<b>(3.095)</b>	<b>(4.112)</b>	<b>-24,7%</b>
<b>Despesas Tributárias</b>	<b>(115)</b>	<b>857</b>	<b>-</b>	<b>(451)</b>	<b>(669)</b>	<b>-32,6%</b>
<b>Despesas Administrativas, Comerciais, e Tributárias</b>	<b>(12.878)</b>	<b>(12.179)</b>	<b>5,7%</b>	<b>(50.000)</b>	<b>(46.661)</b>	<b>7,2%</b>

<sup>1</sup> Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa.

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

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

## RESULTADO FINANCEIRO

No 4T24, o resultado financeiro foi negativo em **R\$ 36.162**, representando um aumento de 54,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

Como principal variação nominal, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos cresceu 39,6% versus o 4T23, como reflexo direto das captações para os projetos em andamento da Companhia. Já a linha de outras despesas financeiras consolida os custos das recentes emissões que compõem a base de endividamento, e totalizou **R\$ 1.063** no período.

As receitas financeiras totalizaram **R\$ 4.480** no trimestre, resultado 21,2% inferior ao 4T23, efeito da menor posição de caixa no período comparativo.

A variação de 17,7% das despesas financeiras na visão anual está correlacionada ao ciclo de investimentos da Companhia, que é estabelecido por taxas atrativas de captação de recursos junto aos bancos de primeira linha. Na estrutura do endividamento, o volume de captação com este perfil alongado corresponde a 96,6% da dívida bruta. Ao

final de 2024, o resultado financeiro totalizou despesa de **R\$ 129.618**, ante aos **R\$ 96.806** consolidados no ano de 2023.

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

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

## RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

A Companhia registrou no 4T24 o crescimento de 11,1% no lucro bruto, através do aumento da receita bruta e da redução da linha de deduções sobre a receita. As despesas administrativas, comerciais e tributárias, por sua vez, apresentaram crescimento de 5,7% que está próximo ao indicador de inflação IPCA, enquanto a linha de outras despesas e receitas totalizou o impacto positivo de **R\$ 15.051** no período, majoritariamente composta por efeitos não caixa. Este ganho está atrelado à correta execução dos movimentos estratégicos da Companhia entre os investimentos e a reciclagem de ativos e projetos com o objetivo de geração de valor.

A variação do valor justo das propriedades apreciou o portfólio da Companhia em **R\$ 192.995** no 4T24, com destaque para os empreendimentos: Hotel W, Hotel Hilton Garden Inn, 3A Faria Lima, Mogi Shopping.

Após a composição do resultado financeiro e impostos, o lucro líquido apurado no período somou **R\$ 177.789**, o que sinaliza uma redução de 35,2% versus o mesmo período do ano anterior explicada, majoritariamente, pelo efeito não caixa da variação do valor justo das propriedades para investimento no comparativo.

No exercício de 2024, a Companhia consolidou **R\$ 135.524** em lucro líquido ante aos **R\$ 267.216** apurados em 2023. A diferença no resultado, assim como na visão trimestral, deriva principalmente da linha de variação do valor justo de PPI, além do impacto do aumento das despesas financeiras em 2024.

A composição do lucro líquido do 4T24 e do exercício de 2024 é demonstrada abaixo:

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

## EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ("EBITDA") é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), revogada pela resolução 156/22 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis.

No 4T24, o EBITDA somou **R\$ 227.362**, o que representa uma redução de 36,9% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. A variação é reflexo do menor volume adição de valor justo à PPI neste período. A variação da composição do exercício de 2024 também deriva deste mesmo efeito, totalizando um EBITDA de **R\$ 286.471** ante aos **R\$ 435.634** em 2023.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	190.019	336.358	-43,5%	152.309	336.851	-54,8%
(+) Receitas Financeiras	(4.480)	(5.685)	-21,2%	(20.030)	(30.386)	-34,1%
(+) Despesas Financeiras	40.642	29.041	39,9%	149.648	127.192	17,7%
(+) Depreciação e amortização	1.181	459	157,2%	4.544	1.977	129,8%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>227.362</b>	<b>360.173</b>	<b>-36,9%</b>	<b>286.471</b>	<b>435.634</b>	<b>-34,2%</b>
Receita Líquida	43.978	39.036	12,7%	162.982	153.382	6,3%
<b>Margem EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>517,0%</b>	<b>922,7%</b>	<b>-405,7 p.p.</b>	<b>175,8%</b>	<b>284,0%</b>	<b>-108,3 p.p.</b>

<sup>1</sup> Informação não auditada pelos auditores independentes.

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas; (2) Variação do valor justo de propriedades para investimento; e (3) Resultado de Equivalência Patrimonial.

Ao final do 4T24, o EBITDA ajustado somou **R\$ 22.781**, o que representa um crescimento de 18,0% em relação ao 4T23. O avanço do indicador refletiu a melhora significativa na performance do lucro bruto, e consolidou o ganho de margem de 2,2 p.p. na comparação com o 4T23. Na visão do exercício de 2024, o EBITDA Ajustado totalizou **R\$ 84.523**, com avanço de 6,2% ano contra ano e margem estável de 51,9%.

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23	2024	2023	Var. % 2024/2023
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>227.362</b>	<b>360.173</b>	<b>-36,9%</b>	<b>286.471</b>	<b>435.634</b>	<b>-34,2%</b>
(+/-) Outras (despesas) receitas	(15.051)	29.554	-150,9%	(13.943)	13.629	-202,3%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(192.995)	(388.175)	-50,3%	(189.158)	(388.175)	-51,3%
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	3.465	17.751	-80,5%	1.153	18.507	-93,8%
<b>EBITDA Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>22.781</b>	<b>19.303</b>	<b>18,0%</b>	<b>84.523</b>	<b>79.595</b>	<b>6,2%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>51,8%</b>	<b>49,4%</b>	<b>2,4 p.p.</b>	<b>51,9%</b>	<b>51,9%</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Informação não auditada pelos auditores independentes.

**INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA**

R\$ (mil)	4T24	4T23	Var. % 4T24/4T23
<b>Endividamento Total<sup>1</sup></b>	<b>1.526.458</b>	<b>1.246.193</b>	<b>22,5%</b>
(-) Disponibilidades <sup>2</sup>	(152.565)	(188.582)	-19,1%
<b>Dívida Líquida* <sup>3</sup></b>	<b>1.373.893</b>	<b>1.057.611</b>	<b>29,9%</b>
Total do Patrimônio Líquido*	2.949.583	2.731.498	8,0%
<b>Índice de Alavancagem Financeira*</b>	<b>46,6%</b>	<b>38,7%</b>	<b>7,9 p.p.</b>
Propriedade para Investimentos (PPI)	4.043.940	3.792.753	6,6%
<b>Relação Dívida Líquida / PPI*</b>	<b>34,0%</b>	<b>27,9%</b>	<b>6,1 p.p.</b>

<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.949.583</b>	<b>2.731.498</b>	<b>8,0%</b>
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	34,1%	31,3%	2,8 p.p.

\* Informação não auditada pelos auditores independentes.

Ao final de 2024, dívida líquida consolidou **R\$ 1.373.893**, crescimento de 22,5% quando comparada ao 4T23. A variação provém das correções monetárias da dívida bruta, além das novas captações realizadas ao longo de 2024. Ao final do exercício de 2024, a relação dívida líquida/PPI apresentou o patamar de 34,0%.

Para fins de interpretação das posições acima, informamos o seguinte:

**<sup>1</sup> 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.

**<sup>2</sup> Disponibilidades** – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

**<sup>3</sup> Dívida Líquida** – significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas, menos o somatório do saldo das disponibilidades.

