

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T25

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

6 de março de 2026

10h00 (BR) | 8h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

HBR

HBR 3A – Faria Lima Corporate

DESTAQUES 4T25

R\$ 69,0 mi (+52,3%)	R\$ 61,5 mi (+51,2%)	R\$ 38,4 mi (+20,4%)	20,7% 4T25	28,9% 4T24
Receita Bruta ex venda*	Receita Líquida ex venda*	NOI Gerencial ex venda*	G&A/Receita Líquida Menor histórica	

HBR Opportunities

NOI R\$ 10,2 mi (+51,4%)

Reciclagem +Box concluída
e liquidada jan/26Receita bruta W Hotel
R\$ 26,4 mi

comVem

NOI R\$ 6,3 mi (+44,1%)
Margem 84,1%Vendas R\$ 114,1 mi (+26,4%) e
aluguéis R\$ 10,4 mi (+38,2%)Entrega Pinheiros e Brigadeiro
3,7 mil m² (90,6% de ocupação)

HBR 3A

NOI R\$ 5,0 mi Margem 95,5%
(ex. venda de ativo)Reciclagem HBR Corporate
Pinheiros concluída dez/25 e
liquidação mar/26Seis projetos em
desenvolvimento (2026-2029)

HBR Malls

NOI R\$ 16,4 mi (+8,6%)
Margem 87,6% (+8,5 p.p.)

Vendas R\$ 563,2 mi (+5,0%)

SSR R\$ 19,8 mi (+5,7%)

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

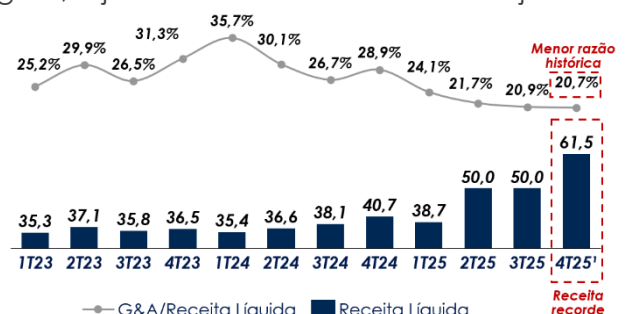
RECICLAGEM DE ATIVOS E RECORDE DE RECEITA COM GANHO DE ESCALA ELEVAM A EFICIÊNCIA OPERACIONAL AO NÍVEL HISTÓRICO

O ano de 2025 foi marcado pelo forte avanço operacional nas plataformas Opportunities e Comvem, e pela consolidação da estratégia de reciclagem de ativos. A Companhia concluiu a venda do Hotel Hilton Garden Inn, 3A Pinheiros, e duas unidades do portfólio do +Box. As vendas totalizaram R\$ 449 milhões (% Total) e aproximadamente R\$ 148 milhões (% Total) em amortização de dívidas, das quais R\$ 113 milhões (% Total) terão impacto na redução de alavancagem em 2026. Esse movimento reforça a estrutura de capital e reduz a alavancagem, representando um marco relevante no reposicionamento estratégico da Companhia.

Operacionalmente, a Companhia apresentou avanço relevante e registrou no 4T25, a maior receita trimestral de sua história de R\$ 61,5 milhões (+51,2%), excluindo efeitos não recorrentes. Em Opportunities, o W Hotel apresentou forte curva de maturação no ano, atingindo 62,2% de ocupação no mês novembro, e contribuindo de forma relevante para o crescimento de 51,4% do NOI da plataforma em 2025.

Na plataforma ComVem, a Companhia encerrou o ano com R\$ 6,3 milhões de NOI (+44,1% YoY) e ocupação recorde de 86,9%, mesmo com o recorde de entregas de 13 mil m² (% Total) no ano. Este desempenho reforça a diferenciação do modelo, a qualidade das localizações e a capacidade de captura de demanda, em um mercado de fachadas ativas com ocupação média entre 20% e 40% na cidade de São Paulo. A plataforma HBR Malls manteve crescimento de vendas e avanço de aluguel nas mesmas lojas acima da inflação, mantendo elevados níveis de ocupação e crescimento de 8,6% de NOI no ano. Já na plataforma 3A, a Companhia preservou ocupação de 100% nos empreendimentos em operação, além de possuir um conjunto de seis entregas previstas nos próximos ciclos de desenvolvimento. A HBR renovou seu contrato de locação do 3A Corporate Faria Lima, para um aluguel alinhado a valores atuais da região, e já está sendo refletido desde janeiro de 2026.

Em paralelo, o 4T25 registrou o menor nível histórico da relação G&A sobre Receita Líquida, que atingiu 20,7%, frente a 28,9% em 2024. O crescimento da receita está ocorrendo com uma estrutura de custos mais enxuta, o que expande a margem EBITDA de forma estrutural e não apenas pontual.



A Companhia encerra o exercício com portfólio em desenvolvimento localizado nas melhores regiões e nas verticais de negócios, ativos de alta qualidade e posicionamento estratégico. O trabalho realizado em 2025 com a reciclagem de ativos e fortalecimento da estrutura de capital seguirá de forma consistente ao longo de 2026, com foco em desalavancagem, monetização seletiva de ativos maduros e reinvestimento em projetos de maior retorno ajustado ao risco, sustentando a geração de valor nos próximos ciclos.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

CONCLUSÃO DA VENDA DO 3A PINHEIROS AO HOSPITAL ISRAELITA ALBERT EINSTEIN

A HBR concluiu, em dezembro de 2025 a venda do ativo 3A Corporate Pinheiros, com liquidação em março de 2026, pelo valor de R\$ 288 milhões (%Total), após encerramento da due diligence e cumprimento das condições resolutivas previstas em contrato.

O Hospital Israelita Albert Einstein, locatário do empreendimento, exerceu seu direito de preferência para aquisição do imóvel. O ativo foi entregue conforme cronograma físico financeiro, ainda em fase de *fit out*, atendendo às especificações técnicas para ocupação hospitalar, o que demonstra a capacidade da HBR de desenvolver ativos corporativos para usuários de alta complexidade, capturar valor ao longo do ciclo de maturação e executar a reciclagem de capital com disciplina e geração de retorno.

A liquidação em março, integralmente à vista, reforçará o caixa da Companhia e contribuirá para a redução da alavancagem, com o pagamento de R\$ 80 milhões (%Total) em dívidas.

Adicionalmente, na plataforma 3A, a Companhia informa que a transação do ativo localizado na Faria Lima teve seu cronograma ajustado e envolverá alteração do comprador originalmente anunciado. As novas tratativas em andamento representarão uma melhora nos termos econômicos da operação refletindo a renovação do aluguel do prédio.

COMVEM AVANÇA EM ESCALA E REFORÇA POTENCIAL DE GERAÇÃO DE NOI FUTURO

A plataforma ComVem manteve forte ritmo de crescimento no 4T25, combinando avanço operacional e expansão de escala. As vendas totais atingiram R\$ 114,1 milhões, alta de 26,4% em relação ao 4T24. Os aluguéis somaram R\$ 10,4 milhões, com crescimento de 38,2%, e o aluguel das mesmas lojas evoluiu 7,2%, refletindo maturação das unidades entregues ao longo do ano e gestão ativa de mix. O ABL total em operação alcançou 56,1 mil m², expansão de 28,8% em relação ao 4T24.

A plataforma encerrou o trimestre com 40 ativos em operação e ocupação de 86,9%. No período, foram entregues as unidades Pinheiros e Brigadeiro, que somam 3,7 mil m² de ABL e já iniciam operação com nível relevante de ocupação consolidada de 90,6%. Isso é resultado da tecnologia criada de comercialização e gestão, além de mostrar a força desse varejo resiliente.

Os ativos futuros contratados, que estão em desenvolvimento, são concentrados em regiões mais nobres e de maior potencial de consumo, com patamar médio de locação superior ao portfólio atualmente em operação. Dessa forma, o potencial de geração de NOI dos próximos ativos tende a superar o observado na base atual, indicando evolução estrutural da rentabilidade da plataforma ao longo dos próximos ciclos.

DADOS OPERACIONAIS

PORTFÓLIO DE ATIVOS EM OPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	40	56.079	44.348	79%
HBR _{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR _{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR _{Opportunities}	5	53.967	45.105	84%
	51	246.966	168.042	68%

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	22	54.154	51.358	95%
HBR _{3A}	6	36.773	28.100	76%
HBR _{Malls} *	1	6.239	3.120	50%
	29	97.165	82.578	85%

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

Ativos Totais ¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	62	110.232	95.705	87%
HBR _{3A}	8	54.306	41.138	76%
HBR _{Malls}	4	125.627	68.672	55%
HBR _{Opportunities}	5	53.967	45.105	84%
	79	344.132	250.620	73%

DADOS OPERACIONAIS

PRINCIPAIS INDICADORES DO PORTFOLIO DE ATIVOS

Ocupação Física	4T25	4T24	Var. %
comVem	86,9%	85,0%	2 p.p.
HBR _{3A}	100,0%	100,0%	0 p.p.
HBR _{Malls}	93,5%	91,0%	3 p.p.
HBR _{Opportunities}	76,8%	84,0%	-9 p.p.
	88,8%	90,0%	-1 p.p.

Receita Líquida Gerencial (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %
comVem	7.480	5.070	47,5%
HBR _{3A}	202.673	5.298	3725,6%
HBR _{Malls}	18.673	19.044	-1,9%
HBR _{Opportunities}	29.099	10.151	186,7%
Holding (outras)	965	1.099	-12,1%
	258.890	40.661	536,7%

NOI Gerencial (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %
comVem	6.291	4.367	44,1%
HBR _{3A}	50.668	5.193	875,7%
HBR _{Malls}	16.365	15.074	8,6%
HBR _{Opportunities}	10.148	6.701	51,4%
Holding (outras)	603	580	4,1%
	84.076	31.914	163,4%

DADOS OPERACIONAIS

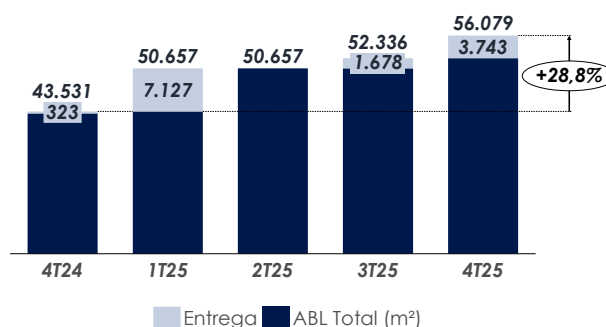
comVem

R\$ 10,4 mi +38,2% +10,0%

aluguéis aluguéis SSS

A plataforma ComVem acelerou no 4T25, combinando crescimento de vendas e de aluguéis com expansão orgânica de ABL. As vendas totais atingiram R\$ 114,1 milhões, alta de 26,4%, e as vendas nas mesmas lojas (SSS) avançaram 10,0%. Os aluguéis somaram R\$ 10,4 milhões, crescimento de 38,2%, enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) evoluiu 7,2%, refletindo a maturação das operações.

