

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias  
Em 30 de junho de 2025

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações contábeis intermediárias  
Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais intermediários

Demonstrações intermediárias dos resultados

Demonstrações intermediárias dos resultados abrangentes

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa

Demonstrações intermediárias dos valores adicionados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

*“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 2T25

Mogi das Cruzes – 7 de agosto de 2025 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 2º trimestre de 2025, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

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



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

## PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 51 ativos em operação que representam 265.268 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo 176.620 m<sup>2</sup> próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (%)
<b>COMVEM</b>	38	53.881	42.151	78%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	3	32.949	22.287	68%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	4	119.388	65.552	55%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	6	59.050	46.630	79%
	<b>51</b>	<b>265.268</b>	<b>176.620</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 142.054 m<sup>2</sup>, sendo 98.382 m<sup>2</sup> própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação até 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (%)
<b>COMVEM</b>	24	56.351	53.535	95%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	7	75.257	39.645	53%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub> <sup>*</sup>	2	10.446	5.202	50%
	<b>33</b>	<b>142.054</b>	<b>98.382</b>	<b>69%</b>

\*HBR Malls: Expansão dos Shoppings Mogi 6.239 m<sup>2</sup> e Suzano 4.207 m<sup>2</sup>

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 407.322 m<sup>2</sup> sob gestão, sendo 275.022 m<sup>2</sup> própria.

Ativos Totais <sup>1</sup> (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (%)
<b>COMVEM</b>	62	110.232	95.686	87%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	10	108.206	61.932	57%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	4	129.834	70.754	54%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	6	59.050	46.630	79%
	<b>82</b>	<b>407.322</b>	<b>275.002</b>	<b>68%</b>

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

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

### RECEITA BRUTA

No 2T25 a receita bruta totalizou R\$ 70.491, e este montante representa um crescimento de 60,6% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. O desempenho foi impulsionado principalmente pela expansão das receitas de hospedagem, que cresceram 199,1% ano contra ano, resultado do ramp-up operacional do W Hotel (plataforma Opportunities), inaugurado em dezembro de 2024.

Neste trimestre, a receita bruta proveniente do aluguel de imóveis próprios avançou 12,2% e 8,6% em comparação com o 2T24 e 6M24, respectivamente, refletindo o avanço da maturação dos ativos e novas locações, principalmente advindos da plataforma ComVem, que teve crescimento de 34,7% em receita bruta no 2T25. As receitas de taxa de administração recuaram 12,5% em relação ao 2T24, explicado pelo encerramento do contrato de consultoria imobiliária para um fundo de investimento imobiliário. Além disso, a linha de Outras Receitas encerrou o trimestre em R\$ 7.954, refletindo um incremento expressivo impulsionado, principalmente, pelo desempenho de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel.

Na visão acumulada do 6M25, a receita bruta da Companhia atingiu R\$ 120.528 e avançou 39,4% em comparação ao ano anterior, superando a variação do IGPM e refletindo o crescimento real, apoiado pelas entregas recentes, spread positivo em renovações e aumento de outras receitas, especialmente com hotéis e estacionamentos.

Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta para o 2T25 e a visão acumulada 6M25:

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	36.251	32.318	12,2%	71.100	65.490	8,6%
Taxa de administração	1.005	1.149	-12,5%	2.002	2.469	-18,9%
Hospedagem	23.087	7.719	199,1%	33.346	13.697	143,5%
Receita de estacionamentos	2.194	1.782	23,1%	3.865	3.107	24,4%
Outras Receitas	7.954	918	766,4%	10.215	1.724	492,5%
<b>Receita Bruta</b>	<b>70.491</b>	<b>43.886</b>	<b>60,6%</b>	<b>120.528</b>	<b>86.487</b>	<b>39,4%</b>

### RECEITA LÍQUIDA

No 2T25, a receita líquida da Companhia alcançou R\$ 63.997, um crescimento de 60,9% na comparação com o 2T24. A linha de deduções incorpora tanto impostos incidentes sobre vendas de hospedagem de hotéis e outros serviços, como descontos e cancelamentos concedidos sobre receitas de aluguel das demais plataformas. As deduções foram de R\$ (6.494) no 2T25, decorrentes do incremento de impostos sobre hospedagens do W Hotel, recém-incorporado ao portfólio.

No acumulado de 6M25, a receita líquida totaliza R\$ 109.610, um avanço de 41,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, reforçando a tendência de crescimento orgânico ao longo do semestre.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>70.491</b>	<b>43.886</b>	<b>60,6%</b>	<b>120.528</b>	<b>86.487</b>	<b>39,4%</b>
Deduções da Receita	(6.494)	(4.112)	57,9%	(10.918)	(9.022)	21,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>63.997</b>	<b>39.774</b>	<b>60,9%</b>	<b>109.610</b>	<b>77.465</b>	<b>41,5%</b>

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E TRIBUTÁRIAS

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias foram de R\$ 12.663 no 2T25, mantendo estabilidade em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Em despesas administrativas, a linha de despesas com pessoal se manteve praticamente estável, com pequeno incremento de 3,4% em relação ao 2T24, abaixo da inflação, em função da redução e otimização do quadro administrativo e da recomposição da diretoria executiva no período. A depreciação e amortização no período foi de R\$ (1.818), resultado da ampliação da base de ativos da Companhia. Adicionalmente, a linha de PECLD teve queda de 70,5%, refletindo a melhora do indicador de inadimplência.

As despesas comerciais foram de R\$ 980 no 2T25, refletindo um leve aumento, principalmente em função da entrada de novas unidades na plataforma ComVem. No mesmo período, as despesas tributárias foram de R\$ 142.

No acumulado dos 6M25, as despesas comerciais, gerais e administrativas atingiram R\$ 23.675, redução de 7,5% em relação ao 6M24. Essa queda foi favorecida, em parte, por efeitos não recorrentes de rescisões contratuais registrados na base do ano anterior.

Na tabela a seguir, a abertura das linhas de despesas para o 2T25 e a visão acumulada 6M25:

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(11.541)</b>	<b>(11.159)</b>	<b>3,4%</b>	<b>(21.741)</b>	<b>(24.020)</b>	<b>-9,5%</b>
Despesas com pessoal	(6.571)	(6.328)	3,8%	(12.494)	(15.165)	-17,6%
Serviços de consultoria	(1.700)	(1.918)	-11,4%	(3.779)	(3.889)	-2,8%
Depreciação e Amortização	(1.818)	(1.119)	62,5%	(3.439)	(2.174)	58,2%
Outras Despesas	(1.227)	(1.032)	18,9%	(2.133)	(1.836)	16,2%
PECLD <sup>1</sup>	(225)	(762)	-70,5%	104	(956)	-110,9%
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(980)</b>	<b>(759)</b>	<b>29,1%</b>	<b>(1.672)</b>	<b>(1.377)</b>	<b>21,4%</b>
<b>Despesas Tributárias</b>	<b>(142)</b>	<b>(85)</b>	<b>67,1%</b>	<b>(262)</b>	<b>(194)</b>	<b>35,1%</b>
<b>Despesas Gerais e Adm., Comerciais e Tributárias</b>	<b>(12.663)</b>	<b>(12.003)</b>	<b>5,5%</b>	<b>(23.675)</b>	<b>(25.591)</b>	<b>-7,5%</b>

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

No 2T25, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo de R\$ (1.782) e reflete, principalmente, ajustes pontuais decorrentes da saída de projeto.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
Outras Receitas e despesas <sup>1</sup>	(1.782)	(9)	-	(1.549)	250	-
<b>Outras Receitas e despesas<sup>1</sup></b>	<b>(1.782)</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>(1.549)</b>	<b>250</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Outras receitas e despesas não recorrentes

## RESULTADO FINANCEIRO

No 2T25, o resultado financeiro foi negativo em R\$ 48.591, expansão de 53,0% frente a 2T24.

A principal variação nominal foi a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que cresceu 41,9% com as novas captações para projetos em andamento, parcialmente compensado pela amortização de dívidas no período.

A linha de outras despesas financeiras consolidou os custos de emissões de dívida. As receitas financeiras totalizaram R\$ 6.595 no trimestre, aumento de 7,8% versus 2T24.

No semestre, as despesas financeiras acumularam alta de 38,8%, refletindo principalmente o impacto do aumento das taxas de juros no Brasil em relação ao ano anterior e o perfil de endividamento da Companhia para sustentação dos projetos em execução. Ao final dos 6M25 o resultado financeiro totalizou R\$ (87.286).

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

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(55.186)</b>	<b>(37.886)</b>	<b>45,7%</b>	<b>(98.436)</b>	<b>(70.899)</b>	<b>38,8%</b>
Varição monetária passiva	(684)	(28)	-	(687)	(336)	104,5%
Despesas bancárias	(66)	(63)	4,8%	(120)	(109)	10,1%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.975)	(36.616)	41,9%	(93.930)	(68.538)	37,0%
Outras despesas financeiras	(2.461)	(1.179)	108,7%	(3.699)	(1.916)	93,1%
<b>Receitas financeiras</b>	<b>6.595</b>	<b>6.117</b>	<b>7,8%</b>	<b>11.150</b>	<b>10.776</b>	<b>3,5%</b>
Juros sobre aplicações financeiras	6.117	5.339	14,6%	9.649	9.032	6,8%
Varição monetária ativa	545	439	24,1%	1.480	965	53,4%
Outras receitas financeiras	(67)	339	-119,8%	21	779	-97,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(48.591)</b>	<b>(31.769)</b>	<b>53,0%</b>	<b>(87.286)</b>	<b>(60.123)</b>	<b>45,2%</b>

## RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 2T25, a Companhia teve crescimento de 60,9% na receita líquida, impulsionada pela operação acelerada do W Hotel, que apresenta desempenho acima das expectativas desde o *soft opening* - explica o salto da plataforma Opportunities, que avançou 155,5% no trimestre. As demais frentes de negócios também contribuíram significativamente para o resultado, com o ComVem apresentando alta de 44,5%, Malls expandindo 9,1% e a plataforma 3A crescendo 5,6%.

