

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março 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 (método indireto)

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

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 1T25

MOGI DAS CRUZES – 08 de maio de 2025 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 de janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 1º 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 49 ativos em operação que representam 246.628 m² de área bruta locável, sendo 164.146 m² própria.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	37	50.657	38.927	77%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR_{Opportunities}	6	59.050	46.630	79%
	49	246.628	164.146	67%

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 161.784 m², sendo 111.966 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2025 e 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	25	59.575	56.779	95%
HBR_{3A}	8	90.673	48.895	54%
HBR_{Malls}	2 ¹	10.446	5.202	50%
HBR_{Opportunities}	1	1.090	1.090	100%
	36	161.784	111.966	69%

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 408.412 m² sob gestão, sendo 276.112 m² própria.

Ativos Totais ^{1 2}	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	62	110.232	95.706	87%
HBR_{3A}	10	108.206	61.932	57%
HBR_{Malls}	4	129.834	70.754	54%
HBR_{Opportunities}	7	60.140	47.720	79%
	83	408.412	276.112	68%

¹Expansão dos Shoppings Mogi 6.239 m² e Suzano 4.207 m²; ² Informação não revisada pelos auditores independentes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

O 1T25 consolidou receita bruta de R\$ 50.037, o que determina um crescimento de 17,5% no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

A principal linha de receita, aluguel de imóveis próprios, avançou 5,1% totalizando R\$ 34.849 no período, em linha com as correções inflacionárias dos contratos de locação. A receita de estacionamento totalizou R\$ 1.671 no trimestre, alta de 26,1% ano contra ano. Como destaque, a receita proveniente de hospedagem expandiu 71,6% na comparação com o 1T24, evento explicado pela sólida performance do Hotel Hilton Garden Inn, além da incorporação dos resultados do Hotel W, inaugurado em dezembro de 2024. Já as receitas de taxa de administração apresentaram um recuo de 24,5% explicado pelo encerramento do contrato de consultoria imobiliária para um fundo de investimento imobiliário.

Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta para o primeiro trimestre de 2025:

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Aluguel de imóveis próprios	34.849	33.172	5,1%
Taxa de administração	997	1.320	-24,5%
Hospedagem	10.259	5.978	71,6%
Receita de estacionamentos	1.671	1.325	26,1%
Outras Receitas	2.261	806	180,5%
Receita Bruta	50.037	42.601	17,5%

RECEITA LÍQUIDA

No primeiro trimestre de 2025, a receita líquida somou R\$ 45.613, alta de 21,0% em relação ao mesmo período de 2024. A variação expressiva é explicada pelo crescimento de 17,5% da receita bruta, e a redução de 9,9% nas deduções sobre a receita. A linha de deduções incorpora descontos e cancelamentos concedidos aos lojistas, e sua queda é reflexo positivo do avanço na curva de maturação dos ativos e a eficiência das negociações comerciais.

Na tabela a seguir, a abertura da receita líquida para o primeiro trimestre de 2025:

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Bruta	50.037	42.601	17,5%
Deduções da Receita	(4.424)	(4.910)	-9,9%
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS, ADMINISTRATIVAS E TRIBUTÁRIAS

As despesas comerciais, gerais, administrativas e tributárias totalizaram R\$ 11.012 no primeiro trimestre de 2025. O valor determina economia de 19,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Na abertura das despesas administrativas, a linha de despesas com pessoal obteve redução de 33,0% ao consolidar R\$ 5.923, ante aos R\$ 8.837 no 1T24, e sua variação está relacionada aos efeitos não recorrentes de rescisões contratuais na base do ano anterior. Já a linha de depreciação e amortização apresentou crescimento de 53,6%, como reflexo da ampliação da base de ativos da Companhia. Adicionalmente, neste trimestre houve a recuperação de R\$ 329 na linha de PECLD, refletindo a melhora na performance do indicador de inadimplência líquida.

As despesas comerciais apresentaram crescimento de 12,0% versus o 1T24, variação em linha com a melhora do desempenho da atividade comercial, enquanto as despesas tributárias avançaram 10,1% no período.

Abaixo, a abertura das linhas de despesas para o primeiro trimestre de 2025:

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Despesas Administrativas	(10.200)	(12.861)	-20,7%
Despesas com pessoal	(5.923)	(8.837)	-33,0%
Serviços de consultoria	(2.079)	(1.971)	5,5%
Depreciação e Amortização	(1.621)	(1.055)	53,6%
Outras Despesas	(906)	(804)	12,7%
PECLD ¹	329	(194)	-
Despesas Comerciais	(692)	(618)	12,0%
Despesas Tributárias	(120)	(109)	10,1%
Despesas Comerciais, Gerais, Administrativas e Tributárias	(11.012)	(13.588)	-19,0%

¹ Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa.

No 1T25, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R\$ 233, composto, majoritariamente, por receitas vinculadas ao encerramento de contratos de locação, como multas rescisórias.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Outras Receitas e despesas	233	259	-10,0%
Outras Receitas e despesas	233	259	-10,0%

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T25, o resultado financeiro foi negativo em R\$ 38.695, representando um aumento de 36,5% versus o 1T24.

Na composição do resultado, em despesas financeiras, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos cresceu 31,0% na comparação com o 1T24, reflexo direto das captações para os projetos em andamento da Companhia. A linha de outras despesas financeiras consolida os custos das recentes emissões que compõem a base de endividamento, e totalizou R\$ 1.238 no período.

As receitas financeiras totalizaram R\$ 4.555 no trimestre, uma leve redução de 2,2% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

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

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Despesas Financeiras	(43.250)	(33.013)	31,0%
Varição monetária passiva	(3)	(308)	-99,0%
Despesas bancárias	(54)	(46)	17,4%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(41.955)	(31.922)	31,4%
Outras despesas financeiras	(1.238)	(737)	68,0%
Receitas financeiras	4.555	4.659	-2,2%
Juros sobre aplicações financeiras	3.343	3.492	-4,3%
Varição monetária ativa	935	526	77,8%
Outras receitas financeiras	277	641	-56,8%
Resultado Financeiro	(38.695)	(28.354)	36,5%

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

A Companhia registrou no 1T25 o crescimento de 21% em receita líquida, impulsionado pelo desempenho da Plataforma ComVem, com destaque para as unidades: Brascan Open Mall, Vila Madalena e Patteo São Paulo, além da inauguração do ComVem Patteo Klabin, e pela entrega do Hotel W. O Hotel W além de ser um marco estratégico na trajetória da HBR Realty, apresenta grande potencial de geração de receita e conseqüentemente uma importante influência sobre a linha de custos da Companhia. No 1T25, os custos consolidaram R\$ 15.902, aumento de 121,0% em relação ao 1T24 explicado pelo início da operação do Hotel W.