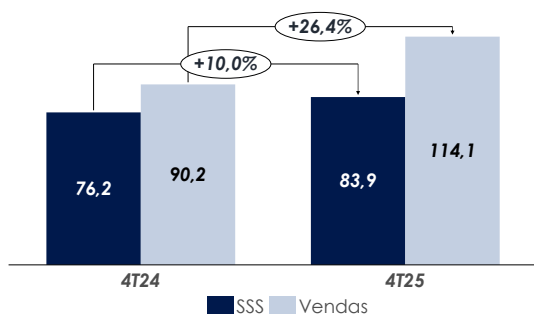
Evolução ABL total em operação
(em m²)¹



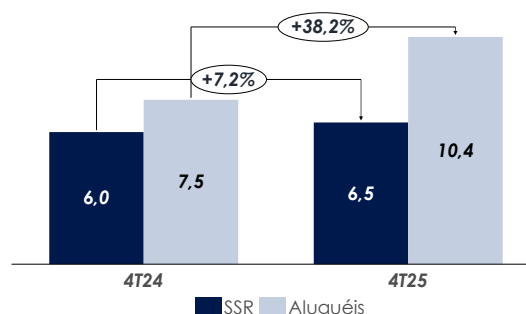
¹ 4T24: ComVemW | 1T25:ComVem Patteo Klabin | 3T25: ComVem Osaco | 4T25: ComVem Pinheiros e Brigadeiro

O ComVem encerrou o trimestre com ocupação elevada de 86,9% nas 40 operações de 56,0 mil m² de ABL. Foi entregue no trimestre o ComVem Pinheiros e o ComVem Brigadeiro, que somam 3,7 mil m², que já contam com 90,6% de ocupação média de ambos. Além disso, o ComVem possui *pipeline* contratado de 10,7 mil m² de ABL (%Total e %HBR) até o fim de 2026, o que sustenta a tese de crescimento orgânico com retorno disciplinado de capital e ganho de escala nas principais praças.

Vendas
(em R\$ milhões)



Aluguéis
(em R\$ milhões)



DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

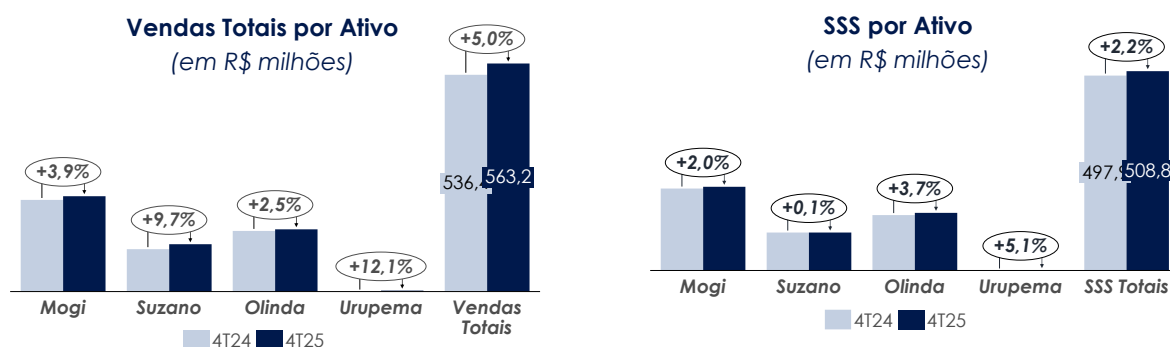
R\$ 563,2 mi +5,7%

vendas totais

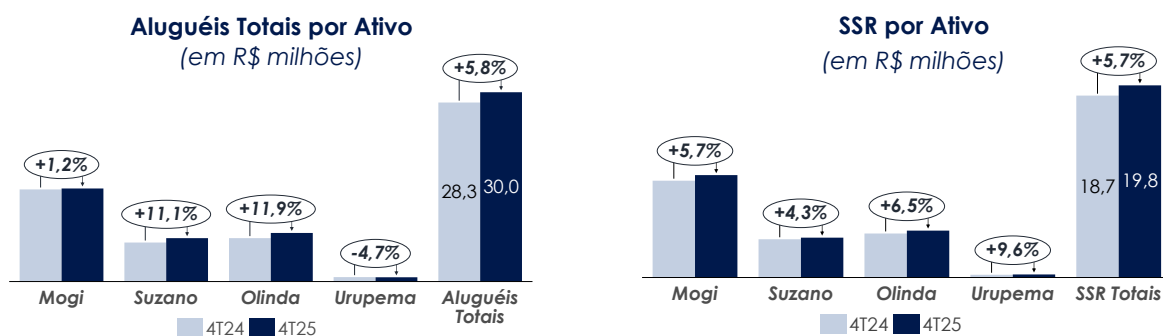
SSR

As vendas totais da plataforma HBR Malls atingiram R\$ 563,2 milhões no 4T25, crescimento de 5,0% em relação ao 4T24. O desempenho foi positivo em todos os ativos, com destaque para Patteo Urupema, que apresentou avanço de 12,1%, seguido por Suzano Shopping (+9,7%), Mogi Shopping (+3,9%) e Patteo Olinda (+2,5%).

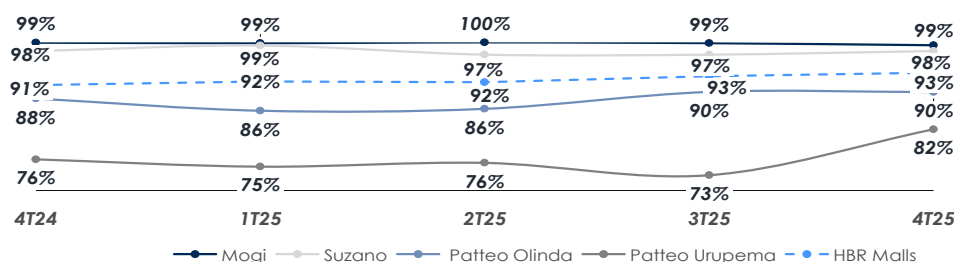
No indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma registrou crescimento consolidado de 2,2% no trimestre. Patteo Urupema foi destaque (+5,1%), seguido por Patteo Olinda (+3,7%) e Mogi Shopping (+2,0%), enquanto Suzano Shopping apresentou variação praticamente estável (+0,1%). O desempenho reflete a evolução gradual do mix. Com o pipeline de novas lojas no Patteo Urupema e a maturação do Patteo Olinda, a tendência é de aceleração das vendas e do SSS.



Em aluguéis, os shoppings da HBR Malls totalizaram R\$ 30,0 milhões no 4T25, crescimento de 5,8% em relação ao 4T24. O avanço foi liderado por Patteo Olinda (+11,9%) e Suzano Shopping (+11,1%), seguido por Mogi Shopping (+1,2%), enquanto Patteo Urupema apresentou retração pontual (-4,7%), associada ao processo de ajuste e qualificação do mix. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 5,7% no consolidado do portfólio. O desempenho foi impulsionado principalmente por Patteo Urupema (+9,6%), Patteo Olinda (+6,5%) e Suzano Shopping (+4,3%), além de Mogi Shopping (+5,7%).



Ocupação



DADOS OPERACIONAIS

HBR 3A100%
ocupação44,7%
obra 3A Paulista

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

No pipeline, a Companhia concluiu em 2025 a entrega do HBR Corporate Pinheiros ao locatário Hospital Albert Einstein, com *fit-out* em andamento. No 3T25, a Companhia anunciou proposta de venda do ativo, que foi concluída em dezembro de 2025. Esses movimentos estão alinhados à estratégia macro de desalavancagem e fortalecimento de caixa da Companhia.

O 3A Paulista avançou em ritmo consistente, alcançando 44,7% de evolução de obra, ante 29,4% no trimestre anterior, com previsão de entrega no 4T26, em linha com o ótimo momento do mercado corporativo na Avenida Paulista.

Além do 3A Paulista, a Companhia mantém outros cinco projetos em desenvolvimento na plataforma HBR 3A, sendo eles o Itaim I, Itaim II, Carandá, Chipre e Cotovia, que possuem entregas concentradas entre 2026 e 2029, em linha com a estratégia de crescimento disciplinado e fortalecimento do portfólio corporativo.



HBR 3A – Pedrosa Alvarenga

DADOS OPERACIONAIS

HBR Opportunities

R\$ 29,1 mi

receita líquida

+51,4%

Crescimento de
NOI 4T25

Hotéis

No 4T25, o W Hotel da plataforma HBR Opportunities consolidou R\$ 26,4 milhões em receita bruta, refletindo o forte desempenho operacional do portfólio, com destaque para a consolidação do W Hotel. O resultado ocorre após a saída do Hotel Ibis em 2024 e Hotel Hilton Garden Inn no 3T25, evidenciando a recomposição da receita hoteleira mesmo com a redução do número de ativos.

O salto expressivo de performance do W Hotel evidencia a rápida curva de maturação do ativo após o *soft opening* iniciado em dezembro de 2024. Ao longo do período, o desempenho foi impulsionado por eventos relevantes na cidade de São Paulo, com destaque para a realização da Fórmula 1 em novembro. Mesmo considerando a sazonalidade associada a esses eventos, os indicadores operacionais reforçam a aderência do ativo à curva de *ramp-up* prevista, com evolução consistente de demanda e RevPAR (Receita por Quarto Disponível).