A HBR ressalta que a fim de estabilizar a estrutura de capital, em especial, sua alavancagem, a Companhia está executando sua estratégia de alienação de ativos, e realizou captações de recursos ao longo de 2024. A plataforma *Opportunities* é o seu principal veículo para transações de desinvestimentos, pois abriga ativos diversos que foram desenvolvidos, maturados e possuem potencial de rentabilização na venda. Atualmente, o portfólio da plataforma é composto por hotéis e operação de *Self Storage*, a +BOX. Adicionalmente, a Companhia contratou em junho de 2024 o Bradesco BBI como assessor estratégico para venda de ativos e/ou participações das plataformas Malls e 3A.

## **Relacionamento com os Auditores Independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, revogada pela resolução 162/2022 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., “BDO”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício a findar em 31 de dezembro de 2024 e revisão especial das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2024.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2024.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

A BDO declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não representaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

### Base para opinião

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

### Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

## Mensuração a valor justo das propriedades para investimento

---

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 23.758 mil na Controladora e R\$ 4.043.940 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nºs 2.6.5 e 6, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

## Resposta da auditoria ao assunto

---

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas nas Notas Explicativas nºs 2.6.5 e 6 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

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

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

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

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

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

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 11 de março de 2025.

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	110	99	27.239	20.876
Títulos e valores mobiliários	3.2	36.092	74.914	125.326	167.706
Contas a receber	4	1.433	174	38.415	59.369
Adiantamentos		3.062	181	44.513	23.684
Tributos a recuperar		1.743	12.217	2.731	15.384
Outros ativos	7	3.365	1.618	244.888	182.326
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>45.805</b>	<b>89.203</b>	<b>483.112</b>	<b>469.345</b>
<b>Não circulante</b>					
Tributos diferidos	14.1	29.660	29.834	53.799	46.854
Contas a receber	4	-	-	19.197	4.805
Partes relacionadas	11.1	108.853	106.774	13.362	2.862
Outros ativos	7	19.463	6.364	75.312	68.931
Investimentos	5.1 e 5.2	2.610.166	2.294.665	360.788	294.168
Propriedades para investimento	6	23.758	23.704	4.043.940	3.792.753
Imobilizado e intangível líquido	-	1.781	2.424	41.264	9.312
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.793.681</b>	<b>2.463.765</b>	<b>4.607.662</b>	<b>4.219.685</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.839.486</b>	<b>2.552.968</b>	<b>5.090.774</b>	<b>4.689.030</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais para os exercícios findos em  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	37.373	-	87.825	36.660
Debêntures	9	45.620	41.334	55.715	52.582
Fornecedores	-	632	271	9.280	14.511
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	5.533	5.517	11.322	9.311
Obrigações Sociais		1.179	1.331	3.430	2.728
Obrigações Trabalhistas		4.332	4.164	5.988	4.696
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		-	-	1.552	1.619
Outras Obrigações Tributárias		22	22	352	268
Partes relacionadas	11.2	84.478	63.891	6.096	69.139
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	100.642	87.856
Provisão para perda de investimentos	5.1	13.407	13.420	-	-
Dividendos a pagar	-	-	39	2.100	2.739
Outros passivos	12	11.122	9.746	22.208	11.833
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>198.165</b>	<b>134.218</b>	<b>295.188</b>	<b>284.631</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	184.390	-	914.245	660.794
Debêntures	9	382.624	388.975	468.673	496.157
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	237.975	317.519
Provisão para tributos diferidos	14.2	2.197	2.178	210.311	189.483
Provisão para demandas judiciais	13.1	415	215	1.536	325
Outros passivos	12	3.019	2.831	13.263	8.623
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>572.645</b>	<b>394.199</b>	<b>1.846.003</b>	<b>1.672.901</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	15.1	1.286.691	1.286.691	1.286.691	1.286.691
Programa de opção compra de ações		2.660	3.472	2.660	3.472
Ajuste de avaliação patrimonial	15.3	74.181	74.181	74.181	74.181
Transações de capital	15.2	15.145	12.734	15.145	12.734
Reserva de lucros	15.4.5	691.573	650.703	691.573	650.703
Ações em tesouraria	15.4.8	(1.574)	(3.230)	(1.574)	(3.230)
<b>Total do patrimônio líquido da controladora</b>		<b>2.068.676</b>	<b>2.024.551</b>	<b>2.068.676</b>	<b>2.024.551</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	880.907	706.947
<b>Total patrimônio líquido</b>		<b>2.068.676</b>	<b>2.024.551</b>	<b>2.949.583</b>	<b>2.731.498</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>2.839.486</b>	<b>2.552.968</b>	<b>5.090.774</b>	<b>4.689.030</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	16	4.095	4.008	162.982	153.382
Aluguel de imóveis próprios		821	972	142.284	137.329
Taxa de administração		3.875	3.681	4.442	5.868
Hospedagem		-	-	29.942	25.849
Outras Receitas		-	-	3.693	2.621
( - ) Deduções da receita		(601)	(645)	(17.379)	(18.285)
Custos	17	(1.974)	(1.656)	(33.003)	(29.103)
<b>Lucro bruto</b>		<b>2.121</b>	<b>2.352</b>	<b>129.979</b>	<b>124.279</b>
<b>Despesas e receitas</b>					
Despesas gerais e administrativas	18	(32.752)	(31.370)	(46.454)	(41.880)
Despesas comerciais	-	(1.026)	(1.426)	(3.095)	(4.112)
Despesas tributárias	-	(11)	(103)	(451)	(669)
Outras (despesas) e receitas	19	7.527	(11.171)	13.943	(13.629)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	54	90	189.158	388.175
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	120.127	198.170	(1.153)	(18.507)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>96.040</b>	<b>156.542</b>	<b>281.927</b>	<b>433.657</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	20	(56.683)	(31.627)	(149.648)	(127.192)
Receitas financeiras	20	8.481	13.881	20.030	30.386
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>47.838</b>	<b>138.796</b>	<b>152.309</b>	<b>336.851</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	21.1	-	-	(9.411)	(9.679)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.1	(193)	(6.979)	(7.374)	(59.956)
<b>Lucro do exercício</b>		<b>47.645</b>	<b>131.817</b>	<b>135.524</b>	<b>267.216</b>
<b>Lucro do exercício atribuível a:</b>					
Acionistas controladores				47.645	131.817
Acionistas não controladores				87.879	135.399
				<b>135.524</b>	<b>267.216</b>
<b>Lucro básico e diluído por ação (em reais)</b>	15.4.7	<b>0,46</b>	<b>1,28</b>	<b>1,31</b>	<b>2,59</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro do exercício	47.645	131.817	135.524	267.216
Outros resultados abrangentes	-	10.246	-	10.246
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>47.645</b>	<b>142.063</b>	<b>135.524</b>	<b>277.462</b>
<b>Total do resultado do exercício atribuível à:</b>				
Acionistas controladores			47.645	142.063
Acionistas não controladores			87.879	135.399
<b>Resultado abrangente do exercício</b>			<b>135.524</b>	<b>277.462</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social						Reserva de lucro					Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total	
	Notas	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Total do Capital Social	Programa Opção Compra Ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Total de reserva de lucro					Ações em Tesouraria
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>2.744</b>	<b>84.427</b>	<b>12.734</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	<b>359.626</b>	<b>541.989</b>	-	-	<b>1.928.585</b>	<b>544.879</b>	<b>2.473.464</b>
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131.817	131.817	135.399	267.216
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	6.591	-	-	6.591	-	(6.591)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-	31.307	-	31.307	-	(31.307)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.920	93.920	-	(93.920)	-	-	-
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	-	728	-	-	-	-	-	-	-	-	728	-	728
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	(10.246)	-	-	-	-	(23.104)	(23.104)	-	-	(33.350)	-	(33.350)
Aquisição de ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.230)	-	(3.230)	-	(3.230)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.669	26.669
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>3.472</b>	<b>74.181</b>	<b>12.734</b>	<b>38.327</b>	<b>181.935</b>	<b>430.442</b>	<b>650.703</b>	<b>(3.230)</b>	-	<b>2.024.551</b>	<b>706.947</b>	<b>2.731.498</b>
Lucro 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)	-	-	-
Transações de capital	-	-	-	-	-	2.411	-	-	-	-	-	-	-	2.411	-	2.411
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	-	(812)	-	-	-	-	-	-	1.656	-	844	-	844
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.775)	(6.775)	-	-	(6.775)	-	(6.775)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.081	86.081
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>2.660</b>	<b>74.181</b>	<b>15.145</b>	<b>40.709</b>	<b>193.251</b>	<b>457.614</b>	<b>691.573</b>	<b>(1.574)</b>	-	<b>2.068.676</b>	<b>880.907</b>	<b>2.949.583</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	47.838	138.796	152.309	336.851
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações	18	772	4.544	1.977
Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	(120.127)	1.153	18.507
Encargos sobre financiamentos	8.1	6.257	86.110	78.041
Encargos sobre debêntures	9.1	48.565	62.309	53.815
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	10.1	-	20.972	35.916
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	18	90	1.977	1.270
Provisão para demandas judiciais		200	1.211	229
Programa de opção compra de ações		(812)	(812)	728
Baixa do Custo de Participação Societária	5.3 e 5.4	8.035	4.207	691
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	(54)	(184.439)	(388.175)
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento		(6.775)	(6.775)	7.168
<b>Lucro (prejuízo) do exercício ajustado</b>	<b>(16.011)</b>	<b>25.143</b>	<b>142.766</b>	<b>147.018</b>
<b>Decréscimo (acréscimo) em ativos e passivos</b>				
Contas a receber		(1.349)	4.585	(37.654)
Adiantamentos		(2.881)	(20.829)	(4.241)
Tributos a recuperar		10.474	12.653	(5.631)
Partes relacionadas ativo		(2.079)	(10.500)	(152)
Outros ativos		(14.846)	(68.943)	(143.693)
Fornecedores		361	(5.231)	4.811
Obrigações trabalhistas e tributárias		16	2.011	2.912
Partes relacionadas passivo		20.587	(63.043)	7.136
Pagamento de aquisições de imóveis		-	(112.969)	(59.175)
Outros passivos		1.525	14.375	(19.169)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(4.203)</b>	<b>50.146</b>	<b>(105.125)</b>	<b>(107.838)</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(2.902)	(9.205)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Investimentos	5.3 e 5.4	(204.258)	(79.392)	(20.406)
Transações de capital		2.411	2.411	(5)
Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	836	7.412	7.092
Títulos e valores mobiliários		38.822	42.380	94.992
Ativo imobilizado e intangível		(129)	(36.496)	989
Aquisições de imóveis	10.1	-	25.239	53.827
Propriedade para investimento	6	-	(66.748)	(9.809)
Outras movimentações		1.656	1.656	(3.230)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>(160.662)</b>	<b>(66.832)</b>	<b>(103.538)</b>	<b>123.450</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	8.1	228.956	336.722	62.850
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	8.1	(3.360)	(37.609)	(39.757)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos		(10.090)	(80.607)	(58.865)
Captação de debêntures	9.1	-	-	70.000
Pagamentos de principal de debêntures	9.1	(23.338)	(52.535)	(58.819)
Pagamentos de juros sobre debêntures	9.1	(27.292)	(34.125)	(30.921)
Efeito das participações acionistas não controladores		-	86.082	26.674
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos</b>	<b>164.876</b>	<b>15.900</b>	<b>217.928</b>	<b>(28.838)</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>11</b>	<b>(786)</b>	<b>6.363</b>	<b>(22.431)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	3.1	99	20.876	43.307
No final do exercício	3.1	110	27.239	20.876
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>11</b>	<b>(786)</b>	<b>6.363</b>	<b>(22.431)</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

## Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>1. Receitas</b>				
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	809	971	169.281	158.627
1.2 Taxa de administração	3.875	3.681	3.884	3.690
1.3 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	54	90	189.158	388.175
	<b>4.738</b>	<b>4.742</b>	<b>362.323</b>	<b>550.492</b>
<b>2. Insumos</b>				
2.1 Custo de aluguel de imóveis	(1.269)	(1.316)	(16.718)	(17.118)
2.2 Custo de mercadorias vendidas	(705)	(339)	(12.473)	(9.300)
<b>3. Valor Adicionado Bruto</b>	<b>2.764</b>	<b>3.087</b>	<b>333.132</b>	<b>524.074</b>
<b>4. Retenções</b>				
4.1 Depreciação e amortização	(772)	(900)	(4.544)	(1.977)
<b>5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)</b>	<b>1.992</b>	<b>2.187</b>	<b>328.588</b>	<b>522.097</b>
<b>6. Valor Adicionado Recebido em Transferência</b>				
6.1 Resultado de participações societárias	120.127	198.170	(1.153)	(18.507)
6.2 Receitas Financeiras	8.481	13.881	20.030	30.386
	<b>128.608</b>	<b>212.051</b>	<b>18.877</b>	<b>11.879</b>
<b>7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)</b>	<b>130.600</b>	<b>214.238</b>	<b>347.465</b>	<b>533.976</b>
<b>8. Distribuição do Valor Adicionado</b>				
<b>8.1 Pessoal</b>				
8.1.1 Remuneração direta	18.761	19.104	21.282	21.363
8.1.2 Benefícios	3.060	2.292	3.940	3.084
8.1.3 FGTS	623	528	806	676
	<b>22.444</b>	<b>21.924</b>	<b>26.028</b>	<b>25.123</b>
<b>8.2 Impostos, Taxas e Contribuições</b>				
8.2.1 Federais	5.013	10.986	35.351	87.078
8.2.3 Municipais	155	147	180	235
	<b>5.168</b>	<b>11.133</b>	<b>35.531</b>	<b>87.313</b>
<b>8.3 Juros e Aluguel</b>				
8.3.1 Juros	54.789	31.339	145.922	124.268
8.3.3 Outras	554	18.025	4.460	30.056
	<b>55.343</b>	<b>49.364</b>	<b>150.382</b>	<b>154.324</b>
<b>8.4 Remuneração de Capitais Próprios</b>				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	47.645	131.817	47.645	131.817
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	87.879	135.399
	<b>47.645</b>	<b>131.817</b>	<b>135.524</b>	<b>267.216</b>
<b>Total distribuição do valor adicionado</b>	<b>130.600</b>	<b>214.238</b>	<b>347.465</b>	<b>533.976</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2024

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

---

## 1. Contexto operacional

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“HBR Realty” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes - SP, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado pela denominação HBRE3 e controlada pela Hélio Borenstein S/A – Administração, Participações e Comércio.

A Companhia e suas controladas atuam no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais e hospedagens, mediante quatro plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos, sendo elas:

- ComVem (Centros de conveniência): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial a cidade de São Paulo e Grande São Paulo.
- Edifícios corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alta qualidade nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- Shoppings centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento.
- Outros ativos: plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo *built to suit*, *sale leaseback*, *+Box*, *self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2024

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

Abaixo um resumo das principais propriedades para investimentos por classes de ativos, valores no percentual da Companhia nas propriedades:

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2024	Segmento	UF	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	528.833
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	124.637
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	81.490
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	64.679
<b>Total Corporativo</b>						<b>799.639</b>
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	548.056
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	494.181
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	198.500
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	65.914
<b>Total Shopping</b>						<b>1.306.651</b>
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	69.776
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	60.154
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	74.797
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	54.992
<b>Total ComVem</b>						<b>259.719</b>
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Via Funchal	Operação	Outros	SP	Controlada	572.800
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel Rebouças	Operação	Outros	SP	Controlada	194.864
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Pirelli S/A - TIM Celulares S/A	Operação	Outros	SP	Controlada	162.339
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	148.820
<b>Total Outros</b>						<b>1.078.823</b>

(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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

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

### 2.1. Base de Preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por ativos e passivos oriundos de combinações de negócios e/ou valorização mensurados pelos seus valores justos, quando aplicável. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da estimada perda com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do imposto de renda e da contribuição social diferidos, e de sua recuperabilidade nas operações, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação e concretização das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as demonstrações contábeis da Companhia.