A pequena queda do lucro bruto em comparação ao 1T24 foi compensada pela economia na linha de despesas, e o resultado da equivalência patrimonial foi negativo em R\$ 5.223 no período. Após o resultado financeiro, a Companhia consolidou prejuízo de R\$ 27.317 no 1T25, ante aos R\$ 13.049 também negativos no mesmo período do ano anterior. A composição do resultado do período é demonstrada abaixo:

Demonstrativo de Resultados R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%
(-) Custos	(15.902)	(7.197)	121,0%
Lucro Bruto	29.711	30.494	-2,6%
Despesas e receitas	(11.012)	(13.588)	-19,0%
Outras (Despesas) Receitas	233	259	-10,0%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(5.223)	473	-
Resultado antes do resultado financeiro	13.709	17.638	-22,3%
Resultado Financeiro	(38.695)	(28.354)	36,5%
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(24.986)	(10.716)	133,2%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.331)	(2.333)	-0,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-
Prejuízo do período	(27.317)	(13.049)	109,3%

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 n° 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.

Ao final do 1T25 o EBITDA totalizou R\$ 15.330, o que representa uma redução de 18,0% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. A variação tem como reflexo principal a linha de equivalência patrimonial que consolidou resultado negativo em R\$ 5.223 no período, explicado pelo *impairment* de projetos em que a Companhia é permutante.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(24.986)	(10.716)	133,2%
(+) Receitas Financeiras	(4.555)	(4.659)	-2,2%
(+) Despesas Financeiras	43.250	33.013	31,0%
(+) Depreciação e amortização	1.621	1.055	53,6%
EBITDA ¹	15.330	18.693	-18,0%
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%
Margem EBITDA ^{1 2}	33,6%	49,6%	-16,0 p.p.

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes. ² Margem EBITDA: Razão da divisão do EBITDA pela Receita Líquida.

EBITDA AJUSTADO

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

O EBITDA Ajustado totalizou no 1T25 o montante de R\$ 20.320, crescimento de 13,1% em comparação ao 1T24. A variação positiva foi impulsionada pelo crescimento da receita líquida e o menor patamar de despesas administrativas no período. A margem do EBITDA Ajustado consolidou 44,5%, queda de 3,1 p.p. em relação ao 1T24, explicada pela nova composição do portfólio, a partir do início da operação do Hotel W.

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
EBITDA ¹	15.330	18.693	-18,0%
(+/-) Outras (despesas) receitas	(233)	(259)	-10,0%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	5.223	(473)	-
EBITDA Ajustado ¹	20.320	17.961	13,1%
Receita Líquida	45.613	37.691	21,0%
Margem EBITDA Ajustado ^{1 2}	44,5%	47,7%	-3,2 p.p.

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes.

² Margem EBITDA Ajustado: Razão da divisão do EBITDA Ajustado pela Receita Líquida.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

R\$ (mil)	1T25	1T24	Var. % 1T25/1T24
Dívida Bruta ¹	1.570.323	1.389.375	13,0%
(-) Disponibilidades ²	(150.388)	(229.466)	-34,5%
Dívida Líquida* ³	1.419.935	1.159.909	22,4%
Total do Patrimônio Líquido*	2.932.340	2.747.983	-6,7%
Índice de Alavancagem Financeira*	48,4%	42,2%	6,2 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	4.072.450	3.814.842	6,8%
Relação Dívida Líquida / PPI*	34,9%	30,4%	4,5 p.p.
Patrimônio Líquido	2.932.340	2.747.983	6,7%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	34,9%	33,6%	1,3 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

No 1T25, dívida líquida consolidou R\$ 1.419.935, crescimento de 22,4% quando comparada ao trimestre imediatamente anterior. A variação provém das correções monetárias da dívida bruta, e da adição de novas captações para financiamentos de obras contratadas no intervalo. Ao final do 1T25, a relação dívida líquida/PPI apresentou o patamar de 34,9%.

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

¹ Dívida Bruta – 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.

² Disponibilidades – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

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

A HBR ressalta que a fim de estabilizar a estrutura de capital, em especial, sua alavancagem, a Companhia está executando sua estratégia de alienação de ativos. Como evento subsequente, em abril de 2025 foi assinado o contrato de venda do ativo Hotel Hilton Garden Inn, e a transação encontra-se em fase de diligência. O Hotel Hilton Garden Inn faz parte da plataforma *Opportunities*, considerada nosso principal veículo para transações de desinvestimentos, que abriga ativos de diversas classes com alto potencial de rentabilização na venda.

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 31 de março 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 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das demonstrações da mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

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)

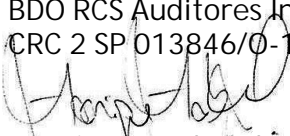
As informações contábeis intermediárias acima referidas incluem as informações intermediárias do valor adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findos em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação 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, 08 de maio 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.

Balancos patrimoniais intermediários para os períodos findos em
31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	124	110	13.518	27.239
Títulos e valores mobiliários	3.2	94.168	36.092	136.870	125.326
Contas a receber	4	891	1.433	34.356	38.415
Adiantamentos		4.676	3.062	43.272	44.513
Tributos a recuperar		2.069	1.743	5.047	2.731
Outros ativos	7	2.916	3.365	269.346	244.888
Total do ativo circulante		104.844	45.805	502.409	483.112
Não circulante					
Tributos diferidos	14.1	29.660	29.660	53.799	53.799
Contas a receber	4	-	-	17.432	19.197
Partes relacionadas	11.1	109.597	108.853	10.466	13.362
Outros ativos	7	835	19.463	72.887	75.312
Investimentos	5.1 e 5.2	2.635.479	2.610.166	356.269	360.788
Participações em Controladas		2.400.998	2.371.531	-	-
Participações em Controladas em Conjunto		234.481	238.635	356.269	360.788
Propriedades para investimento	6	23.758	23.758	4.072.450	4.043.940
Imobilizado e intangível líquido	-	1.637	1.781	41.735	41.264
Total do ativo não circulante		2.800.966	2.793.681	4.625.038	4.607.662
Total do ativo		2.905.810	2.839.486	5.127.447	5.090.774