+Box Self Storage

A operação de *self storage*, voltada a atender à crescente demanda corporativa por soluções de armazenamento, apresentou receita bruta de R\$ 1,6 milhão no 4T25, refletindo a evolução gradual da base operacional ao longo do período.

No trimestre, o portfólio total do +Box Self Storage encerrou com taxa média de ocupação de 51,8%, impactada pelo fato de duas unidades ainda se encontrarem em fase de maturação. A unidade Tamboré I, já em estágio mais avançado de operação, manteve nível elevado de ocupação, enquanto Tamboré II e Patteo São Paulo, localizadas em Barueri e na Avenida Marginal Tietê, respectivamente, seguiram avançando em sua curva de *ramp-up*, com incremento gradual da base de contratos.

Em 15 de janeiro de 2026, a Companhia concluiu a alienação das duas unidades +Box localizadas em Tamboré, anteriormente anunciada ao mercado, reforçando a estratégia de reciclagem de ativos, disciplina financeira e otimização da estrutura de capital. A transação reflete o reposicionamento da Companhia, contribuindo para o fortalecimento de caixa e foco nas plataformas estratégicas.



HBR Opportunities - W Hotel

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

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

RECEITA BRUTA

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

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Bruta Total	270.635	45.320	497,2%	424.423	169.263	150,7%
ComVem	8.181	5.703	43,4%	28.601	22.334	28,1%
HBR 3A	207.123	5.538	3640,0%	223.899	22.001	917,7%
HBR Malls	21.266	22.005	-3,4%	80.173	79.124	1,3%
HBR Opportunities	32.924	10.818	204,4%	87.506	41.107	112,9%
Outras Receitas Holding	1.140	1.256	-9,2%	4.245	4.697	-9,6%
Linearização da Receita	(1.836)	(907)	102,4%	(1.503)	(1.458)	3,1%
Receita Bruta Ex-Linearização	272.471	46.227	489,4%	425.927	170.721	149,5%

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

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida	258.890	40.661	536,7%	397.575	150.713	163,8%
ComVem	7.480	5.070	47,5%	25.984	18.704	38,9%
HBR 3A	202.673	5.298	3725,6%	218.711	21.037	939,7%
HBR Malls	18.673	19.044	-1,9%	70.762	68.477	3,3%
HBR Opportunities	29.099	10.151	186,7%	78.518	38.400	104,5%
Outras Receitas Holding	965	1.099	-12,1%	3.600	4.096	-12,1%
Receita Líquida Ex-Linearização	260.726	41.568	527,2%	399.078	152.171	162,3%
Linearização da Receita	(1.836)	(907)	102,4%	(1.503)	(1.458)	3,1%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RECEITA LÍQUIDA

No 4T25, a receita líquida consolidada pelo critério gerencial totalizou R\$ 258,9 milhões, crescimento de 536,7% em relação ao 4T24. O desempenho do trimestre foi impactado, principalmente, pelo reconhecimento da venda do ativo 3A Pinheiros, cujo registro estava a custo, reforçando a estratégia de reciclagem e gestão ativa do portfólio.

Desconsiderando-se os efeitos da venda, a receita líquida foi de R\$ 61,5 milhões, com crescimento expressivo de 51,2% no 4T25, sustentada pela continuidade do *ramp up* do W Hotel, na plataforma HBR Opportunities, que manteve crescimento relevante nas receitas de hospedagem, A&B, banquetes e eventos, ampliando a participação das receitas de serviços no mix consolidado. Além disso, o crescimento de receita também foi sustentado pelo Comvem com a maturação dos ativos entregues ao longo do ano e pela captura de novas locações. A taxa de ocupação permaneceu elevada, refletindo a resiliência do modelo de proximidade e conveniência.

A dedução da receita foi de R\$ (7,6) milhões no trimestre, excluindo-se os efeitos da venda, e a razão de dedução foi 10,9% da receita bruta, mantendo-se estável (10,3% no 4T24).

No acumulado de 2025, a receita líquida alcançou R\$ 397,6 milhões, crescimento de 163,8% em relação a 2024, refletindo tanto a execução da estratégia de reciclagem de ativos quanto a expansão operacional das plataformas, com destaque para a consolidação do W Hotel e o ganho de escala do ComVem. Desconsiderando a venda, a receita líquida anual foi de R\$ 200,2 milhões, com crescimento de 32,8%.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Bruta	270.635	45.320	497,2%	424.423	169.263	150,7%
Deduções da Receita	(11.745)	(4.659)	152,1%	(26.849)	(18.550)	44,7%
Receita Líquida	258.890	40.661	536,7%	397.575	150.713	163,8%
Linearização da Receita	(1.836)	(907)	102,4%	(1.503)	(1.458)	3,1%
Receita Líquida Ex-Linearização	260.726	41.568	527,2%	399.078	152.171	162,3%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

NET OPERATING INCOME (NOI)

No 4T25, o NOI gerencial totalizou R\$ 84,1 milhões, crescimento de 163,4% em relação ao 4T24. O desempenho do trimestre foi impactado pelo reconhecimento da venda do ativo 3A Pinheiros na plataforma HBR 3A, refletindo a execução da estratégia de reciclagem do portfólio.

Desconsiderando os efeitos da venda, o NOI foi de R\$ 38,4 milhões, com avanço operacional de 20,4% e margem de 62,5%, impulsionada pela operação do W Hotel, e pela plataforma ComVem, com contribuições de novas unidades e crescimento das lojas já existentes. Além disso, a boa performance de Suzano e Patteo Olinda contribuíram para o aumento de NOI do trimestre. Houve maior pressão de custos com a consolidação do W Hotel ainda em *ramp-up*, efeito transitório que tende a ceder à medida que ocupação e eficiência ganhem escala. A pressão nos custos foi parcialmente compensada pelo ganho de eficiência com redução do custo unitário em Malls, o que resultou em elevação de margem dessa plataforma.

No acumulado de 2025, o NOI gerencial atingiu R\$ 175,5 milhões, crescimento de 46,5% frente a 2024, refletindo tanto os efeitos da reciclagem de ativos. Excluindo a venda de ativo, o NOI totalizou R\$ 129,8 milhões (+8,4%), com margem de 64,9%, advindo da consolidação do W Hotel, ganho de escala do ComVem e a estabilidade operacional de Malls e 3A. A abertura do NOI está disponível na tabela a seguir:

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Líquida	258.890	40.661	536,7%	397.575	150.713	163,8%
ComVem	7.480	5.070	47,5%	25.984	18.704	38,9%
HBR 3A	202.673	5.298	3725,6%	218.711	21.037	939,7%
HBR Malls	18.673	19.044	-1,9%	70.762	68.477	3,3%
HBR Opportunities	29.099	10.151	186,7%	78.518	38.400	104,5%
Outras Receitas Holding	965	1.099	-12,1%	3.600	4.096	-12,1%
CPV	(174.814)	(8.746)	1898,7%	(222.106)	(30.927)	618,2%
ComVem	(1.189)	(703)	69,1%	(4.947)	(4.231)	16,9%
HBR 3A	(152.005)	(105)	144666,9%	(152.625)	(401)	37961,2%
HBR Malls	(2.308)	(3.970)	-41,9%	(10.086)	(12.130)	-16,8%
HBR Opportunities	(18.951)	(3.449)	449,4%	(52.615)	(12.191)	331,6%
Outras Receitas Holding	(362)	(519)	-30,3%	(1.832)	(1.974)	-7,2%
NOI	84.076	31.914	163,4%	175.469	119.785	46,5%
ComVem	6.291	4.367	44,1%	21.037	14.473	45,4%
HBR 3A	50.668	5.193	875,7%	66.085	20.636	220,2%
HBR Malls	16.365	15.074	8,6%	60.676	56.347	7,7%
HBR Opportunities	10.148	6.701	51,4%	25.903	26.208	-1,2%
Outras Receitas Holding	603	580	4,1%	1.768	2.122	-16,7%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Margem NOI (%)	32,5%	78,5%	-46,0 p.p.	44,1%	79,5%	-35,3 p.p.
ComVem	84,1%	86,1%	-2,0 p.p.	81,0%	77,4%	3,6 p.p.
HBR 3A	25,0%	98,0%	-73,0 p.p.	30,2%	98,1%	-67,9 p.p.
HBR Malls	87,6%	79,2%	8,5 p.p.	85,7%	82,3%	3,5 p.p.
HBR Opportunities	34,9%	66,0%	-31,1 p.p.	33,0%	68,3%	-35,3 p.p.
Outras Receitas Holding	62,5%	52,8%	9,7 p.p.	49,1%	51,8%	-2,7 p.p.
Linearização da Receita	(1.836)	(907)	102,4%	(1.503)	(1.458)	3,1%
ComVem	(16)	(29)	-43,1%	(265)	(242)	9,6%
HBR 3A	(89)	(127)	-29,8%	(382)	(508)	-24,9%
HBR Malls	(1.731)	(751)	130,5%	(856)	(703)	21,8%
HBR Opportunities	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras Receitas Holding	0	(0)	-100,0%	0	(5)	-100,0%
NOI Ex-Linearização	85.912	32.822	161,8%	176.972	121.244	46,0%
ComVem	6.308	4.396	43,5%	21.302	14.715	44,8%
HBR 3A	50.757	5.320	854,1%	66.467	21.144	214,4%
HBR Malls	18.096	15.825	14,4%	61.532	57.050	7,9%
HBR Opportunities	10.148	6.701	51,4%	25.903	26.208	-1,2%
Outras Receitas Holding	603	580	4,0%	1.768	2.127	-16,9%
Margem NOI Ex-Linearização (%)	33,2%	80,7%	-47,5 p.p.	44,5%	80,4%	-35,9 p.p.
ComVem	84,3%	86,7%	-2,4 p.p.	82,0%	78,7%	3,3 p.p.
HBR 3A	25,0%	100,4%	-75,4 p.p.	30,4%	100,5%	-70,1 p.p.
HBR Malls	96,9%	83,1%	13,8 p.p.	87,0%	83,3%	3,6 p.p.
HBR Opportunities	34,9%	66,0%	-31,1 p.p.	33,0%	68,3%	-35,3 p.p.
Outras Receitas Holding	62,5%	52,8%	9,7 p.p.	49,1%	51,9%	-2,8 p.p.