### 2.2. Aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 11 de março de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

### 2.3. Continuidade operacional

A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“Covenants”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto,

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.

### 2.4. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da HBR Realty e suas controladas em 31 de dezembro de 2024 e 2023. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/12/2024	31/12/2023
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/12/2024	31/12/2023
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	50,00
HBR Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

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

a) Participação em Sociedade em Contas de Participação – SCP.

### 2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das demonstrações contábeis que estão sendo apresentadas em milhares de reais exceto quando expressamente mencionado em contrário.

## **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### **2.6. Políticas contábeis materiais**

#### **2.6.1. Reconhecimento da receita líquida**

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

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

##### Receita de aluguel

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

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

##### Receita com prestação de serviços

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

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

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

##### Receita com estacionamento

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### Receita de hospedagens

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

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

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

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

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

### **2.6.3. Contas a receber**

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

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

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

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

### **2.6.4. Investimentos em controladas**

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

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

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

### **2.6.5. Propriedades para investimento**

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

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

Especificamente para os terrenos, cujos projetos ainda não se encontram em desenvolvimento, a Companhia registrou o valor justo, com base no método comparativo direto de mercado e método de Fluxo de Caixa Descontado considerando o período de obras e renda de 10 anos, para avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, através de cotações e outras informações (Nível 3 na classificação do valor justo).

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

#### Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

### 2.6.7. Tributos

#### Tributos indiretos (PIS, COFINS, ISS)

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

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

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

#### Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2024

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

---

- **Regime do Lucro Real:** para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- **Regime de lucro presumido:** aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

### 2.6.8. Empréstimos e financiamentos

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

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

### 2.6.9. Contas a pagar de aquisições de imóveis

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

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

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

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

### 2.6.12. Ativos e passivos contingentes

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

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

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

### 2.6.13. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

#### Uso de estimativa e julgamentos

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

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

#### Estimativas e premissas

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, a Companhia pode ser adversamente afetada independentemente do respectivo resultado.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

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

### b) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

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

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

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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

### **2.6.14. Instrumentos financeiros**

#### a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

#### b) Mensuração subsequente

##### Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

##### Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

#### c) Desreconhecimento (baixa)

##### Ativos financeiros

## **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

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

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

### Passivos financeiros

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

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

### d) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

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

### e) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6.15. Informações por segmento**

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

### **2.6.16. Novas normas, revisões e interpretações.**

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

#### **a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 - Apresentação das demonstrações contábeis**

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *Covenants*, tais *Covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *Covenants* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo.

#### **b) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento**

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda. Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e leaseback (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e leaseback, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

#### **c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)**

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse *factoring*, *forfait* ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

### **d) Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024**

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras.  
A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

(a) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas pela variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) entre 100% a 101% e são resgatáveis sem prazo de vinculação, estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento significativo.

#### 3.2. Títulos e valores mobiliários

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

As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) são mantidas em instituições financeiras com remuneração entre 100% e 101% ao ano da variação do CDI, sem prazo de resgate. A companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) vinculados ao Fundo de Reserva e Garantia, que estão atrelados ao contrato de emissão de debêntures.

As aplicações financeiras estão distribuídas nas instituições financeiras Bradesco e Itaú.

### 4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	269	247	27.496	24.618
Créditos a receber	97	90	97	90
Alienações de propriedades (a)	-	-	30.172	38.367
Linearização da receita (b)	-	5	10.440	11.704
Outras contas a receber	1.332	7	4.583	2.594
<b>Subtotal</b>	<b>1.698</b>	<b>349</b>	<b>72.788</b>	<b>77.373</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(265)	(175)	(15.176)	(13.199)
<b>Total</b>	<b>1.433</b>	<b>174</b>	<b>57.612</b>	<b>64.174</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.433</b>	<b>174</b>	<b>38.415</b>	<b>59.369</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.197</b>	<b>4.805</b>

(a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Capuava, Wrobel e Anália Franco;  
(b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

<b>Aging list</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
A vencer	1.482	173	60.841	65.792
Vencidos até 30 dias	9	14	316	719
Vencidos de 31 a 60 dias	5	19	262	573
Vencidos de 61 a 90 dias	-	14	162	401
Vencidos de 91 a 120 dias	7	14	259	355
Vencidos de 121 a 180 dias	15	18	480	733
Vencidos de 181 a 365 dias	8	58	1.426	2.225
Vencidos há mais de 365 dias	172	39	9.042	6.575
<b>Subtotal</b>	<b>1.698</b>	<b>349</b>	<b>72.788</b>	<b>77.373</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(265)	(175)	(15.176)	(13.199)
<b>Total</b>	<b>1.433</b>	<b>174</b>	<b>57.612</b>	<b>64.174</b>

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2024

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

### 5. Investimentos

#### 5.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	11.052	10.376	676	679	6.631	6.226	406	407
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	83.000	76.103	6.897	10.431	74.699	68.493	6.206	9.388
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.013	13.431	(1.418)	(9.432)	8.409	9.402	(993)	(6.602)
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.279	19.336	944	495	12.780	12.185	595	312
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00	23.008	21.476	3.024	555	23.008	12.027	1.820	311
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.408)	(13.420)	12	14	(13.407)	(13.420)	11	14
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.664	307	2.357	(8.644)	2.664	307	2.357	(8.644)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	647.065	494.668	106.847	205.251	389.273	297.592	64.278	123.479
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.982	8.475	507	93	8.084	7.627	456	84
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.337	10.764	4.473	(161)	13.804	9.688	4.026	(145)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	18.529	21.434	(5.605)	(4.039)	14.823	17.147	(4.484)	(3.231)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.142	3.610	1.533	(834)	5.142	3.610	1.533	(834)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.084	17.434	650	(641)	18.084	17.434	650	(641)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.684	27.695	989	906	28.684	27.695	989	906
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00	18.438	11.892	1.697	(133)	18.436	11.892	1.696	(133)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	19.884	18.269	1.615	(1.783)	19.884	18.269	1.615	(1.783)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.711	15.997	713	268	8.355	7.999	357	134
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.453	19.293	160	607	19.453	19.293	160	607
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	281.825	247.300	34.524	69.697	223.684	196.282	27.402	55.319
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	20.527	19.173	(2.766)	3.301	12.316	11.504	(1.660)	1.981
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.586	1.570	16	(656)	1.586	1.570	16	(656)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00	-	11.065	(392)	40	-	11.065	(392)	40
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.844	7.729	(3.884)	(851)	3.844	7.729	(3.884)	(851)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.236	2.137	(1)	(1)	2.236	2.137	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	153.316	126.320	24.496	44.258	45.995	37.896	7.349	13.277
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	949	174	(5)	(6)	949	174	(5)	(6)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.378	2.665	(23.487)	(36.199)	1.378	2.665	(23.487)	(36.199)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	63	61	2	(498)	63	61	2	(498)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	1	2	(1)	(1)	1	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.709	23.949	-	12.160	27.709	23.949	-	12.160
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	39.449	6.065	10.833	477	19.724	3.033	5.417	238
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.596	1.530	(194)	(1.095)	997	956	(121)	(684)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.713	3.794	4	5	5.142	3.414	4	4