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais intermediários para os períodos findos em
31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	38.314	37.373	89.712	87.825
Debêntures	9	46.821	45.620	57.052	55.715
Fornecedores	-	404	632	11.667	9.280
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	3.932	5.533	20.636	11.322
Obrigações Sociais		1.670	1.179	3.843	3.430
Obrigações Trabalhistas		2.167	4.332	4.497	5.988
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		-	-	2.191	1.552
Outras Obrigações Tributárias		95	22	10.105	352
Partes relacionadas	11.2	92.992	84.478	6.925	6.096
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	108.530	100.642
Provisão para perda de investimentos	5.1	13.404	13.407	-	-
Dividendos a pagar	-	-	-	-	2.100
Outros passivos	12	49.279	11.122	25.276	22.208
Total do passivo circulante		245.146	198.165	319.798	295.188
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	234.425	184.390	958.780	914.245
Debêntures	9	380.122	382.624	464.779	468.673
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	224.807	237.975
Provisão para tributos diferidos	14.2	2.197	2.197	210.311	210.311
Provisão para demandas judiciais	13.1	235	415	1.310	1.536
Outros passivos	12	3.099	3.019	15.323	13.263
Total do passivo não circulante		620.078	572.645	1.875.310	1.846.003
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	1.286.691	1.286.691	1.286.691	1.286.691
Programa de opção compra de ações	11.3	2.792	2.660	2.792	2.660
Ajuste de avaliação patrimonial	15.3	74.181	74.181	74.181	74.181
Transações de capital	15.2	15.120	15.145	15.120	15.145
Reserva de lucros	15.4.4	691.573	691.573	691.573	691.573
Reserva legal		40.709	40.709	40.709	40.709
Reserva de lucros a realizar		193.251	193.251	193.251	193.251
Reserva de lucros		457.613	457.613	457.613	457.613
Ações em tesouraria	15.4.7	(1.574)	(1.574)	(1.574)	(1.574)
Prejuízos acumulados		(28.197)	-	(28.197)	-
Total do patrimônio líquido controladora		2.040.586	2.068.676	2.040.586	2.068.676
Participação de acionistas não controladores		-	-	891.753	880.907
Total patrimônio líquido		2.040.586	2.068.676	2.932.339	2.949.583
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.905.810	2.839.486	5.127.447	5.090.774

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados para os períodos findos em
31 de março de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita líquida	16	1.077	1.002	45.613	37.691
Aluguel de imóveis próprios		236	201	34.849	33.172
Taxa de administração		995	956	997	1.320
Hospedagem		-	-	10.259	5.978
Receita de estacionamentos		-	-	1.671	1.325
Outras Receitas		-	-	2.261	806
(-) Deduções da receita		(154)	(155)	(4.424)	(4.910)
Custos	17	(473)	(504)	(15.902)	(7.197)
Lucro bruto		604	498	29.711	30.494
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	18	(7.145)	(9.792)	(10.200)	(12.861)
Despesas comerciais	-	(154)	(266)	(692)	(618)
Despesas tributárias	-	(6)	(34)	(120)	(109)
Outras (despesas) e receitas	19	130	(55)	233	259
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	(4.325)	2.859	(5.223)	473
Resultado antes do resultado financeiro		(10.896)	(6.790)	13.709	17.638
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(18.796)	(10.755)	(43.250)	(33.013)
Receitas financeiras	20	1.495	1.528	4.555	4.659
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(28.197)	(16.017)	(24.986)	(10.716)
Imposto de renda e contribuição social correntes	21.1	-	-	(2.331)	(2.333)
Prejuízo do período		(28.197)	(16.017)	(27.317)	(13.049)
Lucro (prejuízo) do período atribuível à:					
Acionistas controladores				(28.197)	(16.017)
Acionistas não controladores				880	2.968
				(27.317)	(13.049)
Prejuízo básico e diluído por ação (em reais)	15.4.6	(0,27)	(0,16)	(0,26)	(0,13)

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados abrangentes para os períodos findos em
31 de março de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Prejuízo do período	(28.197)	(16.017)	(27.317)	(13.049)
Total do resultado abrangente do período	(28.197)	(16.017)	(27.317)	(13.049)
Total do resultado do período atribuível à:				
Acionistas controladores			(28.197)	(16.017)
Acionistas não controladores			880	2.968
Resultado abrangente do período			(27.317)	(13.049)

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido para os períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social					Reserva de lucro					Ações em Tesouraria	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	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					
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.321.142	(34.451)	1.286.691	3.472	74.181	12.734	38.327	181.935	430.442	650.703	(3.230)	-	2.024.551	706.947	2.731.498
Lucro (Prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.017)	(16.017)	2.968	(13.049)
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	1.832	-	-	-	-	-	-	-	-	1.832	-	1.832
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.557)	(1.557)	-	-	(1,557)	-	(1,557)
Transações de capital	-	-	-	-	-	21.313	-	-	-	-	-	-	21.313	-	21.313
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.945	7.945
Saldo em 31 de março de 2024	1.321.142	(34.451)	1.286.691	5.304	74.181	34.047	38.327	181.935	428.885	649.146	(3.230)	(16.016)	2.030.123	717.860	2.747.983
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.660	74.181	15.145	40.709	193.251	457.613	691.573	(1.574)	-	2.068.676	880.907	2.949.583
Lucro (Prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.197)	(28.197)	880	(27.317)
Transações de capital	-	-	-	-	-	(25)	-	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	132	-	-	-	-	-	-	-	-	132	-	132
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.966	9.966
Saldo em 31 de março de 2025	1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.792	74.181	15.120	40.709	193.251	457.613	691.573	(1.574)	(28.197)	2.040.586	891.753	2.932.339