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (SG&A) E TRIBUTÁRIAS

As despesas totais de SG&A e tributos somaram R\$ (13,5) milhões no 4T25, mantendo-se praticamente estáveis em relação ao 4T24. No 4T25, as despesas administrativas totalizaram R\$ (12,7) milhões, crescimento de 8,3% na comparação anual. A variação reflete, principalmente, efeitos pontuais associados a despesas com pessoal no período, em linha com ajustes organizacionais realizados ao longo do trimestre.

As despesas comerciais foram de R\$ (0,6) milhão, redução de 64,1% frente o 4T24, evidenciando maior eficiência na alocação de recursos promocionais e foco em conversão. Já as despesas tributárias somaram R\$ (0,2) milhão, crescimento de 50,8% na comparação anual, refletindo o maior volume de receitas operacionais no período. A razão entre SG&A e tributos pela receita líquida excluindo efeito da venda de ativo, foi de 21,9% em comparação com 33,1% no 4T24.

No acumulado de 2025, o SG&A gerencial, incluindo tributos, totalizou R\$ (46,5) milhões, redução de 5,7% em relação a 2024. Esse desempenho reforça os ganhos estruturais de eficiência capturados ao longo do exercício, mesmo diante da expansão operacional das plataformas. As despesas administrativas recuaram 4,9% no acumulado do ano, enquanto as despesas comerciais apresentaram redução de 26,5%, evidenciando controle contínuo da estrutura de custos. A razão entre SG&A e tributos pela receita líquida excluindo efeito da venda de ativo, foi de 23,3% em comparação com 32,8% em 2024.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas com SG&A e tributárias	(13.455)	(13.467)	-0,1%	(46.548)	(49.370)	-5,7%
Despesas administrativas	(12.721)	(11.748)	8,3%	(43.327)	(45.575)	-4,9%
Despesas comerciais	(580)	(1.617)	-64,1%	(2.370)	(3.224)	-26,5%
Despesas tributárias	(154)	(102)	50,8%	(852)	(571)	49,2%

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No trimestre, a linha de outras receitas e despesas não recorrentes foi de R\$ 3,6 milhões, impactada por reversão de provisão. No acumulado de 2025, o saldo somou R\$ (7,6) milhões, impactado, sobretudo, pelo reconhecimento de *impairment* de projetos no ano anterior, além de efeitos de desinvestimentos realizados ao longo do primeiro semestre.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	3.560	13.499	-73,6%	(7.641)	12.154	-162,9%
Outras receitas e despesas não recorrentes	3.560	13.499	-73,6%	(7.641)	12.154	-162,9%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA gerencial totalizou R\$ 207,7 milhões no 4T25, crescimento de 43,8% em relação ao 4T24. O desempenho do trimestre foi impactado, principalmente, pelo reconhecimento da venda do ativo 3A Pinheiros e pela variação positiva do valor justo das propriedades para investimento, em linha com a estratégia de reciclagem e gestão ativa do portfólio. No ano de 2025, o EBITDA acumulado foi de R\$ 259,3 milhões (+33,6%).

O EBITDA Ajustado, que desconsidera os efeitos da venda de imóveis, variação do valor justo de PPI e outros itens não recorrentes, somou R\$ 26,5 milhões no 4T25, avanço de 35,5% frente a 4T24, com margem ajustada de 43,1% (pela receita ex venda) versus 48,1% no 4T24. O desempenho operacional reflete a continuidade do ramp up do W Hotel, ganho de escala da plataforma ComVem e a estabilidade de Malls e 3A. A margem permanece temporariamente pressionada pela maturação do W Hotel, que apresenta estrutura de custos mais intensiva em serviços e maior incidência tributária sobre receitas de hospedagem e A&B. Com a evolução da ocupação e maior diluição de custos fixos, a tendência é de expansão da rentabilidade da operação.

Em 2025, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 89,3 milhões, com aumento de 19,2% e margem de 44,6% (pela receita ex venda). O crescimento do EBITDA Ajustado, tanto no trimestre quanto no semestre, reflete principalmente a adição dos ativos recém-entregues e eficiência operacional com redução das despesas.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Bruta	270.635	45.320	497,2%	424.423	169.263	150,7%
Deduções da Receita	(11.745)	(4.659)	152,1%	(26.848)	(18.550)	44,7%
Receita Líquida	258.890	40.661	536,7%	397.575	150.713	163,8%
Custos	(174.814)	(8.744)	1899,2%	(222.105)	(30.927)	618,2%
NOI	84.076	31.917	163,4%	175.470	119.786	46,5%
SG&A e tributárias	(13.455)	(13.467)	-0,1%	(46.548)	(49.370)	-5,7%
Outras receitas e despesas não recorrentes	3.560	13.499	-73,6%	(7.641)	12.154	-162,9%
Variação do valor justo de PPI	132.018	111.424	18,5%	132.018	107.096	23,3%
EBIT	206.199	143.373	43,8%	253.299	189.666	33,6%
Depreciação e amortização	1.498	1.091	37,3%	6.047	4.497	34,5%
EBITDA	207.698	144.464	43,8%	259.346	194.163	33,6%
Margem EBITDA	80,2%	355,3%	-275,1 p.p.	65,2%	128,8%	-63,6 p.p.
Outras receitas e despesas não recorrentes	(3.560)	(13.499)	-73,6%	7.641	(12.154)	-162,9%
Variação do valor justo de PPI	(132.018)	(111.424)	18,5%	(132.018)	(107.096)	23,3%
Venda de imóveis	(45.641)	0	0,0%	(45.641)	0	0,0%
EBITDA Ajustado	26.479	19.541	35,5%	89.328	74.913	19,2%
Margem EBITDA Ajustado	43,1%	48,1%	-5,0 p.p.	44,6%	49,7%	-5,1 p.p.
EBITDA Ajustado Ex-Linearização	28.315	20.448	38,5%	90.831	76.371	18,9%
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	46,1%	49,2%	-3,1 p.p.	45,4%	50,2%	-4,8 p.p.

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro gerencial foi negativo em R\$ (48,5) milhões no 4T25, aumento de 31,5% em relação ao 4T24. A variação decorre, principalmente, do maior volume de despesas financeiras no período, que totalizaram R\$ (54,0) milhões, crescimento de 30,5%, refletindo o perfil de endividamento associado ao ciclo de investimentos da Companhia, e o patamar ainda elevado de juros no Brasil, mesmo a Companhia possuindo perfil de endividamento bastante atrativo quando comparado às taxas praticadas no mercado.

As receitas financeiras somaram R\$ 5,5 milhões no trimestre, alta de 22,5% frente o 4T24, impulsionadas pelo maior rendimento das aplicações financeiras ao longo do período.

No acumulado de 2025, o resultado financeiro gerencial foi de R\$ (181,1) milhões, ante R\$ 132,6 milhões negativos em 2024. As despesas financeiras totalizaram R\$ (203,7) milhões no ano, crescimento de 34,0%, enquanto as receitas financeiras atingiram R\$ 22,6 milhões, avanço de 16,5%. Em janeiro de 2026, a Companhia liquidou a venda das unidades do +Box, e em março de 2026 liquidou a venda do 3A Corporate Pinheiros, com isso, parte dos recursos da venda serão destinados a amortização de dívida e a Companhia seguirá focada na agenda de desalavancagem e na otimização da estrutura de capital em 2026.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Despesas financeiras	(53.989)	(41.362)	30,5%	(203.704)	(152.046)	34,0%
Receitas financeiras	5.484	4.478	22,5%	22.611	19.414	16,5%
Resultado Financeiro	(48.505)	(36.884)	31,5%	(181.093)	(132.632)	36,5%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RESULTADO LÍQUIDO

No 4T25, o resultado líquido refletiu o reconhecimento dos efeitos da reciclagem do ativo 3A Corporate Pinheiros, e forte expansão da receita e disciplina de despesas, mas ainda pressionado momentaneamente pela elevação nos custos, advindo do W Hotel, que ainda se encontra em estágio de *ramp-up* e pela linha financeira em um ambiente de juros elevados. A receita líquida somou R\$ 258,9 milhões, e excluindo a venda de ativo, a receita líquida foi de R\$ 61,5, alta de 51,2% em relação ao 4T24. No trimestre houve a variação do valor justo de PPI de R\$ 132,0 milhões. O NOI atingiu R\$ 84,1 milhões, e o NOI excluindo a venda de ativo foi de R\$ 38,4 milhões, com alta de 20,4%. O EBIT totalizou R\$ 206,2 milhões, e R\$ 160,6 milhões ajustando os efeitos da venda de ativo.

O resultado financeiro permaneceu pressionado, com despesas financeiras de R\$ (54,0) milhões e receitas financeiras de R\$ 5,5 milhões, refletindo o patamar de juros elevado em 2025. Assim, o trimestre encerrou com lucro de R\$ 118,8 milhões, ante R\$ 100,4 milhões no 4T24. A Companhia segue executando a agenda de desalavancagem que deve permitir redução adicional de dívida e impacto positivo na linha financeira e, por consequência, sobre o resultado líquido.