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2024

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	93.697	90.557	3.140	(3.534)	84.327	81.501	2.826	(3.181)
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.351	13.097	(1.996)	(1.562)	19.351	13.097	(1.996)	(1.562)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.511	4.923	(2)	(30)	6.511	4.923	(2)	(30)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.171	2.414	137	(584)	3.171	2.414	137	(584)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	100,00	121.385	33.037	12.928	584	85.006	33.037	12.928	584
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	32.959	28.369	-	14.493	32.959	28.369	-	14.493
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	141.647	122.193	(147)	43	84.988	73.316	(88)	26
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.042	6.774	(282)	(118)	7.042	6.774	(282)	(118)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.756	12.618	138	115	10.842	10.725	117	98
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.561	2.559	2	(2)	2.561	2.559	2	(2)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	12.833	15.453	(2.720)	(1)	11.550	13.908	(2.448)	(1)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00	27.362	14.961	(659)	(2.496)	11.424	7.480	(274)	(1.248)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.244	20.174	-	(1)	21.244	20.174	-	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.319	640	680	9	1.319	640	680	9
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.789	29.787	3	8	17.874	17.872	2	5
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.155	-	(1)	4.155	4.155	-	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	44.166	43.166	(380)	21	44.166	43.166	(380)	21
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.172	11.897	275	29	12.172	11.897	275	29
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	886	435	1	(3)	886	435	1	(3)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.224	24.422	52	43	25.224	24.422	52	43
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.221	8.183	(2)	(2)	8.221	8.183	(2)	(2)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	100,00	8.546	1.553	(57)	(2)	5.141	1.553	(34)	(2)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	117	111	7	6	117	111	7	6
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.709	8.858	-	(1)	11.709	8.858	-	(1)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.584	17.726	157	341	20.584	17.726	157	341
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.074	4.974	-	(1)	5.074	4.974	-	(1)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	25.490	24.733	(1.793)	(8.902)	17.843	17.313	(1.255)	(6.231)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	50,00	11.271	10.381	(943)	(4.747)	4.790	5.191	(430)	(2.375)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.014	841	(427)	(450)	1.014	841	(427)	(450)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	48.747	81.092	(21.969)	45.312	38.998	64.873	(17.575)	36.250
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.938	4.360	(17.813)	(1)	3.938	4.360	(17.813)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	755	506	(1)	(1)	755	506	(1)	(1)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.109	4.009	49	10	7.109	4.009	49	10
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.459	18.051	1.078	9.654	24.459	18.051	1.078	9.654
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.244	8.220	144	(468)	9.244	8.220	144	(468)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.334	10.932	42	17	11.334	10.932	42	17
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.261	4.116	(5)	(3)	4.261	4.116	(5)	(3)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	46.291	39.009	2	7	46.291	39.009	2	7
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	100,00	18.709	2.305	4	(1)	14.032	2.305	3	(1)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.029	12.170	9.159	24	27.029	12.170	9.159	24

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2024

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	155.062	145.353	9.709	6.638	155.061	145.353	9.708	6.638
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	100,00	404	885	519	2.099	404	885	519	2.099
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	19	-	(411)	22	19	-	(411)
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	674.304	607.614	62.480	19.296	449.490	405.035	41.649	12.863
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	192.208	182.949	(8.441)	(47.399)	105.715	100.622	(4.642)	(26.069)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	29.475	33.534	(4.058)	3.435	14.738	16.767	(2.029)	1.716
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	25.385	23.567	(3.843)	(4.597)	12.692	11.784	(1.921)	(2.299)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	99.342	89.074	(202)	(147)	29.803	26.722	(61)	(44)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	175.449	168.890	(191)	(190)	52.635	50.667	(57)	(57)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	27,33	200.668	95.362	(21)	2.311	-	26.062	(5)	632
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	23.054	27.261	-	-
<b>Total</b>							<b>2.596.759</b>	<b>2.281.245</b>	<b>120.127</b>	<b>198.170</b>
<b>Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos</b>							<b>(13.407)</b>	<b>(13.420)</b>		
<b>Ativo não circulante – Investimentos</b>							<b>2.610.166</b>	<b>2.294.665</b>		
<b>Total</b>							<b>2.596.759</b>	<b>2.281.245</b>		

### 5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	192.208	182.949	(8.441)	(47.399)	105.715	100.622	(4.643)	(26.069)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	29.475	33.534	(4.057)	3.434	14.738	16.767	(2.029)	1.717
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	25.385	23.567	(3.843)	(4.596)	12.692	11.783	(1.921)	(2.298)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	99.342	89.074	(202)	(147)	29.803	26.722	(61)	(44)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	175.449	168.890	(190)	(190)	52.635	50.667	(57)	(57)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	34,37	52,33	200.668	95.362	(21)	2.311	68.981	49.903	(11)	1.209
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	1.450	1.192	12.490	11.609	875	718	7.569	7.035
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	-	-	-
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	75.349	36.986	-	-
<b>Total</b>							<b>360.788</b>	<b>294.168</b>	<b>(1.153)</b>	<b>(18.507)</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2024

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

---

### 5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.281.245</b>	<b>2.004.567</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	196.615	155.937
(+) Adições – Aquisições	7.643	27.555
(-) Baixas / Redução de capital	(8.035)	(78.810)
(-) Recebimento de dividendos	(836)	(26.174)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	120.127	198.170
<b>Saldo final</b>	<b>2.596.759</b>	<b>2.281.245</b>

### 5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>294.168</b>	<b>300.052</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	17.731	20.247
(+) Adições – Aquisições	61.661	159
(-) Baixas / Redução de capital	(4.207)	(691)
(-) Recebimento de dividendos	(7.412)	(7.092)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(1.153)	(18.507)
<b>Saldo final</b>	<b>360.788</b>	<b>294.168</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>23.704</b>	<b>23.586</b>	<b>3.792.753</b>	<b>3.435.286</b>
(+) Adições (a)	-	28	109.445	176.474
(+) Aquisições	-	-	20.128	53.930
(-) Baixas	-	-	(62.825)	(220.595)
(+/-) Ajuste a valor justo	54	90	184.439	347.658
<b>Saldo final</b>	<b>23.758</b>	<b>23.704</b>	<b>4.043.940</b>	<b>3.792.753</b>

(a) Refere-se a valores relacionados a obras em andamento e benfeitorias de imóveis;

	31/12/2024	31/12/2023
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	9,53% a.a.	8,38% a.a.
Taxa média de "Cap rate"	8,61% a.a.	7,61% a.a.

A Companhia demonstra uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo, sendo variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo.

Valor justo em	Efeitos de variações no valor justo				
	31/12/2024 Consolidado	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	4.043.940	4.224.063	180.123	3.872.230	(171.710)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.

### 7. Outros Ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Alienações de participações societárias	3.251	1.494	3.251	1.494
Despesas reembolsáveis	48	3	4.279	1.163
Incentivos a locatários	-	-	-	20.506
Cessão de créditos imobiliários	-	-	40.450	31.829
Imóveis a comercializar	-	-	236.495	187.149
Dividendos a receber	4.900	6.300	-	-
Demais ativos	14.629	185	35.725	9.116
<b>Total</b>	<b>22.828</b>	<b>7.982</b>	<b>320.200</b>	<b>251.257</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.365</b>	<b>1.618</b>	<b>244.888</b>	<b>182.326</b>
<b>Não circulante</b>	<b>19.463</b>	<b>6.364</b>	<b>75.312</b>	<b>68.931</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 11,80%	-	-	415.559	400.949
Capital de giro (b)	CDI	2,00% a 2,50%	230.898	-	221.925	220
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	377.799	298.801
Custos antecipados a amortizar (d)			(9.135)	-	(13.213)	(2.516)
<b>Total</b>			<b>221.763</b>	<b>-</b>	<b>1.002.070</b>	<b>697.454</b>
<b>Circulante</b>			<b>37.373</b>	<b>-</b>	<b>87.825</b>	<b>36.660</b>
<b>Não circulante</b>			<b>184.390</b>	<b>-</b>	<b>914.245</b>	<b>660.794</b>

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 11,80% e poupança mais taxas de juros de 5,19% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (b) Principais captações: empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 2,5%a.a. Em março de 2024, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através do CRI Pedroso Alvarenga no montante de R\$100.000, liberado no 1º Trimestre R\$50.000 e no 2º Trimestre R\$50.000 atrelado a correção de CDI + Taxa de Juros de 2%a.a. Em outubro de 2024, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através do CRI Chipre no montante de R\$78.000, liberado no mês de novembro 2024 atrelado a correção de CDI + Taxa de juros de 1,5%a.a..
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,50% a 11,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,90% e 4,90% a.a.
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 13.050, (R\$ 10.126 em 31 de dezembro de 2023).