O lucro bruto aumentou 14,4% versus 2T24, apesar do incremento de custos decorrente do início da operação do W Hotel, que impactou tanto a receita quanto o custo do período. A estabilidade das despesas comerciais, gerais e administrativas contribuiu para um crescimento de 25,6% no resultado antes das despesas e receitas financeiras, que alcançou R\$ 20.827. A linha de imposto de renda e contribuição social corrente, manteve-se estável na comparação entre períodos.

O prejuízo totalizou R\$ (30.132) frente a R\$ (15.366) no 2T24, explicado pelo aumento das despesas financeiras relacionadas aos financiamentos. No acumulado de 6M25, o resultado líquido foi de R\$ (57.449), com impacto da elevação da taxa de juros e maior volume de investimentos realizados no semestre.

A composição do resultado líquido do 2T25 e 6M25 é demonstrada abaixo:

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Receita Líquida</b>	<b>63.997</b>	<b>39.774</b>	<b>60,9%</b>	<b>109.610</b>	<b>77.465</b>	<b>41,5%</b>
Custos	(27.846)	(8.176)	240,6%	(43.748)	(15.373)	184,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>36.151</b>	<b>31.598</b>	<b>14,4%</b>	<b>65.862</b>	<b>62.092</b>	<b>6,1%</b>
Despesas e receitas	(12.663)	(12.003)	5,5%	(23.675)	(25.591)	-7,5%
Outras Despesas e Receitas <sup>1</sup>	(1.782)	(9)	-	(1.549)	250	-
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	(3.837)	-	-	(3.837)	-
Equivalência patrimonial	(879)	836	-	(6.102)	1.309	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>20.827</b>	<b>16.585</b>	<b>25,6%</b>	<b>34.536</b>	<b>34.223</b>	<b>0,9%</b>
Resultado Financeiro	(48.591)	(31.769)	53,0%	(87.286)	(60.123)	45,2%
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(27.764)</b>	<b>(15.184)</b>	<b>82,9%</b>	<b>(52.750)</b>	<b>(25.900)</b>	<b>103,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.368)	(2.361)	0,3%	(4.699)	(4.694)	0,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	2.179	-	-	2.179	-
<b>Lucro/Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(30.132)</b>	<b>(15.366)</b>	<b>96,1%</b>	<b>(57.449)</b>	<b>(28.415)</b>	<b>102,2%</b>

<sup>1</sup> Outras receitas e despesas não recorrentes

## 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.

O EBITDA foi R\$ 22.645 no 2T25, o que representa uma expansão de 27,9% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. O resultado foi alavancado pelo crescimento da receita, redução de custos e estabilidade das despesas operacionais. No trimestre, a margem EBITDA foi de 35,4%.

Nos 6M25, o EBITDA foi de R\$ 37.975, representando um aumento de 4,3%, e margem de 34,6%, reforçando a melhora operacional da Companhia em 2025.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(27.764)</b>	<b>(15.184)</b>	<b>82,9%</b>	<b>(52.750)</b>	<b>(25.900)</b>	<b>103,7%</b>
Receitas Financeiras	(6.595)	(6.117)	7,8%	(11.150)	(10.776)	3,5%
Despesas Financeiras	55.186	37.886	45,7%	98.436	70.899	38,8%
Depreciação e amortização	1.818	1.119	62,5%	3.439	2.174	58,2%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>22.645</b>	<b>17.704</b>	<b>27,9%</b>	<b>37.975</b>	<b>36.397</b>	<b>4,3%</b>
Receita Líquida	63.997	39.774	60,9%	109.610	77.465	41,5%
<i>Margem EBITDA<sup>1</sup></i>	<i>35,4%</i>	<i>44,5%</i>	<i>-9,1 p.p.</i>	<i>34,6%</i>	<i>47,0%</i>	<i>-12,3 p.p.</i>

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

## EBITDA AJUSTADO

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

O EBITDA ajustado no 2T25 totalizou R\$ 25.306, com crescimento de 22,2% em relação ao 2T24. Na visão acumulada 6M25, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 45.626, representando um aumento de 18,0% e margem de 41,6%. Esse desempenho é explicado principalmente pela nova composição do portfólio, impulsionada pela entrada em operação do W Hotel, cujos resultados já aparecem de forma crescente em 2025, bem como o crescimento consistente das demais plataformas.

Em R\$ milhares	2T25	2T24	Var. %	6M 2025	6M 2024	Var. %
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>22.645</b>	<b>17.704</b>	<b>27,9%</b>	<b>37.975</b>	<b>36.397</b>	<b>4,3%</b>
Outras receitas e despesas <sup>2</sup>	1.782	9	-	1.549	(250)	-
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	3.837	-	-	3.837	-
Equivalência patrimonial	879	(836)	-	6.102	(1.309)	-
<b>EBITDA Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>25.306</b>	<b>20.714</b>	<b>22,2%</b>	<b>45.626</b>	<b>38.675</b>	<b>18,0%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado<sup>1</sup></i>	<i>39,5%</i>	<i>52,1%</i>	<i>-12,5 p.p.</i>	<i>41,6%</i>	<i>49,9%</i>	<i>-8,3 p.p.</i>

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

<sup>2</sup> Outras receitas e despesas não recorrentes

## INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

Em R\$ milhares	2T25	4T24	1T25
<b>Dívida Bruta<sup>2</sup></b>	<b>1.645.381</b>	<b>1.526.458</b>	<b>7,8%</b>
Disponibilidades <sup>1</sup>	(190.278)	(152.565)	24,7%
<b>Dívida Líquida* <sup>3</sup></b>	<b>1.455.103</b>	<b>1.373.893</b>	<b>5,9%</b>
Total do Patrimônio Líquido	2.918.970	2.949.583	-1,0%
<b>Índice de Alavancagem Financeira*</b>	<b>49,8%</b>	<b>46,6%</b>	<b>3,3 p.p.</b>
Propriedade para Investimentos (PPI)	4.089.253	4.043.940	1,1%
<b>Relação Dívida Líquida / PPI*</b>	<b>35,6%</b>	<b>34,0%</b>	<b>1,6%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.918.970</b>	<b>2.949.583</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*</b>	<b>36,0%</b>	<b>34,1%</b>	<b>1,9 p.p.</b>

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

Ao final do 2T25, a dívida líquida atingiu R\$ 1.455,1 milhões, representando um aumento de 5,9% em relação ao 4T24. O aumento está associado a captação de um CRI no valor de R\$ 200 milhões, parcialmente compensado pela amortização de R\$ 50 milhões em dívidas. Além disso, o impacto do cenário macroeconômico mais desafiador, marcado por juros em patamar elevado também contribuiu para a elevação da dívida líquida. Nesse contexto, a Companhia tem reavaliado seu pipeline de projetos, com foco na priorização, postergação ou redimensionamento de investimentos, visando reduzir a necessidade de alavancagem adicional no curto prazo. Esse movimento está em linha com as dinâmicas do setor e reflete decisões estratégicas que reforçam o compromisso com uma estrutura de capital sólida e equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI foi de 35,6%. No trimestre foi concluída.

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

<sup>1</sup> Disponibilidades – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

<sup>2</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>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, com foco na melhoria de sua estrutura de capital e na gestão da alavancagem, a Companhia vem implementando uma estratégia ativa de alienação de ativos, aliada à captação de recursos ao longo de 2025. Em abril de 2025, foi assinado o contrato de venda do Hotel Hilton Garden Inn, atualmente em fase de diligência. O Hilton Garden Inn integra a plataforma Opportunities. Além disso, a Companhia mantém ativos na plataforma 3A, já desenvolvidos e maduros, com potencial para geração de valor adicional via desinvestimentos. Por fim, a plataforma Malls reúne ativos maduros, dominantes em suas regiões e resilientes, que poderão ser monetizados de forma estratégica, preservando o controle dos empreendimentos.

## 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 2025 e revisão especial das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2025.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho relacionado à auditoria até 30 de junho de 2025.