No ano de 2025, o lucro líquido foi de R\$ 27,5 milhões em comparação com R\$ 47,7 milhões em 2024.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Bruta	270.635	45.320	497,2%	424.423	169.263	150,7%
Deduções da receita	(11.745)	(4.659)	152,1%	(26.848)	(18.550)	44,7%
Receita líquida	258.890	40.661	536,7%	397.575	150.713	163,8%
Custos	(174.814)	(8.744)	1899,2%	(222.105)	(30.927)	618,2%
Lucro Bruto (NOI)	84.076	31.917	163,4%	175.470	119.786	46,5%
Despesas e receitas	122.123	111.456	9,6%	77.829	69.880	11,4%
Despesas administrativas	(12.721)	(11.748)	8,3%	(43.327)	(45.575)	-4,9%
Despesas comerciais	(580)	(1.617)	-64,1%	(2.370)	(3.224)	-26,5%
Despesas tributárias	(154)	(102)	50,8%	(852)	(571)	49,2%
Outras despesas e receitas	3.560	13.499	-73,6%	(7.641)	12.154	-162,9%
Variação do valor justo de PPI	132.018	111.424	18,5%	132.018	107.096	23,3%
EBIT	206.199	143.373	43,8%	253.299	189.666	33,6%
Resultado financeiro	(48.505)	(36.884)	31,5%	(181.093)	(132.632)	36,5%
Despesas financeiras	(53.989)	(41.362)	30,5%	(203.704)	(152.046)	34,0%
Receitas financeiras	5.484	4.478	22,5%	22.611	19.414	16,5%
EBT	157.694	106.489	48,1%	72.206	57.034	26,6%
IR e CSLL correntes	(3.438)	(2.093)	64,3%	(9.251)	(7.323)	26,3%
IR e CSLL diferidos	(35.456)	(3.991)	788,4%	(35.456)	(2.029)	1647,8%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	118.800	100.405	18,3%	27.499	47.682	-42,3%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

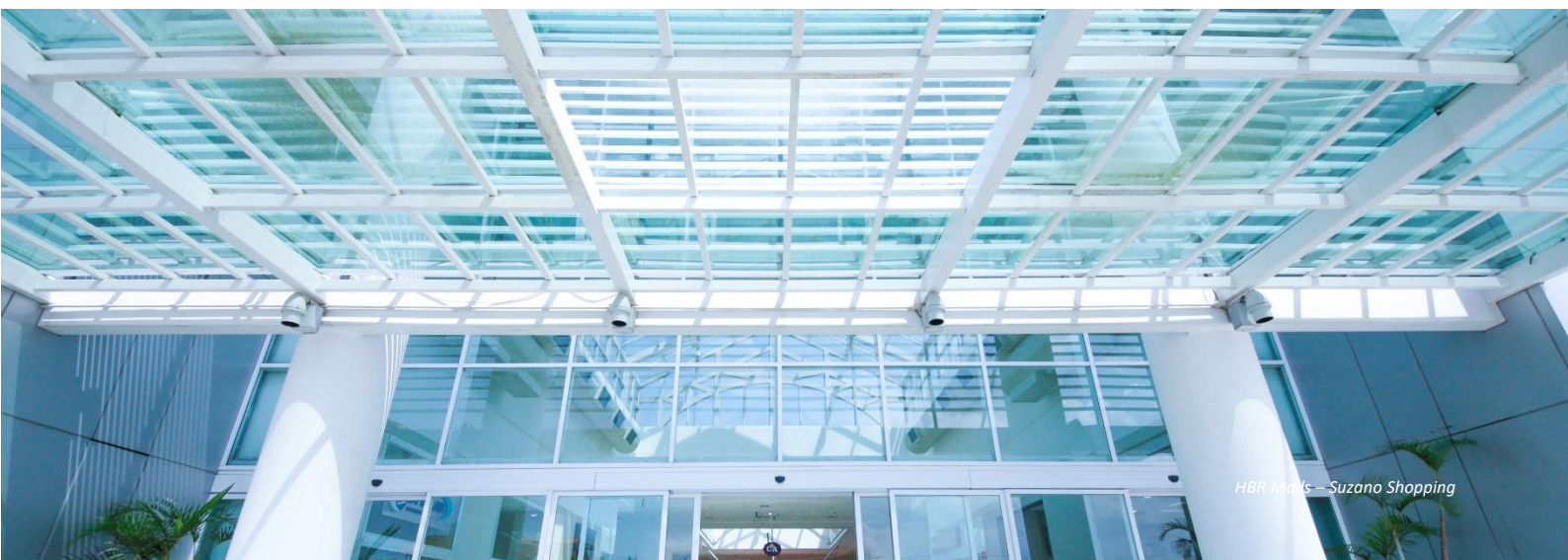
FUNDS FROM OPERATIONS AJUSTADO (FFO)

No 4T25, o FFO ajustado pelo critério gerencial foi de R\$ (27,5) milhões, ante R\$ (18,0) milhões no 4T24. A variação é explicada principalmente pelo aumento das despesas financeiras, em linha com o maior endividamento para suportar o ciclo de investimentos e o ambiente de juros elevados. À medida que a HBR siga sua agenda de reciclagem, com as dívidas associadas amortizadas, espera-se uma trajetória de melhora do FFO.

No acumulado de 2025 o FFO totalizou R\$ (103,2) milhões, refletindo a pressão do custo da dívida.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo líquido	118.800	100.405	18,3%	27.499	47.682	-42,3%
Linearização da Receita	1.836	907	102,4%	1.503	1.458	3,1%
Depreciações e amortizações	1.498	1.091	37,3%	6.047	4.497	34,5%
Resultado avaliação patrimonial	(132.018)	(111.424)	18,5%	(132.018)	(107.096)	23,3%
Provisão impostos diferidos	35.456	3.991	788,4%	35.456	2.029	1647,8%
Venda de imóveis	(49.511)	0	0,0%	(49.511)	0	0,0%
FFO	(23.939)	(5.030)	376,0%	(111.024)	(51.430)	115,9%
Outras despesas e receitas	(3.560)	(12.947)	-72,5%	7.821	(12.585)	-162,1%
FFO Ajustado	(27.499)	(17.977)	53,0%	(103.203)	(64.015)	61,2%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.



DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

ENDIVIDAMENTO

O endividamento gerencial reflete a visão proporcional da HBR, incluindo SPEs e projetos não consolidados na proporção da participação. Ao final do 4T25, a dívida líquida gerencial foi de R\$ 1,57 bilhão, crescimento de 15,8% sobre o 4T24, em um ambiente de juros elevados.

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

A composição segue majoritariamente atrelada a projetos, com perfil de longo prazo e custo competitivo, combinando captações pré e pós-fixadas. Em dezembro, houve a conclusão da venda do 3A Corporate Pinheiros, e em março a liquidação da transação com amortização de R\$ 55 milhões em dívidas e em janeiro de 2026, a conclusão das duas unidades do +Box, com amortização de R\$ 33 milhões em dívidas, que deverão contribuir para redução da alavancagem em 2026.

A relação Dívida Líquida/PPI gerencial encerrou o período em 47,7%, em linha com os parâmetros do setor e com a estratégia de preservação do equilíbrio de capital.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.571.564	1.323.466	18,7%			
Financiamento Imobiliário	719.290	636.979	12,9%	10,6 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 13,1% e Poupança + 3,9% a 4,9%
Debêntures/CRI	852.274	686.487	24,2%	8,6 anos	Out/31 a Jun/36	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Em Construção	116.750	109.930	6,2%			
Financiamento Imobiliário	116.750	109.930	6,2%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
Corporativo	0	52.647	-100,0%			
Capital de Giro	0	52.647	-100,0%			
Dívida Bruta	1.688.314	1.486.043	13,6%			
Caixa e equivalentes	122.647	133.492	-8,1%			
Dívida Líquida	1.565.665	1.352.551	15,8%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.283.248	3.575.092	-8,2%			
PPI Comvem	845.869	982.105	-13,9%			
PPI 3A	685.769	885.449	-22,6%			
PPI Malls	974.212	953.505	2,2%			
PPI Opportunities	757.267	707.222	7,1%			
PPI Holding	20.132	46.811	-57,0%			
Dívida Líquida/PPI	47,7%	37,8%	26,0 p.p.			

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos. Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida do 4T25 totalizou R\$ 359,8 milhões, o que representa uma expansão de 718,2% em relação ao 4T24. No acumulado de 2025, a receita líquida alcançou R\$ 532,6 milhões, avanço de 226,8% sobre o ano de 2024, o que reforça a tendência de crescimento operacional observada ao longo do exercício. Esse desempenho foi impactado pelo reconhecimento da receita líquida da venda de ativo, com a alienação do empreendimento 3A Pinheiros, que somou R\$ 282,0 milhões. Excluindo os efeitos da venda do ativo, a receita líquida foi de R\$ 77,8 milhões no trimestre, apresentando um crescimento de 77,0% em relação ao 4T24.

O desempenho operacional do 4T25 foi sustentado pela continuidade do *ramp up* do W Hotel, que elevou de forma relevante a receita de hospedagem para R\$ 27,6 milhões, com crescimento de 234,5%. De maneira correlata, outras receitas atingiram R\$ 16,9 milhões, ante R\$ 1,0 milhão no 4T24, impulsionada majoritariamente pelas operações de A&B, banquetes e eventos da unidade hoteleira. Estacionamentos registraram alta de 23,4%, enquanto as taxas de administração apresentaram aumento de 13,5%. A maturação do portfólio e novas locações nos ativos de renda resultaram no avanço do aluguel de imóveis próprios, que registrou alta de 8,4% e encerrou o período em R\$ 39,3 milhões. Na plataforma ComVem, a evolução foi sustentada pela maturação dos ativos e pela captura de novas locações. Em HBR Malls e 3A, a Companhia mantém o foco em ativos maduros e dominantes em suas regiões, que possuem potencial para monetização estratégica.

As deduções sobre a receita somaram R\$ (15,5) milhões no 4T25. Excluindo os efeitos da venda de ativo, a razão de deduções frente à receita bruta foi de 10,9% no período, em comparação aos 9,3% no 4T24. Essa elevação decorre do maior peso relativo das receitas de hospedagem e de A&B do W Hotel na composição do mix da Companhia, cujas alíquotas e incidências tributárias são superiores às observadas na receita de aluguel.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	39.288	36.258	8,4%	147.436	135.538	8,8%
Taxa de administração	1.168	1.029	13,5%	4.251	4.442	-4,3%
Hospedagem	27.622	8.257	234,5%	81.048	29.942	170,7%
Receitas de Estacionamento	2.344	1.899	23,4%	8.381	6.746	24,2%
Receita de venda de imóveis	288.000	-	0,0%	288.000	-	0,0%
Outras Receitas	16.942	1.030	1544,9%	36.581	3.693	890,5%
Receita Bruta	375.364	48.473	674,4%	565.697	180.361	213,6%
Deduções da Receita	(15.525)	(4.495)	245,4%	(33.089)	(17.379)	90,4%
Receita Líquida	359.839	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	10.667	7.398	44,2%	36.889	27.781	32,8%
HBR 3A	295.788	8.466	3393,8%	319.840	32.055	897,8%
HBR Malls	16.763	17.113	-2,0%	62.821	61.114	2,8%
HBR Opportunities	51.005	14.240	258,2%	141.902	54.713	159,4%
Outras Receitas Holding	1.140	1.256	-9,2%	4.245	4.697	-9,6%
Receita Bruta	375.364	48.473	674,4%	565.697	180.360	213,6%
Deduções da Receita	(15.526)	(4.495)	245,4%	(33.089)	(17.378)	90,4%
ComVem	9.758	6.552	48,9%	33.449	23.596	41,8%
HBR 3A	289.451	8.084	3480,5%	312.496	30.689	918,3%
HBR Malls	14.740	14.880	-0,9%	55.852	53.286	4,8%
HBR Opportunities	44.924	13.363	236,2%	127.211	51.315	147,9%
Outras Receitas Holding	965	1.099	-12,2%	3.600	4.096	-12,1%
Receita Líquida	359.838	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

NET OPERATING INCOME (NOI)

No 4T25, o NOI IFRS somou R\$ 108,5 milhões, o que representa uma alta de 214,5% em relação ao 4T24. Excluindo os efeitos da venda de ativos, o NOI atingiu R\$ 43,2 milhões, apresentando um crescimento de 25,4% na comparação anual, e margem de 55,6%, impulsionado pela operação do W Hotel, pelo ganho de escala em ComVem e pelo bom desempenho de Malls. A pressão observada nos custos no período, que vem diminuindo a cada trimestre, decorre do novo mix da base de ativos e do estágio de *ramp up* do hotel, patamar considerado compatível com os primeiros anos de operação de empreendimentos hoteleiros.

Por plataforma, o ComVem atingiu NOI de R\$ 8,7 milhões, apresentando crescimento de 64,8%, sustentada pela maturação dos ativos e pela captura de novas locações. O segmento de Malls registrou NOI de R\$ 13,2 milhões, com crescimento de 9,0% e manteve margem elevada, sustentada por ocupação e eficiência operacional. A plataforma 3A registrou NOI de R\$ 7,2 milhões, excluindo a venda de ativos, com perspectiva de aumento em 2026, decorrente de reajuste de contrato para 2026. Em Opportunities, o NOI foi de R\$ 13,6 milhões, em função do *ramp-up* do W Hotel.

Em 2025, o NOI IFRS totalizou R\$ 209,1 milhões, um crescimento de 60,9% em relação a 2024. Excluindo a venda de ativos, o NOI somou R\$ 143,9 milhões no ano, com crescimento de 10,7%, o que reflete o desempenho sólido dos ativos e a trajetória de crescimento orgânico sustentada pela maturação gradual do portfólio. A margem NOI ex venda de ativos foi de 57,4% no 4T25 (78,4% no 4T24), que segue pressionada pelo *ramp-up* do W Hotel.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Custos	(251.389)	(9.500)	2546,2%	(323.486)	(33.003)	880,2%
Custos / Receita Líquida	69,9%	21,6%	48,3 p.p.	60,7%	20,2%	40,5 p.p.
Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	(1.060)	(1.275)	-16,9%	(6.945)	(6.218)	11,7%
HBR 3A	(217.076)	(795)	27205,2%	(217.988)	(1.239)	17493,9%
HBR Malls	(1.531)	(2.757)	-44,5%	(6.793)	(7.921)	-14,2%
HBR Opportunities	(31.360)	(4.154)	654,9%	(89.928)	(15.651)	474,6%
Outras Receitas Holding	(362)	(519)	-30,3%	(1.832)	(1.974)	-7,2%
Custos	(251.389)	(9.500)	2546,2%	(323.486)	(33.003)	880,2%
Receita Líquida	359.838	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%
NOI	108.448	34.478	214,5%	209.123	129.979	60,9%
Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	8.698	5.277	64,8%	26.504	17.378	52,5%
HBR 3A	72.374	7.289	892,9%	94.508	29.450	220,9%
HBR Malls	13.208	12.123	9,0%	49.059	45.365	8,1%
HBR Opportunities	13.564	9.209	47,3%	37.283	35.664	4,5%
Outras Receitas Holding	603	580	4,0%	1.768	2.122	-16,7%
NOI	108.448	34.478	214,5%	209.123	129.979	60,9%
Margem NOI (%)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	89,1%	80,5%	10,7 p.p.	79,2%	73,6%	5,6 p.p.
HBR 3A	25,0%	90,2%	-72,3 p.p.	30,2%	96,0%	-65,7 p.p.
HBR Malls	89,6%	81,5%	10,0 p.p.	87,8%	85,1%	2,7 p.p.
HBR Opportunities	30,2%	68,9%	-56,2 p.p.	29,3%	69,5%	-40,2 p.p.
Outras Receitas Holding	62,5%	52,8%	18,4 p.p.	49,1%	51,8%	-2,7 p.p.
Margem NOI	30,1%	78,4%	-61,6 p.p.	39,3%	79,8%	-40,5 p.p.

Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (SG&A) E TRIBUTÁRIAS

No 4T25, as despesas com SG&A e tributárias totalizaram R\$ (13,8) milhões, apresentando um aumento de 7,1% em relação ao 4T24. Excluindo os efeitos da venda de ativo, a relação entre o SG&A e a receita líquida atingiu 17,7% no trimestre, ante 29,3% no 4T24, o que indica uma melhora relevante de 11,6 p.p. no período, refletindo ganhos de eficiência operacional e diluição de custos fixos.

As despesas administrativas somaram R\$ (13,1) milhões, com crescimento de 10,1% na comparação com o 4T24. Essa variação refletiu despesas com pessoal de R\$ 6,7 milhões, avanço de 10,6%, decorrentes principalmente de ajustes pontuais organizacionais realizados no 4T25. A depreciação e amortização totalizou R\$ (1,6) milhão, refletindo o novo mix da base de ativos, incluindo a hotelaria, enquanto os gastos com serviços de consultoria foram de R\$ (2,2) milhões, redução de 14,2%. A linha de outras despesas administrativas encerrou o trimestre em R\$ (1,1) milhão, com queda de 3,7%, e a provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) registrou R\$ (1,5) milhão. As despesas comerciais foram de R\$ (0,6) milhão, redução de 24,1% em relação ao 4T24, evidenciando ganhos de eficiência mesmo em um contexto de maior nível de atividade operacional.

No acumulado de 2025, o SG&A, incluindo despesas tributárias, alcançou R\$ (49,2) milhões, o que representa uma melhora de 1,7% em relação a 2024. Esse desempenho foi favorecido pela redução de 5,3% nas despesas com pessoal e pela queda de 10,2% nos serviços de consultoria ao longo do exercício. Como proporção da receita líquida, excluída a linha de venda de ativos, as despesas totais recuaram para 19,6% em 2025, ante 30,7% em 2024, correspondendo a uma melhora estrutural de 11,1 p.p..

Na tabela a seguir, a Companhia apresenta a abertura das linhas de despesas para o 4T25 e a visão acumulada de 2025:

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

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 4T25, a linha de outras despesas e receitas não recorrentes, registrou saldo de R\$ 3,4 milhões e reflete reversão de provisão. No ano, a linha de outras despesas e receitas foi de R\$ (1,1) milhão.

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

Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA do 4T25 totalizou R\$ 284,0 milhões, com margem de 78,9%. No acumulado de 2025, o EBITDA alcançou R\$ 344,7 milhões, com margem de 64,7%.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera o efeito extraordinário da venda de ativos e outros itens não recorrentes, somou R\$ 31,1 milhões no 4T25 com aumento de 36,5% e com margem ajustada de 39,9% (pela receita ex venda). Em linha com a estratégia de eficiência, a Companhia apresentou melhora relevante na relação entre o SG&A e a receita líquida, excluindo os efeitos da venda de ativo, que atingiu 17,7% no 4T25 ante 29,3% no 4T24. Esse desempenho reflete medidas estruturais de otimização operacional, redução de gastos com consultorias e diluição de custos fixos que preservaram a alavancagem operacional no período. A margem permanece temporariamente pressionada pelo *ramp up* do W Hotel, dado que as receitas de hospedagem e de A&B possuem estruturas de custos e alíquotas tributárias superiores na fase inicial. Com o amadurecimento da ocupação e da produtividade do ativo, a tendência é de expansão gradual das margens hoteleiras.

No acumulado de 2025, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 101,8 milhões, com aumento de 20,4% em relação ao exercício de 2024 e margem de 40,6% (pela receita ex venda). O desempenho do indicador no ano é sustentado pela maturação gradual dos novos ativos e pela disciplina na gestão de despesas administrativas, que reforçam a resiliência das margens operacionais da Companhia, porém ainda pressionada pelo *ramp-up* do W Hotel.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Receita Bruta	375.364	48.473	674,4%	565.697	180.361	213,6%
Deduções da Receita	(15.525)	(4.495)	245,4%	(33.089)	(17.379)	90,4%
Receita Líquida	359.839	43.978	718,2%	532.608	162.982	226,8%
Custos	(251.390)	(9.500)	2546,2%	(323.486)	(33.003)	880,2%
NOI	108.449	34.478	214,5%	209.122	129.979	60,9%
SG&A e tributária	(13.796)	(12.878)	7,1%	(49.160)	(50.000)	-1,7%
Outras receitas e despesas não recorrentes	3.372	15.051	-77,6%	(1.081)	13.943	-107,8%
Equivalência patrimonial	(1.404)	(3.465)	-59,5%	(6.958)	(1.153)	503,5%
Variação do valor justo de PPI	185.741	192.995	-3,8%	185.741	189.158	-1,8%
EBIT	282.362	226.181	24,8%	337.664	281.927	19,8%
Depreciação e amortização	1.635	1.181	38,4%	7.040	4.544	54,9%
EBITDA	283.997	227.362	24,9%	344.704	286.471	20,3%
Margem EBITDA	78,9%	517,0%	-438,1 p.p.	64,7%	175,8%	-111,0 p.p.
Outras receitas e despesas não recorrentes	(3.372)	(15.051)	-77,6%	1.081	(13.943)	-107,8%
Equivalência patrimonial	1.404	3.465	-59,5%	6.958	1.153	503,5%
Variação do valor justo de PPI	(185.741)	(192.995)	-3,8%	(185.741)	(189.158)	-1,8%
Venda de imóveis	(65.201)	-	0,0%	(65.201)	-	0,0%
EBITDA Ajustado	31.087	22.781	36,5%	101.801	84.523	20,4%
Margem EBITDA Ajustado	39,9%	51,8%	-11,9 p.p.	40,6%	51,9%	-11,3 p.p.

Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T25, o resultado financeiro consolidado foi negativo em R\$ (48,7) milhões, representando uma variação de 34,8% em relação ao 4T24. A variação nominal decorreu, primordialmente, da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R\$ (51,7) milhões, refletindo o cronograma de captações destinadas aos projetos em execução e o custo médio da dívida no período. Em janeiro de 2026, a Companhia concluiu e liquidou a venda das unidades do +Box. Já a alienação do 3A Corporate Pinheiros, embora concluída em dezembro de 2025, teve sua liquidação financeira realizada em março de 2026. Com a entrada desses recursos, parte relevante será direcionada à amortização de dívidas. A linha de outras despesas financeiras atingiu R\$ (2,5) milhões no trimestre, contemplando custos associados às emissões de dívida.

As receitas financeiras somaram R\$ 5,6 milhões no 4T25, alta de 24,6% em relação ao 4T24, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras de R\$ 5,3 milhões, que cresceu 41,8% em relação ao 4T24. No acumulado de 2025, o resultado financeiro totalizou R\$ (182,8) milhões, com receitas financeiras de R\$ 22,2 milhões e despesas financeiras de R\$ 205,0 milhões. Esses números refletem o impacto do aumento das taxas de juros no Brasil em comparação ao exercício anterior e o perfil de endividamento voltado à sustentação dos projetos em execução.

A tabela a seguir detalha a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia:

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Juros sobre aplicações financeiras	5.341	3.767	41,8%	20.088	17.061	17,7%
Variação monetária ativa	215	543	-60,4%	1.989	1.925	3,3%
Outras receitas financeiras	28	170	-83,5%	114	1.044	-89,1%
Receitas financeiras	5.584	4.480	24,6%	22.191	20.030	10,8%
Variação monetária passiva	(61)	(588)	-89,6%	(765)	(1.342)	-43,0%
Despesas bancárias	(52)	(77)	-32,5%	(272)	(234)	16,2%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.679)	(38.914)	32,8%	(195.549)	(143.798)	36,0%
Outras despesas financeiras	(2.533)	(1.063)	138,3%	(8.426)	(4.274)	97,1%
Despesas Financeiras	(54.325)	(40.642)	33,7%	(205.012)	(149.648)	37,0%
Resultado Financeiro	(48.742)	(36.162)	34,8%	(182.821)	(129.618)	41,0%

Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

O FFO ajustado atingiu R\$ (27,8) milhões no 4T25 ante R\$ (16,0) milhões no 4T24. A variação é explicada majoritariamente pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o patamar de juros no Brasil e o custo médio da dívida no período. No acumulado de 2025 o FFO totalizou R\$ (98,4) milhões, influenciado pela elevação das taxas de juros e pelo perfil de endividamento voltado à sustentação dos projetos em execução. À medida que a Companhia continue sua agenda de reciclagem, e amortize as dívidas atreladas, a administração projeta uma melhoria gradual do FFO.

A composição do FFO do 4T25 e 2025 é demonstrada abaixo:

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lucro / Prejuízo Líquido	182.894	177.789	2,9%	96.823	135.524	-28,6%
Outras despesas e receitas	(3.372)	(15.051)	-77,6%	1.081	(13.943)	-107,8%
Depreciações e amortizações	1.635	1.181	38,4%	7.040	4.544	54,9%
Equivalência patrimonial	1.404	3.465	-59,5%	6.958	1.153	503,5%
Resultado avaliação patrimonial	(185.741)	(192.995)	-3,8%	(185.741)	(189.158)	-1,8%
Provisão impostos diferidos	46.131	9.553	382,9%	46.131	7.374	525,6%
Venda de imóveis	(70.731)	-	0,0%	(70.731)	-	0,0%
FFO Ajustado	(27.780)	(16.058)	73,0%	(98.439)	(54.506)	80,6%

Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.



DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

ENDIVIDAMENTO

Ao final do 4T25, a dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 1,5 bilhão, representando um aumento de 12,1% em relação ao 4T24. Esse avanço decorre, primordialmente, do cenário macroeconômico caracterizado por taxas de juros em patamares elevados, que pressionaram o custo do endividamento e o saldo líquido no período. Nesse contexto, a Companhia mantém a estratégia de reavaliação de seu pipeline de projetos, com foco em desinvestimentos estratégicos e na priorização de investimentos para reduzir a necessidade de nova alavancagem no curto prazo.

No âmbito da reciclagem de ativos, em dezembro, houve a conclusão da venda do 3A Corporate Pinheiros, e em março a liquidação da transação, que amortiza R\$ 80 milhões de dívidas, e em janeiro de 2026, foram concluídas as alienações de dois ativos do +Box com amortização de R\$ 33 milhões de dívidas. A continuidade do desinvestimento de ativos visa reforçar o movimento de desalavancagem, em linha com o objetivo de manter uma estrutura de capital sólida e equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI foi de 39,6%.

Em R\$ milhares	4T25	4T24	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.501.008	1.284.648	16,8%			
Financiamento Imobiliário	641.416	590.313	8,7%	10,6 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	859.592	694.335	23,8%	8,6 anos	Out/31 a Jun/36	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Em Construção	182.426	189.163	-3,6%			
Financiamento Imobiliário	182.426	189.163	-3,6%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
Corporativo	0	52.647	-100,0%			
Capital de Giro	0	52.647	-100,0%			
Dívida Bruta	1.683.435	1.526.458	10,3%			
Caixa e equivalentes	142.974	152.565	-6,3%			
Dívida Líquida	1.540.461	1.373.893	12,1%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.889.199	4.043.940	-3,8%			
PPI Comvem	1.025.690	1.306.583	-21,5%			
PPI 3A	922.095	1.028.221	-10,3%			
PPI Malls	845.492	814.620	3,8%			
PPI Opportunities	1.032.413	951.454	8,5%			
PPI Holding	63.509	87.916	-27,8%			
Dívida Líquida/PPI	39,6%	34,0%	16,6 p.p.			

Quando mencionada a expressão "excluindo venda de ativo", ou similar, trata-se da alienação do empreendimento 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

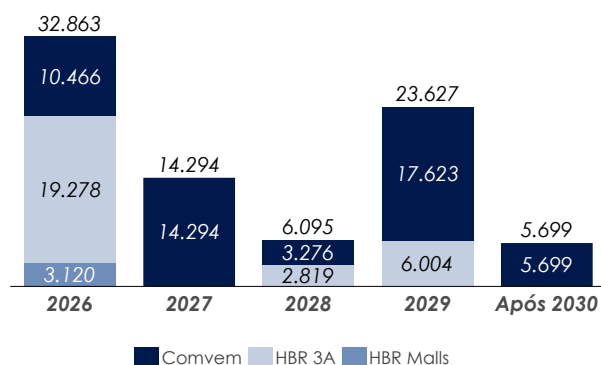
CAPEX

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

Total (R\$ milhares)	Incorrido		A incorrer					Total a incorrer
	4T25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	16.527	135.200	62.682	55.832	27.265	20.946	7.943	309.868
HBR 3A	36.642	287.983	70.232	42.456	903	-	-	401.575
HBR Malls	2.275	32.696	45.520	6.000	-	-	-	84.216
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	55.444	455.879	178.434	104.288	28.169	20.946	7.943	795.659

%HBR (R\$ milhares)	Incorrido		A incorrer					Total a incorrer
	4T25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	15.524	130.509	62.103	55.743	27.265	20.827	7.777	304.225
HBR 3A	20.923	225.414	62.020	35.991	678	-	-	324.103
HBR Malls	1.128	16.348	22.760	3.000	-	-	-	42.108
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	37.574	372.271	146.884	94.735	27.943	20.827	7.777	670.436

Curva de Entregas
(em m² de ABL %HBR)



ENTREGAS

ENTREGAS REALIZADAS E PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem Duo Brigadeiro

Entregue no 4T25

- 🏠 519 m² em ABL Total
- 🚗 34 vagas de estacionamento



ComVem Pinheiros

Entregue no 4T25

- 🏠 3.224 m² em ABL Total
- 🚗 102 vagas de estacionamento



ComVem Giovanni Gronchi

Entrega no 1S26

- 🏠 3.821 m² em ABL Total
- 🚗 33 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim 2

Entrega no 1S26

- 🏢 16 lajes corporativas
- 📦 1 loja no Mall
- 🏠 8.464 m² do 3A
- 🏠 1.423 m² do ComVem
- 🏠 9.887 m² em ABL Total
- 🚗 88 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Ibirapuera

Entrega no 2S26

- 🏢 3 lajes corporativas
- 📦 12 loja no Mall
- 🏠 5.166 m² do 3A
- 🏠 2.656 m² do ComVem
- 🏠 7.822 m² em ABL Total
- 🚗 285 vagas de estacionamento

ENTREGAS

PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem João Lourenço

Entrega no 2S26

- 🏢 1.584 m² em ABL
- 🚗 5 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Cotovia

Entrega no 2S26

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



ComVem + 3A Paulista

Entrega 3A 2S26 e Comvem 1S27

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



3A Chipre

Entrega no 2S28

- 🏢 3.759 m² em ABL
- 🚗 30 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim

Entrega no 1S29

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

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

AMBIENTAL (E)

- No 4T25, a HBR manteve 100% dos ativos elegíveis (12 ativos) no Mercado Livre de Energia, com gestão centralizada de contratos. A iniciativa resultou em economia média de R\$ 1,8 milhão versus o mercado cativo e evitou a emissão de ~300 tCO₂ no trimestre (fator MCTI).
- Em resíduos, 256 t foram recicladas ou destinadas a CDRU no 4T25, reduzindo envio a aterro e emissões indiretas.
- Sete empreendimentos com contratos de Aterro Zero e quatro já operando 100% em Aterro Zero.
- Pelo primeiro ano, a HBR publicou o Relatório IGEE do ano anterior e respondeu ao CDP.
- Certificações LEED em 2 ativos e AQUA em 3 ativos, mantendo nível elevado dos empreendimentos.
- Política de Conformidade Legal, Ambiental e Licenciamento aprovada em outubro.

SOCIAL (S)

- Mogi Shopping: "Vida em Movimento do Mogi Shopping", com 390 kg de alimentos arrecadados; a "Sacola do Bem", com 4,8 mil itens (alimentos, roupas e brinquedos) destinadas a dez instituições sociais; plantação de horta própria; arrecadação de 21,9 mil tampinhas.
- Suzano Shopping: Coleta de 37,5 t de papelão; campanha de adoção de PET e projeto para promoção da saúde de idosos com o "Rota da Melhor Idade".
- Patteo Olinda: 60,0 t de material reciclado; campanha de adoção de PET e engajamento do "Patteo Social" que abre espaço para diferentes instituições sociais para expor e comercializar produtos.
- Patteo Urupema: Atividades recorrentes de aulas alcançando 1,8 mil pessoas; arrecadação de 288 kg de alimentos para destinação a 3 instituições locais; campanha de adoção de PET e Espaço Solidário com arrecadação de 420 itens.
- Foi concluída em outubro a aprovação da Política de Diversidade, Equidade, Inclusão e Não Discriminação (D&I) e da Política de Saúde e Segurança no Trabalho (SST).

GOVERNANÇA (G)

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

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

INDICADOR DE DIVERSIDADE

A HBR encerrou o exercício com 82 colaboradores diretos, atuando em suas operações e escritório corporativo. No período, observou evolução na participação feminina em posições de liderança, refletindo o compromisso contínuo da Companhia com diversidade, equidade e inclusão.

Em atendimento às recentes alterações na legislação societária, conforme Lei nº 15.177/25, a Companhia passa a divulgar, em suas demonstrações anuais, informações detalhadas sobre a ocupação feminina por cargo, bem como a respectiva proporção de remuneração, em linha com as melhores práticas de transparência e governança corporativa.

Na data de encerramento do exercício, a Companhia não contava com mulheres na composição de seus Conselhos de Administração e Fiscal. A Administração reconhece a importância da diversidade nos órgãos de governança e permanece atenta à evolução das melhores práticas de mercado e aos requisitos regulatórios aplicáveis.

Mulheres em cargos por nível hierárquico	31/12/2025			31/12/2024		
	Qtd	%	Proporção da remuneração	Qtd	%	Proporção da remuneração
Liderança	13	16%	54,97%	12	14%	54,83%
Não liderança	37	45%	93,90%	44	51%	85,71%

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %
Receita Líquida	359.839	43.978	718,2%
Aluguel de imóveis próprios	39.288	35.883	9,5%
Taxa de Administração	1.168	1.029	13,5%
Hospedagem	27.622	8.257	234,5%
Outras Receitas	304.942	1.030	29506,0%
Receitas de estacionamentos	2.344	1.899	23,4%
(-)Deduções da Receita	(15.525)	(4.495)	245,4%
(-)Custos	(251.390)	(9.500)	2546,2%
Lucro Bruto	108.449	34.478	214,5%
Despesas e Receitas	173.913	191.703	-9,3%
Despesas Administrativas	(13.139)	(11.929)	10,1%
Despesas Comerciais	(633)	(834)	-24,1%
Despesas Tributárias	(24)	(115)	-79,1%
Outras Despesas e Receitas	3.372	15.051	-77,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	(1.404)	(3.465)	-59,5%
(+/-) Variação do valor justo de PPI	185.741	192.995	-3,8%
Resultado antes do Resultado Financeiro	282.362	226.181	24,8%
Resultado Financeiro	(48.741)	(36.162)	34,8%
Despesas Financeiras	(54.325)	(40.642)	33,7%
Receitas Financeiras	5.584	4.480	24,6%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	233.621	(10.716)	-2280,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(4.596)	(2.677)	71,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	(46.131)	(9.553)	382,9%
Lucro (Prejuízo) do Período	182.894	(22.946)	-897,1%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:			
Acionistas Controladores	118.799	100.369	18,4%
Acionistas não Controladores	64.095	77.420	-17,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:	182.894	177.789	2,9%

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %	Passivo (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	19.580	27.239	-28,1%	Empréstimos e financiamentos	114.327	87.825	30,2%
Títulos e valores mobiliários	123.394	125.326	-1,5%	Debêntures	60.751	55.715	9,0%
Contas a receber - CP	324.559	38.415	744,9%	Fornecedores	13.444	9.280	44,9%
Adiantamentos	18.396	44.513	-58,7%	Obrigações trabalhistas e tributárias	17.191	11.322	51,8%
Tributos a recuperar	6.674	2.731	144,4%	Partes relacionadas	6.539	6.096	7,3%
Outros ativos - CP	179.661	244.888	-26,6%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	48.222	100.642	-52,1%
Total do ativo circulante	672.264	483.112	39,2%	Dividendos a pagar	90.500	2.100	4209,5%
				Outros passivos	26.288	22.208	18,4%
				Total do passivo circulante	377.262	295.188	27,8%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Tributos diferidos	17.200	53.799	-68,0%	Empréstimos e financiamentos	1.059.201	914.245	15,9%
Contas a receber - LP	12.920	19.197	-32,7%	Debêntures	449.156	468.673	-4,2%
Partes relacionadas	28.644	13.362	114,4%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	265.542	237.975	11,6%
Outros ativos - LP	77.862	75.312	3,4%	Provisão para tributos diferidos	178.468	210.311	-15,1%
Investimentos	356.113	360.788	-1,3%	Provisão para demandas judiciais	1.202	1.536	-21,7%
Propriedades para investimento	3.889.199	4.043.940	-3,8%	Outros passivos	9.605	13.263	-27,6%
Imobilizado e intangível líquido	35.074	41.264	-15,0%	Dividendos a pagar	30.000	0	0,0%
Total do ativo não circulante	4.417.012	4.607.662	-4,1%	Total do passivo não circulante	1.993.174	1.846.003	8,0%
				Patrimônio Líquido (R\$ milhares)			
				Var. %			
				Capital social	1.286.691	1.286.691	0,0%
				Gastos com oferta pública de ações	0	0	0,0%
				Programa de opção compra de ações	2.855	2.660	7,3%
				Ajuste de avaliação patrimonial	74.181	74.181	0,0%
				Transações de capital	14.838	15.145	-2,0%
				Reserva de lucros	455.431	691.573	-34,1%
				Ações em tesouraria	(1.218)	(1.574)	-22,6%
				Prejuízos acumulados	0	0	0,0%
				Total do patrimônio líquido controladora	1.832.778	2.068.676	-11,4%
				Participação de acionistas não controladores	886.062	880.907	0,6%
				Total patrimônio líquido	2.718.840	2.949.583	-7,8%
Total do ativo	5.089.276	5.090.774	0,0%	Total do passivo e do patrimônio líquido	5.089.276	5.090.774	0,0%

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de fluxo de caixa (R\$ milhares)	4T25	4T24	Var. %
Das atividades operacionais			
Lucro líquido/Prejuízo do período	182.894	190.019	-3,7%
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	1.635	1.181	38,4%
Resultado de equivalência patrimonial	1.404	3.465	-59,5%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	38.564	71.783	-46,3%
Encargos sobre debêntures não liquidados	12.452	20.901	-40,4%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	1.092	5.963	-81,7%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	1.470	948	55,1%
Provisão para demandas judiciais	(94)	780	-112,1%
Programa de opção compra de ações	136	-	0,0%
Baixa do Custo de Participação Societária	-	4.207	-100,0%
Constituição de dividendos	-	-	0,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(51.723)	(196.249)	-73,6%
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	18.838	(3.341)	-663,8%
Efeito patrimonial sobre participação em controladas	-	-	0,0%
Resultado do exercício ajustado	206.668	99.657	107,4%
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos			
Contas a receber	(287.563)	(11.448)	2411,9%
Adiantamentos	8.211	16.085	-49,0%
Tributos a recuperar	1.629	10.345	-84,3%
Partes relacionadas ativo	(22.967)	(189)	12051,9%
Outros ativos	124.451	(35.269)	-452,9%
Fornecedores	(3.754)	(7.656)	-51,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(4.538)	(4.328)	4,9%
Partes relacionadas passivo	(289)	(8.053)	-96,4%
Pagamento de aquisições de imóveis	(13.623)	(34.413)	-60,4%
Outros passivos	(38.472)	(4.733)	712,8%
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais	(30.247)	19.998	-251,3%
Imposto de renda e contribuição social pagos	29.719	5.437	446,6%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	(995)	(45.490)	-97,8%
Transações de capital	(92)	(21.361)	-99,6%
Dividendos recebidos	1.887	1.923	-1,9%
Títulos e valores mobiliários	(9.643)	(11.585)	-16,8%
Ativo imobilizado e intangível	(237)	(3.795)	-93,8%
Aquisições de imóveis	-	-	0,0%
Propriedade para investimento	114.205	17.542	551,0%
Outras movimentações	(125.292)	-	0,0%
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	(20.167)	(62.766)	-67,9%
Fluxo de caixa de financiamento			
Captação de empréstimos e financiamentos	97.890	95.658	2,3%
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(18.226)	(88.506)	-79,4%
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(34.321)	-	0,0%
Captação de debêntures	-	-	0,0%
Pagamentos de principal de debêntures	(9.467)	(24.777)	-61,8%
Pagamentos de juros sobre debêntures	(9.598)	-	0,0%
Dividendos pagos	(1.600)	-	0,0%
Efeito das participações acionistas não controladores	9.527	57.963	-83,6%
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	34.205	40.338	-15,2%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	13.510	3.007	349,3%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	6.070	24.232	-75,0%
No final do exercício	19.580	27.239	-28,1%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	13.510	3.007	349,3%

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

NATÁLIA VASCONCELOS

Gerente de Relações com Investidores



ri@hbr.com.br



(11) 4793-7556



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



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

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

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

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