#### 8.1. Movimentação do exercício

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

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 40.602, HBR 39 ComVem Chácara Klabin - R\$ 13.584, HBR 62 - ComVem Osasco R\$ 2.359, HBR 43 ComVem Supreme Pinheiros - R\$ 16.333, HBR 28 ComVem Window Moema - R\$ 27.673, HBR 78 - ComVem João Lourenço - R\$4.186 e HBR Realty - R\$ 50.000;
- (b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 5.372, HBR 27 - Mogi Shopping - R\$ 9.497, HBR 33 - ComVem/Hotel Rebouças - R\$ 3.136, HBR 35 - Shopping Patteo Urupema - R\$ 4.034.

#### 8.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

### 8.3. Vencimentos

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

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

### 8.4. Cláusulas restritivas

Os respectivos empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada “Covenants” não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

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

## 9. Debêntures

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

(a) Emissão de debêntures simples, emitidas em 2019, 2020, 2021, 2023 e 2024, não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas.

(b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente de acordo com o período de vigência do contrato.

### 9.1. Movimentação do exercício

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

(a) No trimestre, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – Pirelli S/A – Tim Celulares S/A - R\$ 8.057, HBR 4 – Pirelli Pneus Ltda - R\$ 19.520, HBR 23 – R\$ 1.620 e HBR Realty R\$ 23.338.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### 9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – Corporate Tower e dos imóveis das controladas HBR 3 Pirelli S/A – Tim Celulares S/A – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices Mall, em favor das Securitizadoras.

### 9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto a HBR 1 Corporate Tower e dos imóveis das controladas: HBR 3 Pirelli S/A – Tim Celulares S/A – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Corporate Tower, Helbor Cityplex Osasco, Helbor Dual Business Cuiabá, Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Offices Savassi, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Helbor Stay Santos, Helbor Trilogy, Offices Imperatriz Leopoldina, Offices Jardim das Colinas, Offices Norte e Sul, Offices São Caetano, Offices São Paulo I, II e III, Offices São Vicente, Offices Vila Rica, Square offices mall, Offices Barão de Teffé, Helbor Saty Batel, Comercial Casa das Caldeiras, One Eleven By Helbor, Helbor UP Offices Berrini, Helbor UP Offices Carrão, Link Offices, Mall & Stay, Aquarius by Helbor, Lead offices Faria Lima), HBR 10 (vagas do Helbor Downtown Offices e Mall) e HBR 20 (vagas do Helbor Mall JK) em favor das Securitizadoras.

### 9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

Adicionalmente, e sem prejuízo das demais garantias, foram alienadas fiduciariamente como garantia a favor das Securitizadoras as quotas detidas pelos sócios da emissora da controlada em conjunto HBR 1 Corporate Tower e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3 Pirelli S/A – Tim Celulares S/A – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 10 – ComVem Downton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social.

### 9.5. Vencimentos

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

### 9.6. Cláusulas restritivas

As respectivas debêntures possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada “Covenants” não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

Para o pagamento das emissões, o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, quando na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

Se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do seu grupo econômico;

Na ocorrência de qualquer alteração do controle societário da Emissora, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo no caso de reorganização societária, em decorrência da qual os sócios da Emissora se mantenham, direta ou indiretamente, no controle desta;

Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos da Escritura;

Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;

Se a relação entre o saldo devedor e o valor justo da propriedade for superior a 75%;

Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

## 10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.073
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.632
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.996	38.680
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	11.371
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.780
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	9.816
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.140	22.410
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.559	50.318
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.489	5.205
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.684	9.077
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	2.410
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.264	25.679
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.055	17.564
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.833
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	75.904	84.822

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.305	16.044
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.849	9.262
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.339	6.401
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	8.420	21.864
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.060	9.727
<b>Total</b>	<b>338.617</b>	<b>405.375</b>
<b>Circulante</b>	<b>100.642</b>	<b>87.856</b>
<b>Não circulante</b>	<b>237.975</b>	<b>317.519</b>

### 10.1. Movimentação do exercício

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

### 10.2. Atualizações e correções

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

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

## 11. Partes relacionadas

A Companhia celebrou um contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas, celebrado entre HBR Realty, Helbor Empreendimentos S.A. e a controladora Hélio Borenstein S.A., em que estabelece os termos e condições que deverão ser observados pelas Partes no contexto do compartilhamento de custos e despesas comuns referentes a atividades de apoio administrativo, incluindo, sem limitação, custos e despesas de pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte ("Contrato de Compartilhamento").

Por ser uma transação entre partes relacionadas, o Contrato de Compartilhamento foi aprovado por ambas as Companhias na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, e sem o voto dos acionistas controladores das Companhias.

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 15 – Hotel W / ComVem Rebouças, HBR 18 - ComVem Bosque Maia, HBR 33 – ComVem Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Har, HBR 78 – ComVem João Lourenço

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

e HBR 58 - ComVem Brigadeiro, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A.

Em maio de 2024, foi concluído o quinto aditamento contratual que amplia a vigência do contrato, até 30 de abril de 2034. Este último aditamento também prevê a redução do valor do contrato

considerando as condições do mercado para a região, com reajuste anual pelo IPCA. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 3.030 (R\$ 3.462 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. o valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.160 (R\$ 1.058 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

### 11.1 Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	16.077	14.762	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.207	13.560	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.849	7.015	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	14.653	16.230	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	9.811	9.308	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	30.658	29.776	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	4.581	4.159	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	262	263	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	410	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	26	6	10.396	6
Condomínio - Mogi Shopping (c)	13	13	13	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)	19	19	19	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	244	133	244	134
<b>Total</b>	<b>108.853</b>	<b>106.774</b>	<b>13.362</b>	<b>2.862</b>

- (a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento HBR 18 ComVem Bosque Maia;  
(b) Valores a receber da Helbor, referente ao distrato sobre venda do imóvel da HBR 55 - ComVem Conselheiro Carrão R\$ 10.370 e valor a receber referente a reembolso CSC no valor de R\$ 26;  
(c) Valores a receber referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

## 11.2 Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	-	1.064
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	17.002
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	80.875	63.639	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (f)	154	252	154	253
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	3.986	3.986
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	-	28.011
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	-	5.713
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	-	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (e)	-	-	-	11.491
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	1.956	1.332
HBR Estacionamento Ltda. (k)	3.412	-	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (l)	37	-	-	-
<b>Total</b>	<b>84.478</b>	<b>63.891</b>	<b>6.096</b>	<b>69.139</b>

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 3A Corporate Tower sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;
- (b) HBR 33 - Rebouças referente a gastos com construção do empreendimento;
- (c) HBR 43 - ComVem Joaquim Antunes referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros, quitado em 03/2024;
- (d) HBR 28 - ComVem Moema referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema; quitado em 04/2024;
- (e) HBR 39 - ComVem Chácara Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro, quitado em 12/2024;
- (f) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados);
- (g) HBR 71 - ComVem Vila Madalena referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com a Hesa 185, quitado em 12/2024;
- (h) HBR 72 - ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2, quitado em 08/2024;
- (i) HBR 59 - Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário;
- (j) HBR 41 - ComVem Jardins referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto com a Hesa 189, quitado em 08/2024;
- (k) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR Estacionamento, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais conforme contrato celebrado;
- (l) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR 10, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais conforme contrato celebrado.