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 DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data, e das demonstrações da mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas, políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, de acordo com a Norma Contábil NBC TG 21 (R4) - Demonstração intermediária emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Revisão de Informações Contábeis Intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e *ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, incluídas nas informações contábeis intermediárias acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações contábeis intermediárias acima referidas incluem as informações intermediárias do valor adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais (ITR), com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas informações intermediárias do valor adicionado individuais e consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de agosto de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.  
CRC 2 SP.013846/O-1

Henrique Herbel de Melo Campos  
Contador CRC 1 SP 181015/O-3

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais intermediários para os períodos findos em  
30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	107	110	23.556	27.239
Títulos e valores mobiliários	3.2	106.429	36.092	166.722	125.326
Contas a receber	4	1.020	1.433	38.035	38.415
Adiantamentos		640	3.062	33.874	44.513
Tributos a recuperar		2.472	1.743	6.469	2.731
Outros ativos	7	2.146	3.365	294.700	244.888
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>112.814</b>	<b>45.805</b>	<b>563.356</b>	<b>483.112</b>
<b>Não circulante</b>					
Tributos diferidos	14.1	29.660	29.660	53.799	53.799
Contas a receber	4	-	-	16.121	19.197
Partes relacionadas	11.1	111.515	108.853	9.174	13.362
Outros ativos	7	6.415	19.463	75.361	75.312
Investimentos	5.1 e 5.2	2.678.865	2.610.166	353.577	360.788
Participações em Controladas		2.447.097	2.371.531	-	-
Participações em Controladas em Conjunto		231.768	238.635	353.577	360.788
Propriedades para investimento	6	23.758	23.758	4.089.253	4.043.940
Imobilizado e intangível líquido	-	1.430	1.781	44.086	41.264
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.851.643</b>	<b>2.793.681</b>	<b>4.641.371</b>	<b>4.607.662</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.964.457</b>	<b>2.839.486</b>	<b>5.204.727</b>	<b>5.090.774</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais intermediários para os períodos findos em

30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	46.133	37.373	101.818	87.825
Debêntures	9	48.245	45.620	58.618	55.715
Fornecedores	-	463	632	15.457	9.280
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	4.561	5.533	20.987	11.322
Obrigações Sociais		1.165	1.179	3.684	3.430
Obrigações Trabalhistas		3.325	4.332	6.416	5.988
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		-	-	3.330	1.552
Outras Obrigações Tributárias		71	22	7.557	352
Partes relacionadas	11.2	98.678	84.478	6.220	6.096
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	61.062	100.642
Provisão para perda de investimentos	5.1	13.400	13.407	-	-
Dividendos a pagar	-	-	-	-	2.100
Outros passivos	12	55.586	11.122	36.799	22.208
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>267.066</b>	<b>198.165</b>	<b>300.961</b>	<b>295.188</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	8	305.530	184.390	1.021.081	914.245
Debêntures	9	379.693	382.624	463.864	468.673
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	268.232	237.975
Provisão para tributos diferidos	14.2	2.197	2.197	209.804	210.311
Provisão para demandas judiciais	13.1	246	415	1.296	1.536
Outros passivos	12	3.214	3.019	20.519	13.263
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>690.880</b>	<b>572.645</b>	<b>1.984.796</b>	<b>1.846.003</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	11.3	2.657	2.660	2.657	2.660
Ajuste de avaliação patrimonial	15.3	74.181	74.181	74.181	74.181
Transações de capital	15.2	14.996	15.145	14.996	15.145
Reserva de lucros	15.4	690.589	691.573	690.589	691.573
Ações em tesouraria	15.4.7	(1.348)	(1.574)	(1.348)	(1.574)
Prejuízos acumulados		(61.255)	-	(61.255)	-
<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>		<b>2.006.511</b>	<b>2.068.676</b>	<b>2.006.511</b>	<b>2.068.676</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	912.459	880.907
<b>Total patrimônio líquido</b>		<b>2.006.511</b>	<b>2.068.676</b>	<b>2.918.970</b>	<b>2.949.583</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>2.964.457</b>	<b>2.839.486</b>	<b>5.204.727</b>	<b>5.090.774</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados para os períodos de três e seis meses findos em  
30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora				Consolidado				
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	
Receita líquida	16	1.086	2.163	996	1.998	63.997	109.610	39.774	77.465
Aluguel de imóveis próprios		238	474	191	392	36.251	71.100	32.318	65.490
Taxa de administração		1.002	1.997	951	1.907	1.005	2.002	1.149	2.469
Hospedagem		-	-	-	-	23.087	33.346	7.719	13.697
Receita de estacionamento		-	-	-	-	2.194	3.865	1.782	3.107
Outras Receitas		-	-	-	-	7.954	10.215	918	1.724
( - ) Deduções da receita		(154)	(308)	(146)	(301)	(6.494)	(10.918)	(4.112)	(9.022)
Custos	17	(490)	(963)	(472)	(976)	(27.846)	(43.748)	(8.176)	(15.373)
<b>Lucro bruto</b>		<b>596</b>	<b>1.200</b>	<b>524</b>	<b>1.022</b>	<b>36.151</b>	<b>65.862</b>	<b>31.598</b>	<b>62.092</b>
<b>Despesas e receitas</b>									
Despesas gerais e administrativas	18	(7.863)	(15.008)	(7.919)	(17.711)	(11.541)	(21.741)	(11.159)	(24.020)
Despesas comerciais	-	(223)	(377)	(298)	(564)	(980)	(1.672)	(759)	(1.377)
Despesas tributárias	-	(1)	(7)	27	(7)	(142)	(262)	(85)	(194)
Outras (despesas) e receitas	19	(168)	(38)	104	49	(1.782)	(1.549)	(9)	250
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	-	(3.837)	(3.837)
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	(2.021)	(6.346)	(305)	2.554	(879)	(6.102)	836	1.309
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>(9.680)</b>	<b>(20.576)</b>	<b>(7.867)</b>	<b>(14.657)</b>	<b>20.827</b>	<b>34.536</b>	<b>16.585</b>	<b>34.223</b>
<b>Resultado financeiro</b>									
Despesas financeiras	20	(27.869)	(46.665)	(14.723)	(25.478)	(55.186)	(98.436)	(37.886)	(70.899)
Receitas financeiras	20	4.491	5.986	3.140	4.668	6.595	11.150	6.117	10.776
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(33.058)</b>	<b>(61.255)</b>	<b>(19.450)</b>	<b>(35.467)</b>	<b>(27.764)</b>	<b>(52.750)</b>	<b>(15.184)</b>	<b>(25.900)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	21.1	-	-	-	-	(2.368)	(4.699)	(2.361)	(4.694)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.1	-	-	-	-	-	-	2.179	2.179
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(33.058)</b>	<b>(61.255)</b>	<b>(19.450)</b>	<b>(35.467)</b>	<b>(30.132)</b>	<b>(57.449)</b>	<b>(15.366)</b>	<b>(28.415)</b>
<b>Lucro (prejuízo) do período atribuível à:</b>									
Acionistas controladores						(33.058)	(61.255)	(19.450)	(35.467)
Acionistas não controladores						2.926	3.806	4.084	7.052
						<b>(30.132)</b>	<b>(57.449)</b>	<b>(15.366)</b>	<b>(28.415)</b>
<b>Prejuízo básico e diluído por ação (em reais)</b>	15.4.6	<b>(0,32)</b>	<b>(0,59)</b>	<b>(0,19)</b>	<b>(0,34)</b>	<b>(0,29)</b>	<b>(0,56)</b>	<b>(0,15)</b>	<b>(0,28)</b>

\*As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.\*

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados abrangentes para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Prejuízo do período	(33.058)	(61.255)	(19.450)	(35.467)	(30.132)	(57.449)	(15.366)	(28.415)
<b>Total do resultado abrangente do período</b>	<b>(33.058)</b>	<b>(61.255)</b>	<b>(19.450)</b>	<b>(35.467)</b>	<b>(30.132)</b>	<b>(57.449)</b>	<b>(15.366)</b>	<b>(28.415)</b>
<b>Total do resultado do período atribuível à:</b>								
Acionistas controladores					(33.058)	(61.255)	(19.450)	(35.467)
Acionistas não controladores					2.926	3.806	4.084	7.052
<b>Resultado abrangente do período</b>					<b>(30.132)</b>	<b>(57.449)</b>	<b>(15.366)</b>	<b>(28.415)</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido para os períodos findos em 30 de junho de 2025 e 2024  
(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 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 (Prejuízo) líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.467)	(35.467)	844	7.052	(28.415)
Programa de Opção de Compra de Ações		-	-	-	(812)	-	-	-	-	-	1.656	-	844	-	-	844
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-	-	-	-	-	-	-	-	(3.434)	(3.434)	-	(3.434)	-	-	(3.434)
Transações de capital		-	-	-	-	24.470	-	-	-	-	-	-	24.470	-	-	24.470
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.972	11.972
<b>Saldo em 30 de junho 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>37.204</b>	<b>38.327</b>	<b>181.935</b>	<b>427.008</b>	<b>647.269</b>	<b>(1.574)</b>	<b>(35.467)</b>	<b>2.010.965</b>	<b>725.971</b>	<b>2.736.936</b>
<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>457.613</b>	<b>691.573</b>	<b>(1.574)</b>	-	<b>2.068.676</b>	<b>880.907</b>	<b>2.949.583</b>
Lucro (Prejuízo) líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61.255)	(61.255)	3.806	-	(57.449)
Transações de capital	15.2	-	-	-	-	-	(149)	-	-	-	-	-	(149)	(149)	-	(149)
Programa de Opção de Compra de Ações	11.3	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	226	-	223	-	-	223
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-	-	-	-	-	-	-	-	(984)	(984)	-	(984)	-	-	(984)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.746	27.746
<b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>		<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>2.657</b>	<b>74.181</b>	<b>14.996</b>	<b>40.709</b>	<b>193.251</b>	<b>456.629</b>	<b>690.589</b>	<b>(1.348)</b>	<b>(61.255)</b>	<b>2.006.511</b>	<b>912.459</b>	<b>2.918.970</b>

\*As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.\*

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>Das atividades operacionais</b>					
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(61.255)	(35.467)	(52.750)	(25.900)
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>					
Depreciações e amortizações	18	378	392	3.439	2.174
Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	6.346	(2.554)	6.102	(1.309)
Encargos sobre financiamentos não liquidados	8.1	4.025	(2.993)	49.275	35.295
Encargos sobre debêntures não liquidados	9.1	28.224	25.413	35.024	33.015
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	10.1	-	-	12.102	5.834
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	18	47	73	(104)	956
Provisão para demandas judiciais		(169)	-	(240)	11
Programa de opção compra de ações		(3)	(812)	(3)	(812)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	6	-	-	1.491	11.810
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento		(984)	(3.434)	(984)	(3.434)
<b>Lucro (Prejuízo) do período ajustado</b>		<b>(23.391)</b>	<b>(19.382)</b>	<b>53.352</b>	<b>57.640</b>
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos e passivos</b>					
Contas a receber		366	(683)	3.560	9.645
Adiantamentos		2.422	(81)	10.639	(34.970)
Tributos a recuperar		(729)	(1.334)	(3.738)	(2.526)
Partes relacionadas ativo		(2.662)	(1.215)	4.188	(12.580)
Outros ativos		14.267	522	(49.861)	(13.955)
Fornecedores		(169)	82	6.177	1.044
Obrigações trabalhistas e tributárias		(972)	(1.198)	9.665	7.319
Partes relacionadas passivo		14.200	8.301	124	(44.487)
Pagamento de aquisições de imóveis		-	-	(21.425)	(51.850)
Outros passivos		44.659	735	19.746	4.552
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>47.991</b>	<b>(14.253)</b>	<b>32.427</b>	<b>(80.168)</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(5.206)	(6.299)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>					
Investimentos	5.3 e 5.4	(85.858)	(108.426)	(2.854)	(28.542)
Transações de capital		(149)	24.470	(149)	24.470
Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	10.806	-	3.963	3.656
Títulos e valores mobiliários		(70.337)	(29.230)	(41.396)	(8.808)
Ativo imobilizado e intangível		(27)	(61)	(6.261)	(26.498)
Aquisições de imóveis	10.1	-	-	-	11.086
Propriedade para investimento	6	-	-	(46.804)	(33.422)
Outras movimentações		226	1.656	226	1.656
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>		<b>(145.339)</b>	<b>(111.591)</b>	<b>(93.275)</b>	<b>(56.402)</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>					
Captação de empréstimos e financiamentos	8.1	200.000	150.956	208.508	228.558
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	8.1	(50.927)	-	(73.871)	(16.331)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	8.1	(23.198)	(2.470)	(63.083)	(36.275)
Pagamentos de principal de debêntures	9.1	(13.205)	(10.683)	(18.666)	(27.482)
Pagamentos de juros sobre debêntures	9.1	(15.325)	(11.941)	(18.264)	(15.481)
Efeito das participações acionistas não controladores		-	-	27.747	11.973
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>		<b>97.345</b>	<b>125.862</b>	<b>62.371</b>	<b>144.962</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(3)</b>	<b>18</b>	<b>(3.683)</b>	<b>2.093</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício	3.1	110	99	27.239	20.876
No final do exercício	3.1	107	117	23.556	22.969
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(3)</b>	<b>18</b>	<b>(3.683)</b>	<b>2.093</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

## Demonstrações intermediárias do valor adicionado para os períodos findos em

30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>1. Receitas</b>				
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	474	380	107.200	80.101
1.2 Taxa de administração	1.997	1.907	2.002	1.911
1.3 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	-	-	-	(3.837)
	<b>2.471</b>	<b>2.287</b>	<b>109.202</b>	<b>78.175</b>
<b>2. Insumos</b>				
2.1 Custo de aluguel de imóveis	(651)	(623)	(12.224)	(8.308)
2.2 Custo de mercadorias vendidas	(311)	(354)	(17.033)	(5.350)
<b>3. Valor Adicionado Bruto</b>	<b>1.509</b>	<b>1.310</b>	<b>79.945</b>	<b>64.517</b>
<b>4. Retenções</b>				
4.1 Depreciação e amortização	(378)	(392)	(3.439)	(2.174)
<b>5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)</b>	<b>1.131</b>	<b>918</b>	<b>76.506</b>	<b>62.343</b>
<b>6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia</b>				
6.1 Resultado de participações societárias	(6.346)	2.554	(6.102)	1.309
6.2 Receitas Financeiras	5.986	4.668	11.150	10.776
	<b>(360)</b>	<b>7.222</b>	<b>5.048</b>	<b>12.085</b>
<b>7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)</b>	<b>771</b>	<b>8.140</b>	<b>81.554</b>	<b>74.428</b>
<b>8. Distribuição do Valor Adicionado</b>				
<b>8.1 Pessoal</b>				
8.1.1 Remuneração direta	8.166	10.810	19.358	11.909
8.1.2 Benefícios	1.699	1.360	2.318	1.783
8.1.3 FGTS	324	306	974	394
	<b>10.189</b>	<b>12.476</b>	<b>22.650</b>	<b>14.086</b>
<b>8.2 Impostos Taxas e Contribuições</b>				
8.2.1 Federais	2.260	2.672	9.682	11.734
8.2.3 Municipais	80	76	87	100
	<b>2.340</b>	<b>2.748</b>	<b>9.769</b>	<b>11.834</b>
<b>8.3 Juros e Aluguel</b>				
8.3.1 Juros	44.219	24.755	95.211	69.212
8.3.3 Outras	5.278	3.628	11.373	7.711
	<b>49.497</b>	<b>28.383</b>	<b>106.584</b>	<b>76.923</b>
<b>8.4 Remuneração de Capitais Próprios</b>				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	(61.255)	(35.467)	(61.255)	(35.467)
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	3.806	7.052
	<b>(61.255)</b>	<b>(35.467)</b>	<b>(57.449)</b>	<b>(28.415)</b>
<b>Total distribuição do valor adicionado</b>	<b>771</b>	<b>8.140</b>	<b>81.554</b>	<b>74.428</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

## 1. Contexto operacional

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

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

Abaixo um resumo das principais propriedades destinadas a investimento, organizadas por classes de ativos, com os valores contábeis atribuídos as SPE's em que a Companhia possui participação. Os valores indicados correspondem a cem por cento da propriedade registrada na SPE referente ao respectivo empreendimento, exceto quando expressamente indicado em nota de rodapé. Importante destacar que a participação societária da Companhia em cada SPE pode ser consultada nas notas explicativas 51. e 5.2 deste relatório.

Empresa	Empreendimento	Situação em 30/06/2025	Segmento	UF	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	528.814
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	127.484
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	83.185
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	66.399
<b>Total Corporativo</b>						<b>805.882</b>
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	549.812
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	494.313
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	200.127
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	65.945
<b>Total Shopping</b>						<b>1.310.197</b>
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	70.584
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	60.319
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	77.863
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	55.280
<b>Total ComVem</b>						<b>264.046</b>
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Via Funchal	Operação	Outros	SP	Controlada	574.850
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	Hotel Rebouças	Operação	Outros	SP	Controlada	194.870
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Data Center Tim	Operação	Outros	SP	Controlada	162.346
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	148.821
<b>Total Outros</b>						<b>1.080.887</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

d) Empreendimento com proposta de venda recebida e atualmente em fase de *due diligence*, conforme comunicado ao mercado divulgado em 7 de abril de 2025.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

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

### **2.1. Base de preparação**

As informações contábeis intermediárias 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”) e estão sendo apresentadas em conformidade com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, emitido pelo CPC, aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas e procedimentos contábeis estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia.

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações contábeis intermediárias foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações contábeis intermediárias. 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar as informações contábeis intermediárias da Companhia.

As principais políticas contábeis materiais utilizadas na preparação das Informações Contábeis Intermediárias Individuais e consolidadas do período findo em 30 de junho de 2025 são consistentes com as práticas descritas na nota explicativa 2.6 das Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as quais foram divulgadas em 11 de março de 2025.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

### **2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias**

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 07 de agosto de 2025.

### **2.3. Continuidade operacional**

A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido consolidado, o cumprimento de cláusulas restritivas (“*Covenants*”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações contábeis intermediárias.

### **2.4. Base de consolidação**

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024. As informações do percentual de participação da Companhia em suas controladas e não controladas estão demonstradas na nota explicativa número 5.1 e 5.2.

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

### **2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

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

As emissões/alterações de normas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS” (IFRS® Accounting Standards)), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS Interpretations Committee (IFRIC® Interpretations) ou pelo seu órgão antecessor, Standing Interpretations Committee (SIC® Interpretations) que são efetivas para o exercício iniciado em 2025 não tiveram impactos nas Informações contábeis Intermediárias Individuais e Consolidadas da Companhia. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para exercícios posteriores a 2025, e a Companhia está avaliando os impactos da adoção destas normas em suas Informações contábeis Individuais e Consolidadas.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

### **a) Alteração da Norma IAS 21 – Falta de conversibilidade**

Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2025. A Companhia não espera impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

### **b) Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações às IFRS 9 e IFRS 7)**

Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil de desreconhecimento passivos financeiros, classificação de ativos financeiros e divulgações relacionadas. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios que se iniciam em /ou após 1º de janeiro de 2026. A Companhia está avaliando os impactos em suas informações contábeis intermediárias da adoção desta alteração nas normas.

### **c) Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7**

Contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza. Esclarece aspectos relacionados a aplicação e divulgação de contratos de compra e venda expostos a variação na geração de eletricidade dependente de condições naturais não controláveis e instrumentos financeiros relacionados. Esta alteração nas normas é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026. A Companhia não espera impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas;

### **d) Alteração da norma IAS 12 – Imposto de renda**

Esclarece aspectos relacionados ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos ativos e passivos relacionados as regras do Pilar Dois publicadas pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE). Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2024 para Espanha, Hungria e Canadá. O Brasil iniciou a adoção das regras de Pilar Dois através da criação de Adicional de CSSL a ser calculado com base no universo das empresas brasileiras (QDMTT) através da publicação da lei 15.079/23 aplicável a partir do ano calendário 2025. No Brasil as entidades controladas são tributadas por alíquotas nominais de tributos sobre o lucro superiores a 15%. No mais, não há expectativa para os anos seguintes, de que ocorram alterações legislativas ou transações extraordinárias que resultem em alíquotas efetivas de tributos sobre o lucro inferiores a 15% nas geografias nas quais a companhia desempenha atividades industriais e comerciais relevantes. Assim, a Companhia não tem expectativa de exposição significativa a efeitos de Pilar Dois, e conseqüentemente, não espera impactos significativos nas suas informações contábeis referente a entrada em vigência desta alteração de norma”.

### **e) Melhorias anuais nas normas IFRS**

Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7, abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9, abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; IFRS 10, abordando a determinação do “de facto agent” e IAS 7, abordando aspectos relacionados ao método de custo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026. A Companhia não espera impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### f) Emissão da Norma IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis

Esta nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Informações contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas informações contábeis, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das informações contábeis. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia está avaliando os impactos em suas Informações contábeis intermediárias da adoção desta norma.

### g) Emissão da Norma IFRS 19 – Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas – Divulgações

Esta nova norma permite que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob IFRS apliquem requisitos de divulgação reduzidos. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia não espera impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

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

### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	107	110	13.372	6.592
Aplicações financeiras (a)	-	-	10.184	20.647
	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>23.556</b>	<b>27.239</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% e 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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários (a)	106.429	36.092	166.722	125.326
	<b>106.429</b>	<b>36.092</b>	<b>166.722</b>	<b>125.326</b>

- a) As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) são mantidas em instituições financeiras com remuneração entre 100% e 101% do CDI com prazos de vencimento médio de 365 dias, com resgate antecipado sem perda de rendimento significativo. 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.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber	303	269	23.646	27.496
Créditos a receber	166	97	166	97
Alienações de propriedades (a)	-	-	22.349	30.172
Linearização da receita (b)	-	-	10.724	10.440
Outras contas a receber	863	1.332	12.343	4.583
<b>Subtotal</b>	<b>1.332</b>	<b>1.698</b>	<b>69.228</b>	<b>72.788</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(312)	(265)	(15.072)	(15.176)
<b>Total</b>	<b>1.020</b>	<b>1.433</b>	<b>54.156</b>	<b>57.612</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.020</b>	<b>1.433</b>	<b>38.035</b>	<b>38.415</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.121</b>	<b>19.197</b>

(a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Wrobel e Anália Franco;

(b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Em 30 de junho de 2025, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

<i>Aging list</i>	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
A vencer	1.024	1.482	56.647	60.841
Vencidos até 30 dias	7	9	387	316
Vencidos de 31 a 60 dias	66	5	332	262
Vencidos de 61 a 90 dias	6	-	223	162
Vencidos de 91 a 120 dias	2	7	139	259
Vencidos de 121 a 180 dias	18	15	467	480
Vencidos de 181 a 365 dias	34	8	926	1.426
Vencidos há mais de 365 dias	175	172	10.107	9.042
<b>Subtotal</b>	<b>1.332</b>	<b>1.698</b>	<b>69.228</b>	<b>72.788</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(312)	(265)	(15.072)	(15.176)
<b>Total</b>	<b>1.020</b>	<b>1.433</b>	<b>54.156</b>	<b>57.612</b>

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

	Controladora	Consolidado
<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>
Constituição/Reversão	(47)	104
<b>Saldos PECLD em 30 de junho de 2025</b>	<b>(312)</b>	<b>(15.072)</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

(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 período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.708	11.052	336	344	5.826	6.631	201	206
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	84.258	83.000	1.258	2.793	75.833	74.699	1.133	2.514
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	11.797	12.013	(216)	(1.946)	8.258	8.409	(151)	(1.362)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	19.579	20.279	540	473	12.338	12.780	340	298
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.154	23.008	228	2.827	23.154	23.008	228	1.625
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.399)	(13.408)	7	6	(13.400)	(13.407)	7	6
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.679	2.664	(1.185)	(748)	1.679	2.664	(1.185)	(748)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	669.040	647.065	(125)	(108)	402.495	389.273	(76)	(65)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	9.192	8.982	231	235	8.273	8.084	208	212
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.735	15.337	397	(1)	14.161	13.804	358	(1)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	17.872	18.529	(1.456)	(1.581)	14.298	14.823	(1.165)	(1.265)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.663	5.142	(479)	(392)	4.663	5.142	(479)	(392)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.100	18.084	16	45	18.100	18.084	16	45
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	29.335	28.684	652	617	29.335	28.684	652	617
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	19.165	18.438	(1.973)	(1.288)	19.162	18.436	(1.973)	(1.288)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	20.735	19.884	851	393	20.735	19.884	851	393
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.630	16.711	289	297	8.315	8.355	145	149
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.936	19.453	483	524	19.936	19.453	483	524
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	280.370	281.825	9.545	8.618	222.531	223.684	7.575	6.840
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	26.322	20.527	(2.084)	(935)	15.793	12.316	(1.251)	(561)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.264	1.586	(322)	(316)	1.264	1.586	(322)	(316)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	0,00	-	-	-	(392)	-	-	-	(391)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.986	3.844	(858)	(487)	2.986	3.844	(858)	(487)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.236	2.236	(1)	(1)	2.236	2.236	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	154.793	153.316	1.477	2.333	46.438	45.995	443	700
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	998	949	(1)	(3)	998	949	(1)	(3)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.119	1.378	(6.759)	(7.271)	4.119	1.378	(6.759)	(7.271)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	64	63	1	1	64	63	1	1
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	-	1	(1)	(1)	-	1	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29.688	27.709	(1)	-	29.688	27.709	(1)	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	42.533	39.449	(2.316)	137	21.266	19.724	(1.158)	69
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.780	1.596	(116)	(14)	1.111	997	(73)	(9)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.716	5.713	3	-	5.145	5.142	2	-

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	98.135	93.697	3.038	3.248	88.322	84.327	2.734	2.923
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.964	19.351	(1.137)	(870)	20.964	19.351	(1.137)	(870)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.300	6.511	(1)	(1)	7.300	6.511	(1)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.429	3.171	(172)	(254)	3.429	3.171	(172)	(254)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	70,03	121.363	121.385	(22)	2	84.992	85.006	(15)	2
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	35.388	32.959	(1)	-	35.388	32.959	(1)	-
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	169.098	141.647	(48)	(97)	101.459	84.988	(29)	(58)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.086	7.042	(56)	(189)	7.086	7.042	(56)	(189)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.979	12.756	73	93	11.032	10.842	62	79
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.659	2.561	83	-	1.659	2.561	83	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	13.116	12.833	283	(4.148)	11.803	11.550	255	(3.733)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75	28.149	27.362	(1.013)	(250)	11.752	11.424	(423)	(103)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.845	21.244	1	(1)	21.845	21.244	1	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.325	1.319	5	4	1.325	1.319	5	4
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.792	29.789	2	1	17.875	17.874	1	1
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.154	4.155	-	(1)	4.154	4.155	-	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	44.383	44.166	17	(403)	44.383	44.166	17	(403)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.256	12.172	85	146	12.256	12.172	85	146
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	988	886	2	-	988	886	2	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.306	25.224	32	22	25.306	25.224	32	22
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.220	8.221	(1)	(2)	8.220	8.221	(1)	(2)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	6.539	8.546	(2.007)	32	3.934	5.141	(1.207)	19
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	121	117	4	3	121	117	4	3
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.208	11.709	(1)	-	13.208	11.709	(1)	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	22.911	20.584	27	147	22.911	20.584	27	147
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.596	5.074	(1.577)	(2)	3.596	5.074	(1.577)	(2)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	26.626	25.490	(364)	(945)	18.638	17.843	(255)	(661)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50	11.349	11.271	(222)	(521)	4.823	4.790	(94)	(249)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.177	1.014	(137)	(282)	1.177	1.014	(137)	(282)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	55.886	48.747	(1)	1	44.709	38.998	(1)	1
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.817	3.938	(1)	(1)	4.817	3.938	(1)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	956	755	1	(1)	956	755	1	(1)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.160	7.109	51	(1)	7.160	7.109	51	(1)
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.961	24.459	(998)	(1.552)	25.961	24.459	(998)	(1.552)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.574	9.244	(119)	27	9.574	9.244	(119)	27
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.570	11.334	(4)	20	11.570	11.334	(4)	20
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.356	4.261	(4)	(2)	4.356	4.261	(4)	(2)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	47.006	46.291	15	2	47.006	46.291	15	2
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	24.619	18.709	9	2	18.464	14.032	7	2
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.004	27.029	(24)	17	27.004	27.029	(24)	17

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	156.345	155.062	1.283	1.636	156.345	155.061	1.283	1.636
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	420	404	16	504	419	404	16	504
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	21	22	-	-	21	22	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	687.950	674.304	11.647	11.188	458.588	449.490	7.763	7.458
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	192.234	192.208	(2.875)	(3.150)	105.728	105.715	(1.581)	(1.733)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	29.918	29.475	443	1.363	14.959	14.738	221	682
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	8.648	25.385	(16.737)	(2.022)	4.324	12.692	(8.368)	(1.011)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	102.022	99.342	30	(124)	30.607	29.803	9	(37)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	176.988	175.449	(10)	(105)	53.097	52.635	(3)	(31)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	200.668	-	(5)	-	-	-	(1)
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	23.054	23.054	-	-
<b>Total</b>							<b>2.665.465</b>	<b>2.596.759</b>	<b>(6.346)</b>	<b>2.554</b>
<b>Passivo circulante - Provisão para perda com investimentos</b>							<b>(13.400)</b>	<b>(13.407)</b>		
<b>Ativo não circulante – Investimentos</b>							<b>2.678.865</b>	<b>2.610.166</b>		
<b>Total</b>							<b>2.665.465</b>	<b>2.596.759</b>		

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	30/06/2024
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	192.234	192.208	(2.875)	(3.150)	105.728	105.715	(1.581)	(1.733)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	29.918	29.475	443	1.364	14.959	14.738	221	682
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	8.648	25.385	(16.737)	(2.022)	4.324	12.692	(8.368)	(1.011)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	102.022	99.342	30	(124)	30.607	29.803	9	(37)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	176.988	175.449	(10)	(104)	53.096	52.635	(3)	(31)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	34,37	34,37	200.668	200.668	-	(5)	68.981	68.981	-	(3)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	883	1.450	5.973	5.680	533	875	3.620	3.442
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	-	-	-
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	75.349	75.349	-	-
<b>Total</b>							<b>353.577</b>	<b>360.788</b>	<b>(6.102)</b>	<b>1.309</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.596.759</b>	<b>2.281.245</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	85.858	196.615
(+) Adições – Aquisições	-	7.643
(-) Baixas / Redução de capital	-	(8.035)
(-) Recebimento de dividendos	(10.806)	(836)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(6.346)	120.127
<b>Saldo final</b>	<b>2.665.465</b>	<b>2.596.759</b>

### 5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>360.788</b>	<b>294.168</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	2.854	17.731
(+) Adições – Aquisições	-	61.661
(-) Baixas / Redução de capital	-	(4.207)
(-) Recebimento de dividendos	(3.963)	(7.412)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(6.102)	(1.153)
<b>Saldo final</b>	<b>353.577</b>	<b>360.788</b>

## 6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>23.758</b>	<b>23.704</b>	<b>4.043.940</b>	<b>3.792.753</b>
(+) Adições (a)	-	-	53.630	109.445
(+) Aquisições	-	-	-	20.128
(-) Baixas	-	-	(6.826)	(62.825)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	54	(1.491)	184.439
<b>Saldo final</b>	<b>23.758</b>	<b>23.758</b>	<b>4.089.253</b>	<b>4.043.940</b>

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

	30/06/2025	31/12/2024
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	9,53% a.a.	9,53% a.a.
Taxa média de "Cap rate"	8,61% a.a.	8,61% 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				
	30/06/2025 Consolidado	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	4.089.253	4.271.394	182.141	3.915.619	(173.634)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 30 de junho de 2025 não tiveram novas avaliações do valor justo.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 7. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Alienações de participações societárias	1.855	3.251	1.855	3.251
Despesas reembolsáveis	188	48	10.763	4.279
Cessão de créditos imobiliários	-	-	46.087	40.450
Imóveis a comercializar	-	-	277.503	236.495
Dividendos a receber	-	4.900	-	-
Demais ativos (a) (b)	6.518	14.629	33.853	35.725
<b>Total</b>	<b>8.561</b>	<b>22.828</b>	<b>370.061</b>	<b>320.200</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.146</b>	<b>3.365</b>	<b>294.700</b>	<b>244.888</b>
<b>Não circulante</b>	<b>6.415</b>	<b>19.463</b>	<b>75.361</b>	<b>75.312</b>

- (a) Na visão controladora os principais valores correspondem a conta corrente operações societárias.  
(b) Na visão consolidado os principais valores correspondem por despesas antecipadas e pré-operacionais.

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 11,80%	-	-	406.990	415.559
Capital de giro (b)	CDI	1,75% a 2,50%	378.389	230.898	351.804	221.925
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	394.745	377.799
Custos antecipados a amortizar (d)			(26.726)	(9.135)	(30.640)	(13.213)
<b>Total</b>			<b>351.663</b>	<b>221.763</b>	<b>1.122.899</b>	<b>1.002.070</b>
<b>Circulante</b>			<b>46.133</b>	<b>37.373</b>	<b>101.818</b>	<b>87.825</b>
<b>Não circulante</b>			<b>305.530</b>	<b>184.390</b>	<b>1.021.081</b>	<b>914.245</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 período findo em 30 de junho de 2025.  
(b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 2% a 2,5% a.a. Em março 2025, a companhia por meio de sua controladora, efetuou a captação através da operação W Hotel – CRI no montante de R\$ 200.000, liberado no 1º Trimestre R\$ 60.000 atrelado a correção de CDI + taxa de juros de 2,25% a.a. e no 2º Trimestre foi liberado R\$ 140.000 atrelado a correção de CDI + Taxa de juros de 1,75% a.a.  
(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 relacionados a construção dos projetos em andamento e às expansões no período findo em 30 de junho de 2025 no montante de R\$ 7.014, (R\$ 6.645 em 30 de junho de 2024).

#### 8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>221.763</b>	<b>-</b>	<b>1.002.070</b>	<b>697.454</b>
Captações (a)	200.000	228.956	208.508	336.722
Pagamento do principal (amortização) (b)	(50.927)	(3.360)	(73.871)	(37.609)
Pagamento dos juros (amortização)	(23.198)	(10.090)	(63.083)	(80.607)
Encargos sobre financiamentos	4.025	6.257	49.275	86.110
<b>Saldo final</b>	<b>351.663</b>	<b>221.763</b>	<b>1.122.899</b>	<b>1.002.070</b>

- (a) No período findo em 30 de junho de 2025, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 62 – ComVem Osasco R\$ 517, HBR 78 – ComVem João Lourenço R\$ 2.931, HBR 53 – ComVem Enxovia R\$ 4.751 e HBR Realty – R\$ 200.000;

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

- (b) No período findo em 30 de junho de 2025, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 2.884, HBR 27 – Mogi Shopping - R\$ 5.147, HBR 33 – ComVem/Hotel Reboças - R\$ 1.697, HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R\$ 2.202, HBR 51 João Moura – R\$ 5.972, HBR Realty – R\$ 50.927.

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

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

### 8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
2026	7.211	31.965	37.290	82.512
2027	15.740	38.613	78.159	95.392
2028	17.648	41.587	82.947	101.232
2029	20.017	40.090	88.451	179.039
2030 em diante	244.914	32.135	734.234	456.070
	<b>305.530</b>	<b>184.390</b>	<b>1.021.081</b>	<b>914.245</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 o período findo em 30 de junho de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

## 9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	363.911	362.716	466.265	467.071
	CDI	2,00% a 3,50%	70.011	71.894	70.011	71.894
(-) Custos a amortizar (b)			(5.984)	(6.366)	(13.794)	(14.577)
<b>Total</b>			<b>427.938</b>	<b>428.244</b>	<b>522.482</b>	<b>524.388</b>
<b>Circulante</b>			<b>48.245</b>	<b>45.620</b>	<b>58.618</b>	<b>55.715</b>
<b>Não circulante</b>			<b>379.693</b>	<b>382.624</b>	<b>463.864</b>	<b>468.673</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.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>428.244</b>	<b>430.309</b>	<b>524.388</b>	<b>548.739</b>
Pagamento do principal (amortização) (a)	(13.205)	(23.338)	(18.666)	(52.535)
Pagamento dos juros (amortização)	(15.325)	(27.292)	(18.264)	(34.125)
Encargos sobre financiamentos	28.224	48.565	35.024	62.309
<b>Saldo final</b>	<b>427.938</b>	<b>428.244</b>	<b>522.482</b>	<b>524.388</b>

(a) No período findo em 30 de junho de 2025, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – R\$ 4.544, HBR 23 – R\$ 913 e HBR Realty R\$ 13.205.

### 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 Data Center Tim – 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 Data Center Tim – 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 Data Center Tim – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 10 – ComVem Donwton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

### 9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
2026	14.484	27.863	19.034	36.686
2027	30.703	29.997	40.312	39.338
2028	33.237	32.490	43.431	42.400
2029	35.991	35.200	46.829	45.737
2030 em diante	265.278	257.074	314.258	304.512
	<b>379.693</b>	<b>382.624</b>	<b>463.864</b>	<b>468.673</b>

### 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 o período findo em 30 de junho de 2025 e exercício findo 31 de dezembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.276
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	36.741	36.996
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.840	22.140
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	47.824	48.559
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.658	5.489
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.981	9.684
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	870
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.946	24.264
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.810	11.055
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	71.628	75.904
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.096	15.305
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.112	9.849
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	472	1.339
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.951	8.420
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.682	19.060
<b>Total</b>	<b>329.294</b>	<b>338.617</b>
<b>Circulante</b>	<b>61.062</b>	<b>100.642</b>
<b>Não circulante</b>	<b>268.232</b>	<b>237.975</b>

#### 10.1. Movimentação do período

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>338.617</b>	<b>405.375</b>
(+) Adições e atualizações	12.102	20.972
(+) Aquisições	-	25.239
(-) Baixas	(21.425)	(112.969)
<b>Saldo Final</b>	<b>329.294</b>	<b>338.617</b>

#### 10.2. Saldo das aquisições por Índices de correção

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

Indicadores	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
INPC	18.276	18.276
INCC	272.433	282.337
CDI	6.308	5.727
FIXO	32.277	32.277
	<b>329.294</b>	<b>338.617</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

### 11. Partes relacionadas

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou o Contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas entre a HBR Realty, a Helbor Empreendimentos S.A. e sua controladora, Hélio Borenstein S.A. O contrato estabelece os termos e condições a serem observados pelas partes no compartilhamento de custos e despesas comuns relacionadas às atividades de apoio administrativo, incluindo, mas não se limitando a gastos com pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte ('Contrato de Compartilhamento').

Com vigência de 10 anos, o contrato configura uma transação entre partes relacionadas e, por essa razão, foi aprovado por todas as companhias envolvidas, conforme a legislação e regulamentação aplicáveis. A aprovação também observou as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e as melhores práticas de governança para esse tipo de operação, sendo isenta da manifestação dos acionistas controladores das companhias.

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 18 – ComVem Bosque Maia, HBR 33 – ComVem Rebouças, HBR 39 – ComVem Chácara Klabin, HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 58 – ComVem Brigadeiro, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 78 – ComVem João Lourenço, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. Em maio de 2024, foi concluído o quinto aditamento contratual que amplia a vigência do contrato, até 30 de abril de 2034. Este último aditamento também prevê a redução do valor do contrato considerando as condições do mercado para a região, com reajuste anual pelo IPCA. No período findo em 30 de junho de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 1.213 (R\$ 1.350 no período findo em 30 de junho de 2024) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. No período findo em 30 de junho de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 459 (R\$ 528 no período findo em 30 de junho de 2024) e conforme primeiro aditivo contratual a vigência passa a ser até 01 de junho de 2040, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 11.1. Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	16.816	16.077	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.686	14.207	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.891	6.849	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	14.188	14.653	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	10.134	9.811	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	31.540	30.658	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	5.217	4.581	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	262	262	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	410	410	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	39	26	4.322	10.396
Condomínio - Mogi Shopping (c)	23	13	23	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)	16	19	16	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	250	244	250	244
HESA 176 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	-	-	1.873	-
<b>Total</b>	<b>111.515</b>	<b>108.853</b>	<b>9.174</b>	<b>13.362</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\$ 4.283 e valor a receber referente a reembolso CSC no valor de R\$ 39;

(c) Valores a receber referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

(d) Valores a receber da Hesa 176, referente à venda de terreno do empreendimento HBR 54 – Chapéus Cury.

### 11.2. Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	92.145	80.875	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (b)	151	154	151	154
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	2.083	1.956
HBR Estacionamento Ltda. (e)	6.333	3.412	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	49	37	-	-
<b>Total</b>	<b>98.678</b>	<b>84.478</b>	<b>6.220</b>	<b>6.096</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 Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados);

(c) HBR 33 - Rebouças referente a gastos com construção do empreendimento;

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

- (d) HBR 59 – ComVem República do Líbano: Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário;
- (e) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR Estacionamento, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado;
- (f) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR 10 – ComVem Downtown, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado.

### 11.3. Remuneração dos administradores

#### Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2025, foi definida na Assembleia Geral Ordinária em 23 de abril de 2025 no montante de até R\$ 10.000, comparado com o exercício de 2024, que foi deliberado o montante de até R\$ 10.000.

#### 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	
	30/06/2025	30/06/2024
Salários e honorários dos administradores	2.131	2.868
Encargos sociais dos administradores	571	1.027
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	621	713
	<b>3.323</b>	<b>4.608</b>

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

#### 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 período findo em 30 de junho de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo acumulado registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 30/06/2025
2021	15,93	21/01/2021	2.579

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

No período findo em 30 de junho de 2025 o saldo registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

<b>Plano</b>	<b>Preço médio de exercício</b>	<b>Montantes acumulados até 30/06/2025</b>
2025	5,82	78

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:

### Quantidades, valores e prazos dos planos

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

	<b>Plano Outorgado em:</b>
	<b>2023/2025</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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Receitas de cessão de direitos antecipadas	15	17	2.280	2.420
Conta corrente com Construtoras	-	-	15.424	15.477
Outras contas a pagar (a) (b)	58.785	14.124	39.614	17.574
<b>Total</b>	<b>58.800</b>	<b>14.141</b>	<b>57.318</b>	<b>35.471</b>
<b>Circulante</b>	<b>55.586</b>	<b>11.122</b>	<b>36.799</b>	<b>22.208</b>
<b>Não circulante</b>	<b>3.214</b>	<b>3.019</b>	<b>20.519</b>	<b>13.263</b>

(a) Na visão controladora os principais valores correspondem a conta corrente operações societárias.

(b) Na visão consolidado os principais valores referem-se ao início da operação do hotel W.

## 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.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Trabalhista	246	415	294	536
Cível	-	-	1.002	1.000
<b>Total</b>	<b>246</b>	<b>415</b>	<b>1.296</b>	<b>1.536</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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Trabalhista (a)	2.500	2.118	3.030	3.219
Cível (a)	-	-	947	26
<b>Total</b>	<b>2.500</b>	<b>2.118</b>	<b>3.977</b>	<b>3.245</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 14. Tributos diferidos

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

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	21.620	21.620	39.369	39.369
Contribuição social sobre base negativa	8.040	8.040	14.430	14.430
<b>Total</b>	<b>29.660</b>	<b>29.660</b>	<b>53.799</b>	<b>53.799</b>

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.616	1.616	154.268	154.641
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	581	581	55.536	55.670
<b>Total</b>	<b>2.197</b>	<b>2.197</b>	<b>209.804</b>	<b>210.311</b>

### 15. Patrimônio líquido

#### 15.1. Capital social

Em 30 de junho de 2025 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 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 30 de junho de 2025</b>	<b>34.451</b>

#### 15.2. Transações de capital

A Companhia em 30 de junho de 2025, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 14.996 (R\$ 15.145 em 31 de dezembro de 2024). A variação no período, corresponde principalmente a movimentações do empreendimento ComVem Patteo São Paulo.

#### 15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2023	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
Saldo em 30 de junho de 2025	74.181

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.

Em 30 de junho de 2025 o saldo da reserva de lucro é R\$ 40.709 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 40.709).

#### 15.4.2. Reserva de lucro a realizar

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida 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 e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

Em 30 de junho de 2025 o saldo é R\$ 193.251 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 193.251).

#### 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.

#### 15.4.4. Total da reserva de lucro

Corresponde ao total de reserva de lucros, que abrange a soma da reserva legal, reserva de lucro a realizar e a reserva para retenção de lucro, totalizando em 30 de junho de 2025 o valor de R\$ 690.589 (Em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 691.573).

#### 15.4.5. Política de distribuição de dividendos

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

- 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.

### 15.4.6. Prejuízo por ação

#### Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação atribuído ao controlador, para o período findo em 30 de junho de 2025.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 30 de junho de 2025 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2024.

	30/06/2025	30/06/2024
<b>Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia</b>	<b>(61.255)</b>	<b>(35.467)</b>
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
<b>Prejuízo por ação - R\$</b>	<b>(0,59)</b>	<b>(0,34)</b>

### 15.4.7. 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 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. No período de 2025, foram transferidas 41.369 ações para o programa de incentivo de longo prazo. Em 30 de junho de 2025 o saldo de ações em tesouraria soma 246.280 ações, correspondente à R\$ 1.348 (Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de ações somava 287.649, correspondente à R\$ 1.574).

## 16. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Receita de aluguel de imóveis (a)	238	474	192	395	36.039	70.815	32.446	65.807
Estacionamento	-	-	-	-	2.194	3.865	1.782	3.107
Prestação de serviço - Taxa de administração	1.002	1.997	951	1.907	1.005	2.002	1.149	2.469
Linearização da receita (a)	-	-	(1)	(3)	212	285	(128)	(317)
Hospedagem	-	-	-	-	23.087	33.346	7.719	13.697
Outras receitas	-	-	-	-	7.954	10.215	918	1.724
Descontos concedidos	-	-	(2)	(12)	(1.225)	(1.855)	(966)	(2.831)
Tributos sobre as receitas	(154)	(308)	(144)	(289)	(5.269)	(9.063)	(3.146)	(6.191)
	<b>1.086</b>	<b>2.163</b>	<b>996</b>	<b>1.998</b>	<b>63.997</b>	<b>109.610</b>	<b>39.774</b>	<b>77.465</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

### 17. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Aluguel de imóveis	(265)	(525)	(255)	(507)	(265)	(525)	(255)	(507)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(44)	(76)	(32)	(64)	(1.516)	(2.778)	(1.374)	(2.441)
Condomínio	(23)	(50)	(24)	(51)	(3.209)	(6.308)	(2.850)	(5.374)
Comissões	(134)	(264)	(124)	(294)	(1.005)	(2.080)	(1.187)	(2.266)
Outros Custos	(24)	(48)	(37)	(60)	(11.997)	(15.965)	(994)	(1.861)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(244)	(450)	(350)	(677)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(298)	(562)	(305)	(529)
Custos de Pessoal	-	-	-	-	(9.312)	(15.080)	(861)	(1.718)
	<b>(490)</b>	<b>(963)</b>	<b>(472)</b>	<b>(976)</b>	<b>(27.846)</b>	<b>(43.748)</b>	<b>(8.176)</b>	<b>(15.373)</b>

### 18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Despesas com pessoal	(6.442)	(12.264)	(6.228)	(14.978)	(6.571)	(12.494)	(6.328)	(15.165)
Serviços contratados	(790)	(1.678)	(1.000)	(1.647)	(1.700)	(3.779)	(1.918)	(3.889)
Depreciação e amortização	(188)	(378)	(192)	(392)	(1.818)	(3.439)	(1.119)	(2.174)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(19)	(47)	(52)	(73)	(225)	104	(762)	(956)
Despesas gerais	(424)	(641)	(447)	(621)	(1.227)	(2.133)	(1.032)	(1.836)
	<b>(7.863)</b>	<b>(15.008)</b>	<b>(7.919)</b>	<b>(17.711)</b>	<b>(11.541)</b>	<b>(21.741)</b>	<b>(11.159)</b>	<b>(24.020)</b>

### 19. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Provisões diversas	(91)	28	(12)	41	(130)	(16)	(34)	11
Multa Rescisória			6	14	69	120	344	635
Provisão para perda por impairment	-	-	-	-	(1.577)	(1.577)	(405)	(405)
Demais receitas e despesas	(77)	(66)	110	(6)	(144)	(76)	86	9
	<b>(168)</b>	<b>(38)</b>	<b>104</b>	<b>49</b>	<b>(1.782)</b>	<b>(1.549)</b>	<b>(9)</b>	<b>250</b>

### 20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Juros sobre aplicações financeiras	4.315	5.567	2.992	4.235	6.117	9.649	5.339	9.032
Variação monetária ativa	329	583	8	63	545	1.480	439	965
Outras receitas financeiras	66	128	293	598	241	518	611	1.252
Tributos sobre receita financeira	(219)	(292)	(153)	(228)	(308)	(497)	(272)	(473)
<b>Receita financeira</b>	<b>4.491</b>	<b>5.986</b>	<b>3.140</b>	<b>4.668</b>	<b>6.595</b>	<b>11.150</b>	<b>6.117</b>	<b>10.776</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(26.001)	(44.209)	(14.116)	(24.747)	(51.975)	(93.930)	(36.616)	(68.538)
Variação monetária passiva	-	-	-	-	(684)	(687)	(28)	(336)
Despesas bancárias	(4)	(8)	(4)	(7)	(66)	(120)	(63)	(109)
Outras despesas financeiras	(1.864)	(2.448)	(603)	(724)	(2.461)	(3.699)	(1.179)	(1.916)
<b>Despesa financeira</b>	<b>(27.869)</b>	<b>(46.665)</b>	<b>(14.723)</b>	<b>(25.478)</b>	<b>(55.186)</b>	<b>(98.436)</b>	<b>(37.886)</b>	<b>(70.899)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(23.378)</b>	<b>(40.679)</b>	<b>(11.583)</b>	<b>(20.810)</b>	<b>(48.591)</b>	<b>(87.286)</b>	<b>(31.769)</b>	<b>(60.123)</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

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

#### 21.1. Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Consolidado			
	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.368)	(4.699)	(2.361)	(4.694)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	2.179	2.179
	<b>(2.368)</b>	<b>(4.699)</b>	<b>(182)</b>	<b>(2.515)</b>

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(33.058)	(61.255)	(19.450)	(35.467)	(27.764)	(52.750)	(15.184)	(25.900)
Aliquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	11.240	20.827	6.613	12.059	9.440	17.935	5.163	8.806
<b>Efeitos Tributários Sobre:</b>								
Resultado de equivalência patrimonial	(687)	(2.158)	(104)	868	(299)	(2.075)	284	445
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	(2.179)	(2.179)
<b>Adições e exclusões permanentes e outros</b>	<b>(10.553)</b>	<b>(18.669)</b>	<b>(6.509)</b>	<b>(12.927)</b>	<b>(11.509)</b>	<b>(20.559)</b>	<b>(3.449)</b>	<b>(9.587)</b>
- Adição provisão PECLD	(3)	(6)	(4)	7	(95)	6	(249)	(300)
- Outras Exclusões / Adições	(10.550)	(18.663)	(6.505)	(12.934)	(11.414)	(20.565)	(3.200)	(9.287)
<b>Total da despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.368)</b>	<b>(4.699)</b>	<b>(182)</b>	<b>(2.515)</b>
Taxa efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,5%	8,9%	1,2%	9,7%

### 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.

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 30 de junho de 2025:

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Ativos</b>				
Aplicações financeiras (a)	-	-	10.184	20.647
Títulos e valores mobiliários (a)	106.429	36.092	166.722	125.326
Contas a receber, líquido	1.020	1.433	54.156	57.612
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>107.449</b>	<b>37.525</b>	<b>231.062</b>	<b>203.585</b>
<b>Passivos</b>				
Fornecedores	463	632	15.457	9.280
Empréstimos e Financiamentos, líquido	351.663	221.763	1.122.899	1.002.070
Debêntures	427.938	428.244	522.482	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	329.294	338.617
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>780.064</b>	<b>650.639</b>	<b>1.990.132</b>	<b>1.874.355</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 30 de junho de 2025.

	Nível hierárquico do valor justo	30/06/2025		31/12/2024	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos</b>					
Aplicações financeiras	2	10.184	10.184	20.647	20.647
Títulos e valores mobiliários	2	166.722	166.722	125.326	125.326
Contas a receber, líquido	2	54.156	54.156	57.612	57.612
<b>Passivos</b>					
Fornecedores	-	15.457	15.457	9.280	9.280
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.122.899	1.122.899	1.002.070	1.002.070
Debêntures (a)	-	522.482	522.482	524.388	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	329.294	329.294	338.617	338.617

(a) Mensurado pelo custo amortizado.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

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 possuem 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 as debêntures estão mencionadas 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.

### (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.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

---

### (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. Na visão consolidado, 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 30 de junho de 2025:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	101.818	115.449	905.632	1.122.899
Debêntures (nota 9)	58.618	59.346	404.518	522.482
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	61.062	39.479	228.753	329.294
<b>Total</b>	<b>221.498</b>	<b>214.274</b>	<b>1.538.903</b>	<b>1.974.675</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 da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 30/06/2025	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil – para 2025		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
<b>Ativo</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	10.184	Queda do CDI	12,08% 11.414	9,06% 11.107	6,04% 10.799
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	166.722	Queda do CDI	12,08% 186.865	9,06% 181.829	6,04% 176.793
Contas a receber (Nota 4)	54.156	Queda do IGP-M	4,39% 56.533	3,29% 55.939	2,20% 55.345
<b>Passivo</b>					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	272.433	Alta do INCC	7,21% 292.075	9,01% 318.398	10,82% 323.663
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	18.276	Alta do INPC	5,18% 19.223	6,48% 20.468	7,77% 20.717
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	6.308	Alta do CDI	12,08% 7.070	15,10% 8.138	18,12% 8.351
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	32.277	Fixo	0,00% 32.277	0,00% 32.277	0,00% 32.277
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	771.095	Alta da TR	1,36% 781.567	1,70% 794.834	2,04% 797.488
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	351.804	Alta do CDI	12,08% 394.308	15,10% 453.857	18,12% 465.767
Debêntures (Nota 9)	452.471	Alta do IPCA	5,35% 476.678	6,69% 508.556	8,03% 514.931
Debêntures (Nota 9)	70.011	Alta do CDI	12,08% 78.470	15,10% 90.321	18,12% 92.691

### (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 mais o valor total da dívida líquida, conforme demonstrado no quadro abaixo.

Os índices de alavancagem financeira em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representados:

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.645.381	1.526.458
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(190.278)	(152.565)
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.455.103</b>	<b>1.373.893</b>
Total do patrimônio líquido	2.918.970	2.949.583
<b>Índice de alavancagem financeira</b>	<b>49,85%</b>	<b>46,58%</b>
<b>Capital total</b>	<b>4.374.073</b>	<b>4.323.476</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 informações contábeis intermediárias, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

### 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.

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2025

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

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

Consolidado						
30/06/2025						
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	51.536	20.233	311.881	179.706	-	563.356
Outros ativos não circulantes	276.453	35.569	274.019	3.025.052	(3.058.975)	552.118
Propriedades para investimento	1.071.052	815.884	914.358	1.229.826	58.133	4.089.253
<b>Total do ativo</b>	<b>1.399.041</b>	<b>871.686</b>	<b>1.500.258</b>	<b>4.434.584</b>	<b>(3.000.842)</b>	<b>5.204.727</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	209.158	32.229	199.514	372.025	(511.965)	300.961
Passivo não circulante	404.852	456.503	233.796	930.915	(41.270)	1.984.796
Patrimônio líquido	785.031	382.954	1.066.948	3.131.644	(2.447.607)	2.918.970
<b>Total do passivo</b>	<b>1.399.041</b>	<b>871.686</b>	<b>1.500.258</b>	<b>4.434.584</b>	<b>(3.000.842)</b>	<b>5.204.727</b>

Consolidado						
30/06/2025						
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Receita	12.892	27.114	15.333	54.271	-	109.610
Custos	(3.132)	(3.335)	(512)	(36.769)	-	(43.748)
Despesas Gerais e Administrativas	(3.650)	(971)	(586)	(20.017)	-	(25.224)
Resultado Financeiro	(16.030)	(19.606)	(321)	(51.329)	-	(87.286)
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.039	6	(4.729)	(3.418)	(6.102)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(934)	(999)	(1.810)	(956)	-	(4.699)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do período</b>	<b>(10.854)</b>	<b>4.242</b>	<b>12.110</b>	<b>(59.529)</b>	<b>(3.418)</b>	<b>(57.449)</b>

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						
30/06/2024						
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Receita	9.628	25.352	14.866	27.619	-	77.465
Custos	(2.920)	(3.508)	(283)	(8.662)	-	(15.373)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.571)	(1.311)	(1.070)	(21.389)	-	(25.341)
Resultado Financeiro	(11.205)	(18.372)	(644)	(29.902)	-	(60.123)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(3.837)	-	-	-	-	(3.837)
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.709	611	3.716	(4.727)	1.309
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	1.477	(1.008)	(1.654)	(1.330)	-	(2.515)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(8.428)</b>	<b>2.862</b>	<b>11.826</b>	<b>(29.948)</b>	<b>(4.727)</b>	<b>(28.415)</b>