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) para os períodos findos em
31 de março de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(28.197)	(16.017)	(24.986)	(10.716)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	18	190	1.621	1.055
Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	4.325	5.223	(473)
Encargos sobre financiamentos não liquidados	8.1	6.068	28.385	15.506
Encargos sobre debêntures não liquidados	9.1	12.735	15.670	16.835
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	10.1	-	5.246	2.384
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	18	28	(329)	194
Provisão para demandas judiciais		(180)	(226)	-
Programa de opção compra de ações		132	132	1.832
Variação do valor justo de propriedades para investimento		-	-	4.719
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento		-	-	(1.557)
Lucro (Prejuízo) do período ajustado	(4.899)	(8.579)	30.736	29.779
Decréscimo (acréscimo) em ativos e passivos				
Contas a receber		514	6.153	6.630
Adiantamentos		(1.614)	1.241	(14.843)
Tributos a recuperar		(326)	(2.316)	(1.849)
Partes relacionadas ativo		(744)	2.896	(52)
Outros ativos		19.077	(22.033)	(7.562)
Fornecedores		(228)	2.387	2.370
Obrigações trabalhistas e tributárias		(1.601)	9.314	10.705
Partes relacionadas passivo		8.514	829	(38.279)
Pagamento de aquisições de imóveis		-	(10.526)	(22.327)
Outros passivos		38.237	3.027	3.110
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	56.930	(1.778)	21.708	(32.318)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.331)	(3.938)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	5.3 e 5.4	(40.447)	(2.809)	(24.882)
Transações de capital		(25)	(25)	21.313
Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	10.806	2.105	1.975
Títulos e valores mobiliários		(58.076)	(11.544)	(36.109)
Ativo imobilizado e intangível		(46)	(2.092)	(24.330)
Aquisições de imóveis		-	-	11.086
Propriedade para investimento	6	-	(28.510)	(26.808)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(87.788)	(89.209)	(42.875)	(77.755)
Fluxo de caixa de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	8.1	60.000	64.349	155.040
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	8.1	(5.662)	(16.371)	(8.464)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	8.1	(9.430)	(29.941)	(15.707)
Pagamentos de principal de debêntures	9.1	(6.747)	(9.492)	(13.096)
Pagamentos de juros sobre debêntures	9.1	(7.289)	(8.735)	(6.932)
Efeito das participações acionistas não controladores		-	9.967	7.945
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	30.872	90.996	9.777	118.786
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	14	9	(13.721)	4.775
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	3.1	110	27.239	20.876
No final do período	3.1	124	13.518	25.651
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	14	9	(13.721)	4.775

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias do valor adicionado para os períodos findos em

31 de março de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
1. Receitas				
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	236	191	46.494	38.892
1.2 Taxa de administração	995	956	997	958
	1.231	1.147	47.491	39.850
2. Insumos				
2.1 Custo de aluguel de imóveis	(319)	(311)	(5.491)	(3.884)
2.2 Custo de mercadorias vendidas	(155)	(193)	(5.572)	(2.457)
3. Valor Adicionado Bruto	757	643	36.428	33.509
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(190)	(200)	(1.621)	(1.055)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	567	443	34.807	32.454
6. Valor Adicionado Recebido em Transferência				
6.1 Resultado de participações societárias	(4.325)	2.859	(5.223)	473
6.2 Receitas Financeiras	1.495	1.528	4.555	4.659
	(2.830)	4.387	(668)	5.132
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	(2.263)	4.830	34.139	37.586
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal				
8.1.1 Remuneração direta	3.781	6.905	7.977	7.464
8.1.2 Benefícios	811	776	1.113	979
8.1.3 FGTS	165	159	402	202
	4.757	7.840	9.492	8.645
8.2 Impostos, Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	1.160	1.025	5.947	6.562
8.2.3 Municipais	40	38	40	53
	1.200	1.063	5.987	6.615
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	18.214	10.633	42.226	32.417
8.3.3 Outras	1.763	1.311	3.751	2.958
	19.977	11.944	45.977	35.375
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	(28.197)	(16.017)	(28.197)	(16.017)
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	880	2.968
	(28.197)	(16.017)	(27.317)	(13.049)
Total distribuição do valor adicionado	(2.263)	4.830	34.139	37.586

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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: 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 31 de março de 2025

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

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

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/03/2025	Segmento	UF	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	528.847
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	125.932
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	82.322
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	65.317
Total Corporativo						802.418
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	549.279
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	494.181
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	199.193
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	65.945
Total Shopping						1.308.598
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	69.920
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	60.522
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	76.796
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	55.119
Total ComVem						262.357
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Via Funchal	Operação	Outros	SP	Controlada	574.724
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel Rebouças	Operação	Outros	SP	Controlada	194.864
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Data Center Tim	Operação	Outros	SP	Controlada	162.339
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	148.821
Total Outros						1.080.748

(a) Valor corresponde a 63% do total da propriedade

(b) Valor corresponde a 55% do total da propriedade

(c) Valor corresponde a 87% do total da propriedade

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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 08 de maio de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

2.3. Continuidade operacional

A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“Covenants”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, 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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/03/2025	31/12/2024
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/03/2025	31/12/2024
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	70,03
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50
HBR Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2025	31/12/2024
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial / participação indireta	24,07	24,07
Estacionamento do Mogi Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	48,10	48,10
Estacionamento Jardim Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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.

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;

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 CSLL 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. É fato que em todos os países nos quais a Companhia possui atividades industriais e comerciais relevantes, as entidades controladas são tributadas por alíquotas nominais de tributos sobre o lucro superiores a 15%, inclusive no Brasil. 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 em nenhuma das jurisdições nas quais mantém operação, e conseqüentemente, não espera impactos significativos nas suas informações contábeis referente a entrada em vigência desta alteração de norma”.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	124	110	6.258	6.592
Aplicações financeiras (a)	-	-	7.260	20.647
	124	110	13.518	27.239

- (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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Certificados de Depósitos Bancários (a)	94.168	36.092	136.870	125.326
	94.168	36.092	136.870	125.326

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber	280	269	23.300	27.496
Créditos a receber	139	97	139	97
Alienações de propriedades (a)	-	-	24.300	30.172
Linearização da receita (b)	-	-	10.513	10.440
Outras contas a receber	765	1.332	8.383	4.583
Subtotal	1.184	1.698	66.635	72.788
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(293)	(265)	(14.847)	(15.176)
Total	891	1.433	51.788	57.612
Circulante	891	1.433	34.356	38.415
Não circulante	-	-	17.432	19.197

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

Em 31 de março de 2025, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
A vencer	912	1.482	54.100	60.841
Vencidos até 30 dias	13	9	496	316
Vencidos de 31 a 60 dias	40	5	414	262
Vencidos de 61 a 90 dias	10	-	346	162
Vencidos de 91 a 120 dias	8	7	154	259
Vencidos de 121 a 180 dias	-	15	301	480
Vencidos de 181 a 365 dias	26	8	1.119	1.426
Vencidos há mais de 365 dias	175	172	9.705	9.042
Subtotal	1.184	1.698	66.635	72.788
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(293)	(265)	(14.847)	(15.176)
Total	891	1.433	51.788	57.612

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023	(175)	(13.199)
Constituição	(90)	(1.977)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2024	(265)	(15.176)
Reversão/Constituição	(28)	329
Saldos PECLD em 31 de março de 2025	(293)	(14.847)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.535	11.052	163	170	5.721	6.631	98	102
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	83.823	83.000	823	1.309	75.441	74.699	741	1.178
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.015	12.013	2	(892)	8.410	8.409	1	(624)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	19.301	20.279	262	220	12.163	12.780	165	139
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.022	23.008	97	100	23.022	23.008	97	56
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.404)	(13.408)	3	3	(13.404)	(13.407)	3	3
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.178	2.664	(486)	(297)	2.178	2.664	(486)	(297)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	650.263	647.065	(102)	(79)	391.198	389.273	(61)	(48)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	9.063	8.982	102	122	8.157	8.084	92	110
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.469	15.337	131	(1)	13.922	13.804	118	(1)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	17.796	18.529	(732)	(779)	14.237	14.823	(586)	(623)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.964	5.142	(179)	(210)	4.964	5.142	(179)	(210)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.126	18.084	42	(6)	18.126	18.084	42	(6)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.977	28.684	294	303	28.977	28.684	294	303
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	19.200	18.438	(638)	(670)	19.198	18.436	(638)	(670)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	20.308	19.884	424	162	20.308	19.884	424	162
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.458	16.711	118	120	8.229	8.355	59	60
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.718	19.453	266	275	19.718	19.453	266	275
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	275.610	281.825	4.785	4.698	218.752	223.684	3.798	3.729
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	26.397	20.527	(1.010)	(53)	15.838	12.316	(606)	(32)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.473	1.586	(113)	(156)	1.473	1.586	(113)	(156)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	0,00	-	-	-	10	-	-	-	10
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.634	3.844	(210)	(274)	3.634	3.844	(210)	(274)
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	153.866	153.316	550	503	46.160	45.995	165	151
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	999	949	-	(2)	999	949	-	(2)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.005	1.378	(3.173)	(3.404)	3.005	1.378	(3.173)	(3.404)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	63	63	-	-	63	63	-	-
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	-	1	(1)	(1)	-	1	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	28.698	27.709	(1)	-	28.698	27.709	(1)	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	40.189	39.449	(1.360)	(44)	20.095	19.724	(680)	(22)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.732	1.596	(64)	(4)	1.081	997	(40)	(2)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.714	5.713	1	-	5.143	5.142	1	-

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	95.228	93.697	1.531	1.734	85.705	84.327	1.378	1.561
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.470	19.351	(631)	(331)	20.470	19.351	(631)	(331)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.900	6.511	(1)	(1)	6.900	6.511	(1)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.409	3.171	(93)	(87)	3.409	3.171	(93)	(87)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,03	70,03	121.363	121.385	(22)	1	84.991	85.006	(15)	1
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	34.158	32.959	(1)	(1)	34.158	32.959	(1)	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	156.101	141.647	(45)	(23)	93.661	84.988	(27)	(14)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.015	7.042	(27)	(72)	7.015	7.042	(27)	(72)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.922	12.756	17	48	10.984	10.842	14	41
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.561	2.561	-	(1)	2.561	2.561	-	(1)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	12.995	12.833	162	(1)	11.695	11.550	146	(1)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75	27.124	27.362	(538)	2	11.324	11.424	(225)	1
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.544	21.244	-	(1)	21.544	21.244	-	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.322	1.319	2	2	1.322	1.319	2	2
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.790	29.789	-	-	17.874	17.874	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.154	4.155	(1)	(1)	4.154	4.155	(1)	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	44.274	44.166	8	(412)	44.274	44.166	8	(412)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.217	12.172	45	82	12.217	12.172	45	82
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	887	886	1	-	887	886	1	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.239	25.224	15	11	25.239	25.224	15	11
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.220	8.221	(1)	(1)	8.220	8.221	(1)	(1)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	5.648	8.546	(2.898)	2	3.398	5.141	(1.743)	2
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	119	117	2	1	119	117	2	1
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.458	11.709	(1)	-	12.458	11.709	(1)	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.787	20.584	3	99	20.787	20.584	3	99
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.073	5.074	(1)	(1)	5.073	5.074	(1)	(1)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	26.749	25.490	(241)	(400)	18.724	17.843	(169)	(280)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50	11.450	11.271	(121)	(339)	4.866	4.790	(51)	(169)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.045	1.014	(69)	(179)	1.045	1.014	(69)	(179)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	52.286	48.747	(1)	-	41.829	38.998	(1)	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.387	3.938	(1)	(1)	4.387	3.938	(1)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	856	755	-	-	856	755	-	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.143	7.109	34	-	7.143	7.109	34	-
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.020	24.459	61	(731)	25.020	24.459	61	(731)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.500	9.244	(44)	(79)	9.500	9.244	(44)	(79)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.444	11.334	(50)	32	11.444	11.334	(50)	32
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.310	4.261	(1)	(2)	4.310	4.261	(1)	(2)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	46.998	46.291	7	(1)	46.998	46.291	7	(1)
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	21.517	18.709	8	2	16.138	14.032	6	2
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.032	27.029	3	8	27.032	27.029	3	8

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	155.661	155.062	599	727	155.661	155.061	599	727
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	410	404	6	317	410	404	6	317
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	21	22	(1)	-	21	22	(1)	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	681.111	674.304	5.808	5.600	454.029	449.490	3.875	3.733
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	193.666	192.208	(1.443)	(1.714)	106.516	105.715	(793)	(943)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	29.562	29.475	86	402	14.781	14.738	43	201
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	12.956	25.385	(12.428)	(1.045)	6.478	12.692	(6.214)	(522)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	102.002	99.342	10	(64)	30.601	29.803	3	(19)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	176.837	175.449	(12)	(53)	53.051	52.635	(4)	(16)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	200.668	-	(3)	-	-	-	(1)
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	23.054	23.054	-	-
Total							2.622.075	2.596.759	(4.325)	2.859

Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos	(13.404)	(13.407)
Ativo não circulante – Investimentos	2.635.479	2.610.166
Total	2.622.075	2.596.759

5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2024
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	193.666	192.208	(1.443)	(1.714)	106.515	105.715	(793)	(943)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	29.562	29.475	87	401	14.782	14.738	43	201
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	12.956	25.385	(12.428)	(1.044)	6.479	12.692	(6.214)	(522)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	102.002	99.342	10	(64)	30.601	29.803	3	(19)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	176.837	175.449	(11)	(53)	53.051	52.635	(4)	(16)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	34,37	34,37	200.668	200.668	-	(3)	68.981	68.981	-	(2)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	849	1.450	2.874	2.927	511	875	1.742	1.774
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	-	-	-
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	75.349	75.349	-	-
Total							356.269	360.788	(5.223)	473

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	2.596.759	2.281.245
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	40.447	196.615
(+) Adições – Aquisições	-	7.643
(-) Baixas / Redução de capital	-	(8.035)
(-) Recebimento de dividendos	(10.806)	(836)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(4.325)	120.127
Saldo final	2.622.075	2.596.759

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	360.788	294.168
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	2.809	17.731
(+) Adições – Aquisições	-	61.661
(-) Baixas / Redução de capital	-	(4.207)
(-) Recebimento de dividendos	(2.105)	(7.412)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(5.223)	(1.153)
Saldo final	356.269	360.788

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	23.758	23.704	4.043.940	3.792.753
(+) Adições (a)	-	-	28.510	109.445
(+) Aquisições	-	-	-	20.128
(-) Baixas	-	-	-	(62.825)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	54	-	184.439
Saldo final	23.758	23.758	4.072.450	4.043.940

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

	31/03/2025	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 31/03/2025 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	4.072.450	4.253.843	181.393	3.899.529	(172.921)

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 31 de março 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 31 de março de 2025

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

7. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Alienações de participações societárias	2.738	3.251	2.738	3.251
Despesas reembolsáveis	95	48	10.778	4.279
Cessão de créditos imobiliários	-	-	43.663	40.450
Imóveis a comercializar	-	-	250.286	236.495
Dividendos a receber	-	4.900	-	-
Demais ativos	918	14.629	34.768	35.725
Total	3.751	22.828	342.233	320.200
Circulante	2.916	3.365	269.346	244.888
Não circulante	835	19.463	72.887	75.312

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 11,80%	-	-	411.200	415.559
Capital de giro (b)	CDI	2,00% a 2,50%	283.639	230.898	272.890	221.925
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	379.299	377.799
Custos antecipados a amortizar (d)			(10.900)	(9.135)	(14.897)	(13.213)
Total			272.739	221.763	1.048.492	1.002.070
Circulante			38.314	37.373	89.712	87.825
Não circulante			234.425	184.390	958.780	914.245

- (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 31 de março 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 será 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 31 de março de 2025 no montante de R\$ 3.394, (R\$ 3.102 em 31 de março de 2024).

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	221.763	-	1.002.070	697.454
Captações (a)	60.000	228.956	64.349	336.722
Pagamento do principal (amortização) (b)	(5.662)	(3.360)	(16.371)	(37.609)
Pagamento dos juros (amortização)	(9.430)	(10.090)	(29.941)	(80.607)
Encargos sobre financiamentos	6.068	6.257	28.385	86.110
Saldo final	272.739	221.763	1.048.492	1.002.070

- (a) No período findo em 31 de março 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\$ 533, HBR 53 – ComVem Enxovia R\$ 3.300 e HBR Realty – R\$ 60.000;

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

- (b) No período findo em 31 de março de 2025, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 1.424, HBR 27 – Mogi Shopping - R\$ 2.537, HBR 33 – ComVem/Hotel Rebouças - R\$ 837, HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R\$ 1.085, HBR 51 João Moura – R\$ 1.985.

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2026	22.713	31.965	65.341	82.512
2027	38.613	38.613	97.892	95.392
2028	41.587	41.587	103.498	101.232
2029	40.090	40.090	104.835	179.039
2030 em diante	91.422	32.135	587.214	456.070
	234.425	184.390	958.780	914.245

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 31 de março de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	362.134	362.716	465.035	467.071
	CDI	2,00% a 3,50%	70.984	71.894	70.984	71.894
(-) Custos a amortizar (b)			(6.175)	(6.366)	(14.188)	(14.577)
Total			426.943	428.244	521.831	524.388
Circulante			46.821	45.620	57.052	55.715
Não circulante			380.122	382.624	464.779	468.673

- (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 31 de março de 2025

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

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	428.244	430.309	524.388	548.739
Pagamento do principal (amortização) (a)	(6.747)	(23.338)	(9.492)	(52.535)
Pagamento dos juros (amortização)	(7.289)	(27.292)	(8.735)	(34.125)
Encargos sobre financiamentos	12.735	48.565	15.670	62.309
Saldo final	426.943	428.244	521.831	524.388

(a) No trimestre, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – Pirelli S/A – Tim Celulares S/A - R\$ 2.292, HBR 23 – R\$ 453 e HBR Realty R\$ 6.747.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

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

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

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

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
2026	28.203	27.863	37.117	36.686
2027	30.356	29.997	39.795	39.338
2028	32.870	32.490	42.883	42.400
2029	35.602	35.200	46.248	45.737
2030 em diante	253.091	257.074	298.736	304.512
	380.122	382.624	464.779	468.673

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 31 de março 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 31 de março de 2025

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

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	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.	36.654	36.996
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.116	22.140
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.186	48.559
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.584	5.489
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.852	9.684
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	870
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	23.935	24.264
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.407	11.055
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	73.664	75.904
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.140	15.305
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.020	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.	1.018	1.339
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.816	8.420
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	19.392	19.060
Total	333.337	338.617
Circulante	108.530	100.642
Não circulante	224.807	237.975

10.1. Movimentação do período

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	338.617	405.375
(+) Adições e atualizações	5.246	20.972
(+) Aquisições	-	25.239
(-) Baixas	(10.526)	(112.969)
Saldo Final	333.337	338.617

10.2. Atualizações e correções

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

Indicadores	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
INPC	18.276	18.276
INCC	276.798	282.337
CDI	5.986	5.727
FIXO	32.277	32.277
	333.337	338.617

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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 Wide, HBR 39 – ComVem Patteo 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 31 de março de 2025 a Companhia recebeu o valor de R\$ 480 (R\$ 549 no período findo em 31 de março 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. O valor recebido de aluguel no período findo em 31 de março de 2025 foi de R\$ 184 (R\$ 264 no período findo em 31 de março de 2024) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março 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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	16.262	16.077	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.399	14.207	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.812	6.849	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	14.361	14.653	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	9.948	9.811	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	30.993	30.658	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	4.717	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)	95	26	7.480	10.396
Condomínio - Mogi Shopping (c)	16	13	16	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)	23	19	23	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	256	244	257	244
Total	109.597	108.853	10.466	13.362

- (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\$ 7.385 e valor a receber referente a reembolso CSC no valor de R\$ 95;
- (c) Valores a receber referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

11.2. Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	87.299	80.875	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (b)	924	154	924	154
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	2.015	1.956
HBR Estacionamento Ltda. (e)	4.720	3.412	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	49	37	-	-
Total	92.992	84.478	6.925	6.096

- (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;
- (d) HBR 59 – 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, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais conforme contrato celebrado;

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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	
	31/03/2025	31/03/2024
Salários e honorários dos administradores	1.377	772
Encargos sociais dos administradores	327	573
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	310	310
	2.014	1.655

(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 31 de março 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 31/03/2025
2021	15,93	21/01/2021	2.660

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 31 de março de 2025 o saldo registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 31/03/2025
2025	5,82	132

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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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

	<u>Planos outorgados em:</u> <u>2021</u>
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:

	<u>Plano Outorgado em:</u> <u>2023/2025</u>
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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Receitas de cessão de direitos antecipadas	16	17	2.445	2.420
Conta corrente com Construtoras	-	-	8.977	15.477
Outras contas a pagar	52.362	14.124	29.177	17.574
Total	52.378	14.141	40.599	35.471
Circulante	49.279	11.122	25.276	22.208
Não circulante	3.099	3.019	15.323	13.263

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Trabalhista	235	415	308	536
Cível	-	-	1.002	1.000
Total	235	415	1.310	1.536

13.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Trabalhista (a)	3.369	2.118	3.975	3.219
Cível (a)	-	-	26	26
Total	3.369	2.118	4.001	3.245

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

14. Tributos diferidos

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

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	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
Total	29.660	29.660	53.799	53.799

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.616	1.616	154.641	154.641
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	581	581	55.670	55.670
Total	2.197	2.197	210.311	210.311

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 31 de março 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)
Saldo em 31 de março de 2025	34.451

15.2. Transações de capital

A Companhia em 31 de março de 2025, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 15.120 (R\$ 15.145 em 31 de dezembro de 2024). A variação no período, foi em decorrência de operações no empreendimento ComVem São Paulo.

15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

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 31 de março 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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 31 de março 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.

No final de 31 de março 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 31 de março de 2025 o valor de R\$ 691.573. (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:

- 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

15.4.6. Prejuízo por ação

Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para o período findo em 31 de março de 2025.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 31 de março de 2025 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2024.

	31/03/2025	31/03/2024
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(28.197)	(16.017)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,27)	(0,16)

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. Em 31 de março de 2025 o saldo de ações em tesouraria soma 287.649 ações, correspondente à R\$ 1.574.

16. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita de aluguel de imóveis	236	203	34.776	33.361
Estacionamento	-	-	1.671	1.325
Prestação de serviço - Taxa de administração	995	956	997	1.320
Linearização da receita (a)	-	(2)	73	(189)
Hospedagem	-	-	10.259	5.978
Outras receitas	-	-	2.261	806
Descontos concedidos	-	(10)	(630)	(1.865)
Tributos sobre as receitas	(154)	(145)	(3.794)	(3.045)
	1.077	1.002	45.613	37.691

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

17. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Aluguel de imóveis	(260)	(252)	(260)	(252)
Gastos com consumo e IPTU	(32)	(32)	(1.262)	(1.067)
Condomínio	(27)	(27)	(3.099)	(2.524)
Comissões	(130)	(170)	(1.075)	(1.079)
Outros Custos (a)	(24)	(23)	(3.968)	(867)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(206)	(327)
Serviços de manutenção	-	-	(264)	(224)
Custos de Pessoal (a)	-	-	(5.768)	(857)
	(473)	(504)	(15.902)	(7.197)

(a) Início da operação do Hotel W.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com pessoal	(5.822)	(8.750)	(5.923)	(8.837)
Serviços consultoria	(888)	(647)	(2.079)	(1.971)
Depreciação e amortização	(190)	(200)	(1.621)	(1.055)
PECLD	(28)	(21)	329	(194)
Despesas gerais	(217)	(174)	(906)	(804)
	(7.145)	(9.792)	(10.200)	(12.861)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Outras provisões	119	53	114	45
Outras receitas e despesas	11	(108)	119	214
Total	130	(55)	233	259

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Juros sobre aplicações financeiras	1.252	1.243	3.532	3.693
Varição monetária ativa	254	55	935	526
Outras receitas financeiras	62	305	277	641
Tributos sobre receita financeira	(73)	(75)	(189)	(201)
Receita financeira	1.495	1.528	4.555	4.659
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(18.208)	(10.631)	(41.955)	(31.922)
Varição monetária passiva	-	-	(3)	(308)
Despesas bancárias	(4)	(3)	(54)	(46)
Outras despesas financeiras	(584)	(121)	(1.238)	(737)
Despesa financeira	(18.796)	(10.755)	(43.250)	(33.013)
Resultado financeiro	(17.301)	(9.227)	(38.695)	(28.354)

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

21.1. Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(2.331)	(2.333)
Total	-	-	(2.331)	(2.333)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(28.197)	(16.017)	(24.986)	(10.716)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	9.587	5.446	8.495	3.643
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.471)	972	(1.776)	161
Adições e exclusões permanentes e outros	(8.116)	(6.418)	(9.050)	(6.138)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(2.331)	(2.333)
Alíquota efetiva	-	-	9,3%	21,8%

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 31 de março de 2025:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	7.260	20.647
Títulos e valores mobiliários (a)	94.168	36.092	136.870	125.326
Contas a receber, líquido	891	1.433	51.788	57.612
Total dos instrumentos ativos	95.059	37.525	195.918	203.585
Passivos				
Fornecedores	404	632	11.667	9.280
Empréstimos e Financiamentos, líquido	272.739	221.763	1.048.492	1.002.070
Debêntures	426.943	428.244	521.831	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	333.337	338.617
Total dos instrumentos passivos	700.086	650.639	1.915.327	1.874.355

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo correspondem aos valores contábeis, conforme demonstrado abaixo, em 31 de março de 2025.

	Nível hierárquico do valor justo	31/03/2025		31/12/2024	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	7.260	7.260	20.647	20.647
Títulos e valores mobiliários	2	136.870	136.870	125.326	125.326
Contas receber, líquido de PECLD	2	51.788	51.788	57.612	57.612
Passivos					
Fornecedores	-	11.667	11.667	9.280	9.280
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.048.492	1.048.492	1.002.070	1.002.070
Debêntures (a)	-	521.831	521.831	524.388	524.388
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	333.337	333.337	338.617	338.617

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

(a) Risco de mercado

Risco cambial

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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 9, e sobre as debêntures estão mencionadas na nota explicativa nº 10.

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.

(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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2025:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 9)	89.712	163.233	795.547	1.048.492
Debêntures (nota 10)	57.052	76.912	387.867	521.831
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 11)	108.530	130.093	94.714	333.337
Total	255.294	370.238	1.278.128	1.903.660

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.

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 31/03/2025	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil – para 2025		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	7.260	Queda do CDI	11,22% 8.075	8,42% 7.871	5,61% 7.667
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	136.870	Queda do CDI	11,22% 152.227	8,42% 148.388	5,61% 144.548
Contas a receber (Nota 4)	51.788	Queda do IGP-M	8,58% 56.231	6,44% 55.121	4,29% 54.010
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	276.798	Alta do INCC	7,54% 297.669	9,43% 325.724	11,31% 331.335
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	18.276	Alta do INPC	5,20% 19.226	6,50% 20.476	7,80% 20.726
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	5.986	Alta do CDI	11,22% 6.658	14,03% 7.592	16,83% 7.779
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	775.602	Alta da TR	1,06% 783.823	1,33% 794.209	1,59% 796.286
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	272.890	Alta do CDI	11,22% 303.508	14,03% 346.075	16,83% 354.588
Debêntures (Nota 10)	450.847	Alta do IPCA	5,48% 475.553	6,85% 508.128	8,22% 514.643
Debêntures (Nota 10)	70.984	Alta do CDI	11,22% 78.948	14,03% 90.020	16,83% 92.235

(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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

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 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representados:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.570.323	1.526.458
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(150.388)	(152.565)
Dívida líquida	1.419.935	1.373.893
Total do patrimônio líquido	2.932.339	2.949.583
Índice de alavancagem financeira	48,42%	46,58%
Capital total	4.352.274	4.323.476

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 12.3.

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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

25. Eventos subsequentes

Em 07 de abril de 2025, a Companhia comunicou ao mercado a aprovação da proposta de venda do empreendimento Hotel Hilton Garden Inn, pertencente à plataforma Opportunities. A proposta recebida prevê o pagamento de R\$ 24.300 por m² de área útil do Hotel. A transação está em linha com a estratégia de desinvestimento da Companhia, com foco na desalavancagem financeira, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 17 de junho de 2024. A transação encontra-se atualmente em fase de diligência.

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.

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

	Consolidado					
	31/03/2025					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	47.747	15.960	288.031	150.671	-	502.409
Outros ativos não circulantes	266.441	35.467	266.466	2.969.057	(2.984.843)	552.588
Propriedades para investimento	1.065.669	814.417	910.763	1.229.118	52.483	4.072.450
Total do ativo	1.379.857	865.844	1.465.260	4.348.846	(2.932.360)	5.127.447
Passivo						
Passivo circulante	209.476	30.904	220.649	348.343	(489.574)	319.798
Passivo não circulante	392.693	460.755	206.747	856.385	(41.270)	1.875.310
Patrimônio líquido	777.688	374.185	1.037.864	3.144.118	(2.401.516)	2.932.339
Total do passivo	1.379.857	865.844	1.465.260	4.348.846	(2.932.360)	5.127.447

	Consolidado					
	31/03/2025					
Receita	5.896	13.467	7.626	18.624	-	45.613
Custos	(1.649)	(1.633)	(318)	(12.302)	-	(15.902)
Despesas Gerais e Administrativas	(965)	(288)	(323)	(9.203)	-	(10.779)
Resultado Financeiro	(7.149)	(9.681)	(15)	(21.850)	-	(38.695)
Resultado de equivalência patrimonial	-	949	(1)	(3.506)	(2.665)	(5.223)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(406)	(465)	(930)	(530)	-	(2.331)
Lucro líquido do exercício	(4.273)	2.349	6.039	(28.767)	(2.665)	(27.317)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2025

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

	Consolidado					
	31/12/2024					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
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
Total do ativo	1.366.303	871.661	1.429.856	4.274.186	(2.851.232)	5.090.774
Passivo						
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
Total do passivo	1.366.303	871.661	1.429.856	4.274.186	(2.851.232)	5.090.774

	Consolidado					
	31/03/2024					
Receita	4.640	12.843	7.456	12.752	-	37.691
Custos	(1.356)	(1.593)	(126)	(4.122)	-	(7.197)
Despesas Gerais e Administrativas	(612)	(282)	(723)	(11.712)	-	(13.329)
Resultado Financeiro	(4.994)	(9.189)	(332)	(13.839)	-	(28.354)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	831	164	3.656	(4.178)	473
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(401)	(526)	(833)	(573)	-	(2.333)
Lucro líquido do exercício	(2.723)	2.084	5.606	(13.838)	(4.178)	(13.049)

26. Eventos subsequentes

A Companhia informa, como evento subsequente, que realizou em 07 de abril de 2025 a venda da totalidade do empreendimento Hotel Hilton Garden Inn, pertencente à SPE HBR 33. A transação encontra-se em fase de diligência.