## 11.3. Remuneração dos administradores

### Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária em 24 de abril de 2024 no montante de até R\$ 10.000, comparado com o exercício de 2023, que foi deliberado o montante de até R\$ 8.000.

### Remuneração fixa

As remunerações fixas dos principais executivos e administradores são registradas no resultado da Companhia na rubrica de "Despesas gerais e administrativas" e podem ser assim demonstradas:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Salários e honorários dos administradores	3.992	4.299
Encargos sociais dos administradores	1.355	1.048
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	1.367	1.285
	<b>6.714</b>	<b>6.632</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### Remuneração variável

A Companhia possui plano de opção de compra de ações (“stock options”). As perdas e/ou ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de vesting) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os montantes registrados, nas demonstrações contábeis, estão descritos a seguir:

<b>Plano</b>	<b>Preço médio de exercício</b>	<b>Data da outorga</b>	<b>Montantes acumulados até 31/12/2024</b>
2021	15,93	21/01/2021	2.744

A Companhia também possui um plano de incentivo de longo prazo, em 2023 foi instituído o 1º programa e em 2024 foi instituído o 2º programa. As provisões relacionadas ao programa estão registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 os montantes registrados como despesa, nas demonstrações contábeis, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

<b>Plano</b>	<b>Preço médio de exercício</b>	<b>Montantes acumulados até 31/12/2024</b>
2024	5,82	1.747

A Companhia outorgou aos administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações (“stock options”), segundo o qual, os administradores terão opções de compra de ações outorgadas em contraprestação dos serviços prestados.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (vesting period) pelos administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

Em caso de cancelamento de um plano de opções de compra de ações será tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o cancelado será designado um novo plano substituto na data de outorga, o cancelado e o plano serão tratados como se fossem uma modificação ao original, conforme mencionado anteriormente.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra de ações (“stock options”) para os administradores. A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“stock options”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

### Quantidades, valores e prazos dos planos

	<b>Planos outorgados em: 2021</b>
Data da outorga	21/01/2021
Quantidade de ações	1.123.918
Prazo de carência para o exercício	5 (cinco) anos 4 (quatro) anos 3 (três) anos
Vencimento para o exercício	21/01/2026 21/01/2025
Preço médio de exercício	17,29

### Plano de incentivo de longo prazo.

O Conselho da Administração aprovou o 1º programa e o 2º programa, nos termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo aprovado pela Assembleia em 26 de agosto de 2020.

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e quantidade de ações por exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

	<b>Plano Outorgado em: 2023/2024</b>
Data da outorga	21/03/2023 – 12/12/2023
Quantidade de ações previstas no 1º ano e 2º ano	439.986
Prazo máximo para a entrega das ações	21/03/2026
Preço médio de exercício (valor em reais)	5,82

## 12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de cessão de direitos antecipadas	17	10	2.420	3.576
Aquisições de participações societárias	-	-	-	2.780
Conta corrente com Construtoras	-	-	15.477	5.901
Outras contas a pagar	14.124	12.567	17.574	8.199
<b>Total</b>	<b>14.141</b>	<b>12.577</b>	<b>35.471</b>	<b>20.456</b>
<b>Circulante</b>	<b>11.122</b>	<b>9.746</b>	<b>22.208</b>	<b>11.833</b>
<b>Não circulante</b>	<b>3.019</b>	<b>2.831</b>	<b>13.263</b>	<b>8.623</b>

## 13. Provisão para demandas judiciais

### 13.1. Prováveis

A Companhia e suas controladas, com base em informações de seus advogados externos responsáveis pela condução dos processos, constitui provisão para ações judiciais com risco de perda provável em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhista	415	215	536	325
Cível	-	-	1.000	-
<b>Total</b>	<b>415</b>	<b>215</b>	<b>1.536</b>	<b>325</b>

### 13.2. Possíveis

A Companhia e suas controladas são parte de ações cujo risco de perda é considerado possível pela Administração e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhista (a)	2.118	1.845	3.219	2.485
Cível (a)	-	12	26	1.020
<b>Total</b>	<b>2.118</b>	<b>1.857</b>	<b>3.245</b>	<b>3.505</b>

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

## 14. Tributos diferidos

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

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	21.620	21.747	39.369	34.262
Contribuição social sobre base negativa	8.040	8.087	14.430	12.592
<b>Total</b>	<b>29.660</b>	<b>29.834</b>	<b>53.799</b>	<b>46.854</b>

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.616	1.601	154.641	139.326
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	581	577	55.670	50.157
<b>Total</b>	<b>2.197</b>	<b>2.178</b>	<b>210.311</b>	<b>189.483</b>

## 15. Patrimônio líquido

### 15.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital social deduzido dos gastos com oferta pública, soma um montante de R\$ 1.286.691.

#### 15.1.1 Gastos com oferta pública de ações

Os custos de transação incorridos na captação de recursos por meio de Oferta Pública de Ações realizada em 26 de janeiro de 2021, foram contabilizados em conta redutora destacada

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

no Patrimônio líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>34.451</b>

### 15.2. Transações de capital

A Companhia em 31 de dezembro de 2024, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 15.145 (R\$ 12.734 em 31 de dezembro de 2023). A variação no período, foi em decorrência de operações nos empreendimentos: ComVem São Paulo, ComVem Downtown e ComVem Limão.

### 15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

Descrição	Valor
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>84.427</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(10.246)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>74.181</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>74.181</b>

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição, ou quando há mudança de expectativa da Companhia em relação à propriedade para investimento.

### 15.4. Reserva de lucro - Destinação do resultado

#### 15.4.1 Reserva legal

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

No final de 31 de dezembro de 2024 o saldo da reserva de lucro é R\$ 40.709 (Em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 38.327).

#### 15.4.2 Reserva de lucro a realizar

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

No final de 31 de dezembro de 2024 o saldo é R\$ 193.251 (Em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 181.935).

### 15.4.3 Reserva para retenção de lucro

Corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios. No final de 31 de dezembro de 2024 o saldo é R\$ 457.614 (Em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 430.442).

### 15.4.5 Total da reserva de lucro

Corresponde ao total de reserva de lucros, que abrange a soma da reserva legal, reserva de lucro a realizar e a reserva para retenção de lucro, totalizando em 31 de dezembro de 2024 o valor de R\$ 691.573. (Em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 650.703).

### 15.4.6 Política de distribuição de dividendos

Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

- O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar.
- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

### 15.4.7. Lucro por ação

#### Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2023.

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

### 15.4.8. Programa de recompra de ações

Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º e 2º programa. As recompras foram todas efetivadas no exercício de 2023. A Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808. No período de 2024, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 302.543. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de ações em tesouraria soma 287.649 ações, correspondente à R\$ 1.574.

### 16. Receita líquida

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

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

### 17. Custos

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

### 18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com pessoal	(26.916)	(25.424)	(27.279)	(25.910)
Serviços consultoria	(3.639)	(3.750)	(8.540)	(7.956)
Depreciação e amortização	(772)	(900)	(4.544)	(1.977)
PECLD	(90)	(103)	(1.977)	(1.270)
Despesas gerais	(1.335)	(1.193)	(4.114)	(4.767)
<b>Total</b>	<b>(32.752)</b>	<b>(31.370)</b>	<b>(46.454)</b>	<b>(41.880)</b>

### 19. Outras receitas e despesas

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

### 20. Resultado financeiro

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

### 21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

#### 21.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos

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

#### 21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

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

### 22. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2024:

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

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

### Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo correspondem aos valores contábeis, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2024.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

(a) Mensurado pelo custo amortizado

A gestão de risco é realizada pelo departamento de tesouraria da Companhia, que identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

### (a) Risco de mercado

#### Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

#### Risco do fluxo de caixa

O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M de acordo com a vigência do contrato. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3.

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 8, e sobre a debêntures estão mencionados na nota explicativa nº 9.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para aquisição de propriedades, o qual está sujeito à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar por aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação dos índices: IPCA, INCC e para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de arrendamento mercantil.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

### (b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada contrato com clientes. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes. A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito.

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

### (c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento financeiro. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2024:

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

### Análise de sensibilidade

A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta ao final do período. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 31/12/2024	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil – para 2024		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
<b>Ativo</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	20.647	Queda do CDI	10,38% 22.790	7,79% 22.254	5,19% 21.719
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	125.326	Queda do CDI	10,38% 138.335	7,79% 135.083	5,19% 131.830
Contas a receber (Nota 4)	57.612	Queda do IGP-M	6,37% 61.282	4,78% 60.364	3,19% 59.447
<b>Passivo</b>					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	282.337	Alta do INCC	6,35% 300.265	7,94% 324.099	9,53% 328.865
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	18.276	Alta do INPC	4,67% 19.129	5,84% 20.246	7,01% 20.469
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	32.277	Fixo	0,00% 32.277	0,00% 32.277	0,00% 32.277
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	5.727	Alta do CDI	10,38% 6.321	12,98% 7.141	15,57% 7.305
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	780.145	Alta da TR	0,81% 786.474	1,01% 794.449	1,22% 796.044
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	221.925	Alta do CDI	10,38% 244.961	12,98% 276.745	15,57% 283.101
Debêntures (Nota 9)	452.494	Alta do IPCA	4,33% 472.105	5,42% 497.681	6,50% 502.797
Debêntures (Nota 9)	71.894	Alta do CDI	10,38% 79.357	12,98% 89.654	15,57% 91.713

### (d) Gestão de Capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios as outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir custos.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamentos de dividendos, devolver capital aos acionistas, solicitar aporte de capital, ou, ainda, vender ativos para, por exemplo, reduzir o nível de endividamento.

A Companhia, condizente com outras do setor, monitora o Capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice, corresponde a dívida líquida, dividida pelo capital total.

A dívida líquida por sua vez, é representada pelo total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas estão assim representados:

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

---

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

### 23. Benefícios a diretores e empregados

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, e/ou a pagar, proporcionada pela Companhia, em troca de serviços que lhes são prestados.

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

Em janeiro de 2021, a Companhia adotou o programa de participação nos resultados para os colaboradores, conforme política interna aprovada pelos Administradores, registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Obrigações trabalhistas e tributárias”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado.

a) Programa de opção de compra de ações - “*stock options*” – Plano detalhado na nota explicativa 11.3

### 24. Seguros

A Administração da Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., com vigência até 08 de outubro de 2025.

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)  
Em 31 de dezembro de 2024  
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

## 25. Informação por segmento

### Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

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

	Consolidado					
	31/12/2024					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	44.655	23.585	280.208	134.664	-	483.112
Outros ativos não circulantes	264.922	35.607	242.714	2.912.816	(2.892.337)	563.722
Propriedades para investimento	1.056.726	812.469	906.934	1.226.706	41.105	4.043.940
<b>Total do ativo</b>	<b>1.366.303</b>	<b>871.661</b>	<b>1.429.856</b>	<b>4.274.186</b>	<b>(2.851.232)</b>	<b>5.090.774</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	205.348	29.605	202.566	295.612	(437.943)	295.188
Passivo não circulante	393.161	464.841	219.596	809.675	(41.270)	1.846.003
Patrimônio líquido	767.794	377.215	1.007.694	3.168.899	(2.372.019)	2.949.583
<b>Total do passivo</b>	<b>1.366.303</b>	<b>871.661</b>	<b>1.429.856</b>	<b>4.274.186</b>	<b>(2.851.232)</b>	<b>5.090.774</b>

  

	Consolidado					
	31/12/2024					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Receita	21.140	53.287	30.231	58.324	-	162.982
Custos	(5.332)	(7.921)	(601)	(19.149)	-	(33.003)
Despesas Gerais e Administrativas	3.443	(4.320)	(1.901)	(33.279)	-	(36.057)
Resultado Financeiro	(25.799)	(36.638)	(1.074)	(66.107)	-	(129.618)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10.493	6.913	16.714	155.038	-	189.158
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.927	(129)	124.998	(128.949)	(1.153)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	8.140	(4.713)	(3.221)	(16.991)	-	(16.785)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>12.085</b>	<b>9.535</b>	<b>40.019</b>	<b>202.834</b>	<b>(128.949)</b>	<b>135.524</b>

  

	Consolidado					
	31/12/2023					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	54.512	23.531	204.980	186.322	-	469.345
Outros ativos não circulantes	134.792	27.846	180.239	2.502.194	(2.418.139)	426.932
Propriedades para investimento	1.007.244	800.809	900.535	1.064.579	19.586	3.792.753
<b>Total do ativo</b>	<b>1.196.548</b>	<b>852.186</b>	<b>1.285.754</b>	<b>3.753.095</b>	<b>(2.398.553)</b>	<b>4.689.030</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	233.023	26.725	148.522	199.761	(323.400)	284.631
Passivo não circulante	380.995	484.732	209.250	637.928	(40.004)	1.672.901
Patrimônio líquido	582.530	340.729	927.982	2.915.406	(2.035.149)	2.731.498
<b>Total do passivo</b>	<b>1.196.548</b>	<b>852.186</b>	<b>1.285.754</b>	<b>3.753.095</b>	<b>(2.398.553)</b>	<b>4.689.030</b>

  

	Consolidado					
	31/12/2023					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Receita	19.795	48.935	29.786	54.866	-	153.382
Custos	(6.182)	(4.407)	(2.019)	(16.495)	-	(29.103)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.888)	(4.118)	(88)	(54.196)	-	(60.290)
Resultado Financeiro	(17.104)	(38.940)	(1.211)	(39.551)	-	(96.806)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(9.217)	50.259	69.390	277.743	-	388.175
Resultado de equivalência patrimonial	-	(19.035)	2.826	222.016	(224.314)	(18.507)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(4.618)	(29.211)	(3.926)	(31.880)	-	(69.635)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(19.214)</b>	<b>3.483</b>	<b>94.758</b>	<b>412.503</b>	<b>(224.314)</b>	<b>267.216</b>

## PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, em análise às Demonstrações contábeis individuais e consolidadas, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos auditores independentes, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.

Mogi das Cruzes, 11 de março de 2025.

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Leda Maria Deiro Hahn

## RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de março de 2024 e março de 2025, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores externos da Companhia.

Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

- a) Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2024, 30 de junho de 2024 e 30 de setembro de 2024, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS,
- b) Relatórios decorrentes dos trabalhos de auditoria interna realizados pelas empresas IRKO Hirashima e Baker Tilly;
- c) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS;
- d) Durante as reuniões os auditores externos e internos efetuaram apresentações aos membros do comitê dos relatórios mencionados, bem como foram indagados pelos membros, em relação aos trabalhos realizados e itens identificados em vossos trabalhos e relatórios;
- e) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação as informações contábeis trimestrais e anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia, em especial a questões das propriedades para investimentos, operações entre partes relacionadas e ainda em relação ao endividamento e fluxo de caixa dos projetos e da Companhia como um todo;

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

Mogi das Cruzes, 11 de março de 2025.

Djalma Soares dos Santos Junior  
Coordenador

Rodolpho Amboss  
Membro

José Luiz Acar Pedro  
Membro

## PARECER COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário (“**CoAud**”) da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procedeu à análise das demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos auditores independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 11 de março de 2025.

Djalma Soares do Santos Júnior  
Coordenador

José Luiz Acar Pedro  
Membro

Rodolpho Amboss  
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 11 de março de 2025 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Mogi das Cruzes, 11 de março de 2025.

Alexandre Reis Nakano  
Diretor Presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 11 de março de 2025 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Mogi das Cruzes, 11 de março de 2025.

Alexandre Reis Nakano  
Diretor Presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores