

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T25

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

6 de março de 2026

10h00 (BR) | 8h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

HBR

HBR 3A – Faria Lima Corporate

DESTAQUES 4T25

R\$ 69,0 mi (+52,3%) R\$ 61,5 mi (+51,2%) R\$ 38,4 mi (+20,4%) 20,7% 4T25 28,9% 4T24

Receita Bruta ex venda* Receita Líquida ex venda* NOI Gerencial ex venda* G&A/Receita Líquida Menor histórica

HBR Opportunities

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

Reciclagem +Box concluída e liquidada jan/26

Receita bruta W Hotel R\$ 26,4 mi

COMVEM

NOI R\$ 6,3 mi (+44,1%)
Margem 84,1%

Vendas R\$ 114,1 mi (+26,4%) e aluguéis R\$ 10,4 mi (+38,2%)

Entrega Pinheiros e Brigadeiro 3,7 mil m² (90,6% de ocupação)

HBR_{3A}

NOI R\$ 5,0 mi Margem 95,5%
(ex. venda de ativo)

Reciclagem HBR Corporate Pinheiros concluída dez/25 e liquidação mar/26

Seis projetos em desenvolvimento (2026-2029)

HBR Malls

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

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

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

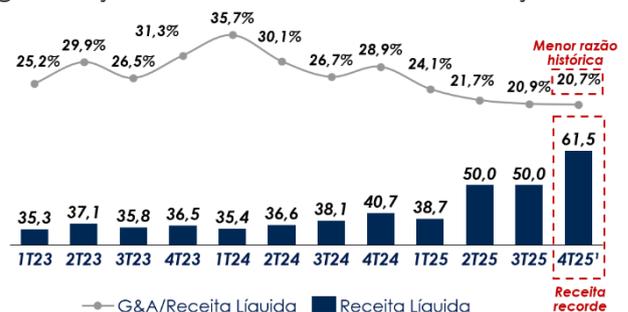
RECICLAGEM DE ATIVOS E RECORDE DE RECEITA COM GANHO DE ESCALA ELEVAM A EFICIÊNCIA OPERACIONAL AO NÍVEL HISTÓRICO

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

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

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

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



¹ Excluindo efeitos não recorrentes da venda do 3A Corporate Pinheiros

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DADOS OPERACIONAIS

PORTFÓLIO DE ATIVOS EM OPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

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

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	22	54.154	51.358	95%
HBR_{3A}	6	36.773	28.100	76%
HBR_{Malls}*	1	6.239	3.120	50%
	29	97.165	82.578	85%

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

Ativos Totais ¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	62	110.232	95.705	87%
HBR_{3A}	8	54.306	41.138	76%
HBR_{Malls}	4	125.627	68.672	55%
HBR_{Opportunities}	5	53.967	45.105	84%
	79	344.132	250.620	73%

DADOS OPERACIONAIS

PRINCIPAIS INDICADORES DO PORTFOLIO DE ATIVOS

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

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

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

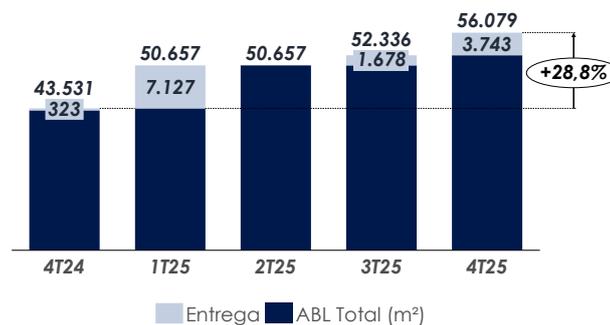
DADOS OPERACIONAIS

comVem

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

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

Evolução ABL total em operação (em m²)¹



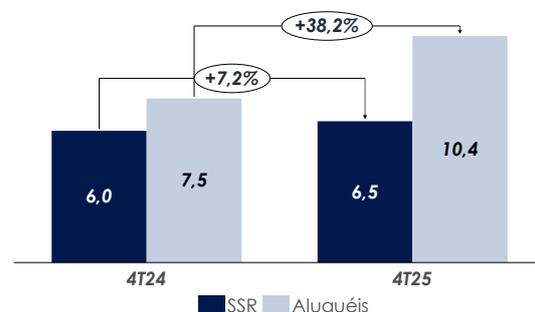
¹ 4T24: ComVemW | 1T25: ComVem Patteo Klabin | 3T25: ComVem Osaco | 4T25: ComVem Pinheiros e Brigadeiro

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

Vendas (em R\$ milhões)



Aluguéis (em R\$ milhões)



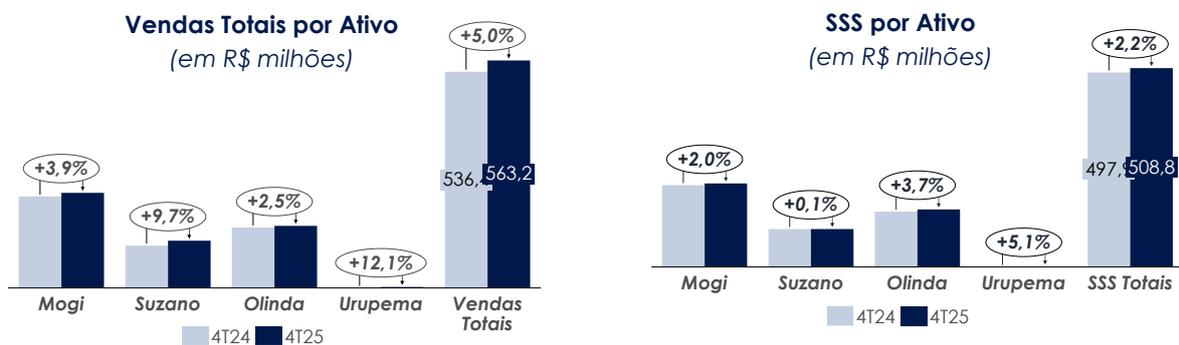
DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

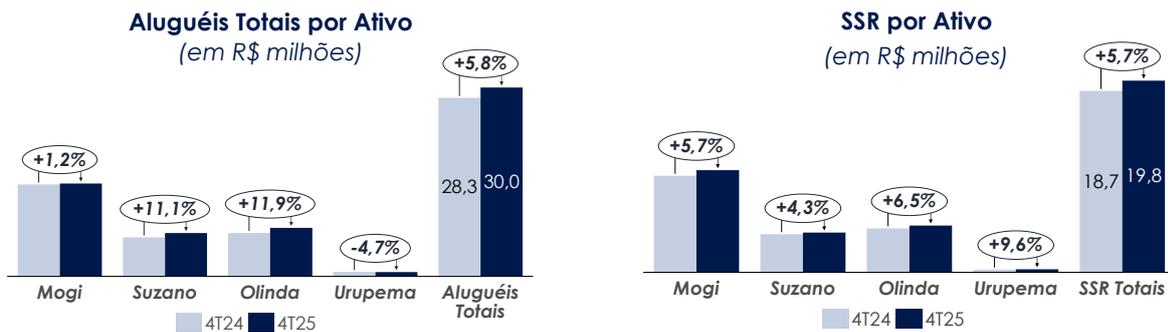
R\$ 563,2 mi +5,7%
vendas totais SSR

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

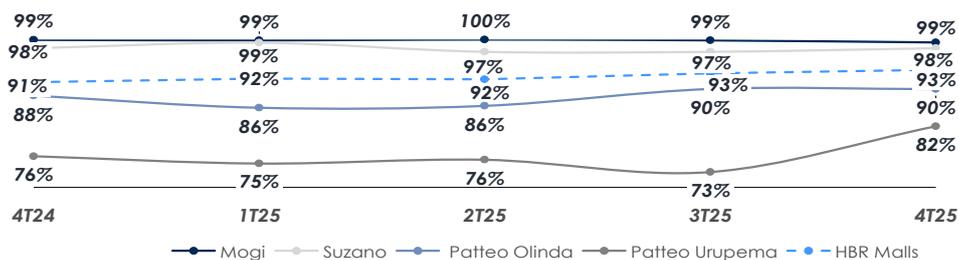
No indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma registrou crescimento consolidado de 2,2% no trimestre. Patteo Urupema foi destaque (+5,1%), seguido por Patteo Olinda (+3,7%) e Mogi Shopping (+2,0%), enquanto Suzano Shopping apresentou variação praticamente estável (+0,1%). O desempenho reflete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



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



Ocupação



DADOS OPERACIONAIS

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

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

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

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

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



DADOS OPERACIONAIS

R\$ 29,1 mi

+51,4%

HBR Opportunities

receita líquida

Crescimento de
NOI 4T25

Hotéis

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

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

+Box Self Storage

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

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

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



HBR Opportunities - W Hotel

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

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

RECEITA BRUTA

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RECEITA LÍQUIDA

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

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

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

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

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

NET OPERATING INCOME (NOI)

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

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

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

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

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

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

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RESULTADO FINANCEIRO

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RESULTADO LÍQUIDO

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

FUNDS FROM OPERATIONS AJUSTADO (FFO)

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

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

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

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



DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

ENDIVIDAMENTO

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

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RECEITA LÍQUIDA

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

NET OPERATING INCOME (NOI)

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

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

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

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

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

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

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RESULTADO FINANCEIRO

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

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

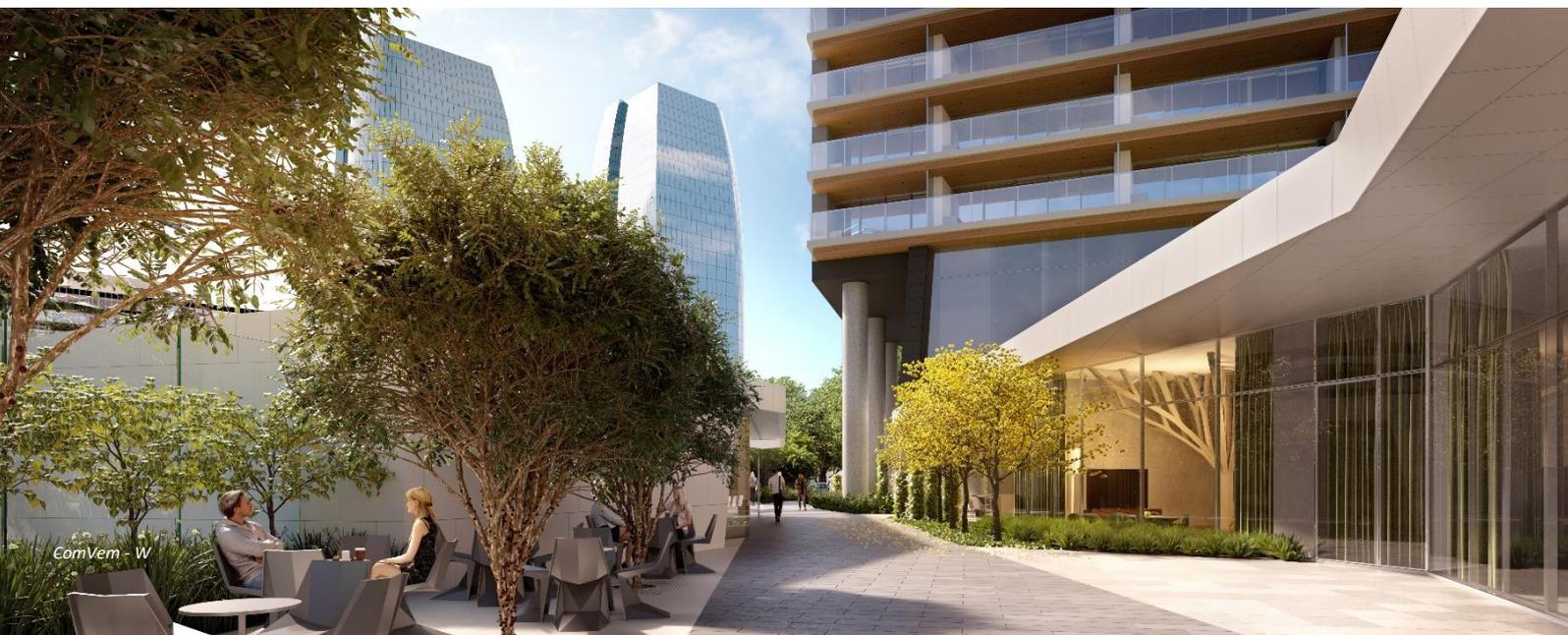
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

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

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

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



DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

ENDIVIDAMENTO

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

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

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

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

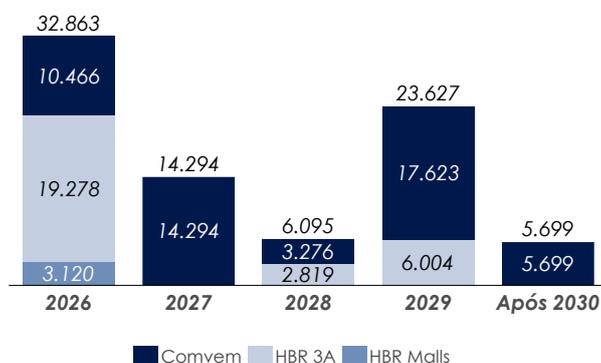
CAPEX

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

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

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

Curva de Entregas
(em m² de ABL %HBR)



ENTREGAS

ENTREGAS REALIZADAS E PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem Duo Brigadeiro

Entregue no 4T25

-  519 m² em ABL Total
-  34 vagas de estacionamento



ComVem Pinheiros

Entregue no 4T25

-  3.224 m² em ABL Total
-  102 vagas de estacionamento



ComVem Giovanni Gronchi

Entrega no 1S26

-  3.821 m² em ABL Total
-  33 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim 2

Entrega no 1S26

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



ComVem + 3A Ibirapuera

Entrega no 2S26

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

ENTREGAS

PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem João Lourenço

Entrega no 2S26

-  1.584 m² em ABL
-  5 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Cotovia

Entrega no 2S26

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



ComVem + 3A Paulista

Entrega 3A 2S26 e Comvem 1S27

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



3A Chipre

Entrega no 2S28

-  3.759 m² em ABL
-  30 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim

Entrega no 1S29

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

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

AMBIENTAL (E)

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

SOCIAL (S)

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

GOVERNANÇA (G)

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

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

INDICADOR DE DIVERSIDADE

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

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

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

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

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

BALANÇO PATRIMONIAL

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

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

NATÁLIA VASCONCELOS

Gerente de Relações com Investidores

 ri@hbrrealty.com.br

 (11) 4793-7556

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

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

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

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

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

EARNINGS RELEASE

4Q25

VIDEOCONFERENCE

Simultaneous translation into English

March 6th, 2026

10:00 AM (BR) | 8:00 AM (NYC)

[Click here to access](#)

HBR

4Q25 HIGHLIGHTS

R\$ 69.0 m (+52.3%)	R\$ 61.5 m (+51.2%)	R\$ 38.4 m (+20.4%)	20.7% ^{4Q25} 28.9% ^{4Q24}
Gross Revenue ex sales*	Net Revenue ex sales*	Managerial NOI ex sales*	G&A/Net Revenue Lowest

HBR Opportunities

NOI R\$ 10.2 mm (+51,4%)

+Box Recycling concluded
and liquidated jan/26

W Hotel Gross Revenue
R\$ 26.4 mm

COMVEM

NOI R\$ 6.3 mm (+44.1%)
Margin of 84.1%

**Sales R\$ 114.1 mi (+26.4%) and
rental R\$ 10.4 mi (+38.2%)**

Delivery of Pinheiros & Brigadeiro
3.7 thd sqm (90.6% of occupancy)

HBR_{3A}

NOI R\$ 5.0 mm Margin of 95.5%
(ex. asset sales)

**HBR Corporate Pinheiros
recycling** completed Dec/25
and settlement Mar/26

Six projects in development
(2026-2029)

HBR Malls

NOI R\$ 16.4 mm (+8.6%)
Margin of 87.6% (+8.5 p.p)

Sales R\$ 563.2 mm (+5.0%)

SSR R\$ 19.8 mm (+5.7%)

Notes: The information refers to 4Q25, with comparisons to 4Q24, unless otherwise indicated. When the term "ex sale" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

MESSAGE FROM MANAGEMENT

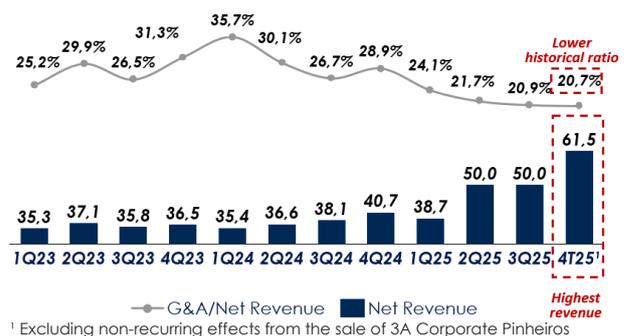
ASSET RECYCLING AND RECORD REVENUE THROUGH ECONOMIES OF SCALE RAISE OPERATIONAL EFFICIENCY TO HISTORIC LEVELS.

The year 2025 was marked by strong operational progress in the Opportunities and ComVem platforms and by the consolidation of the Company's asset recycling strategy. The Company completed the sale of the Hilton Garden Inn Hotel, 3A Pinheiros, and two units from the +Box portfolio. The transactions totaled R\$ 449 million (% Total) and approximately R\$ 148 million (% Total) in debt amortization, of which R\$ 113 million (% Total) will contribute to leverage reduction in 2026. This movement strengthens the capital structure and reduces leverage, representing an important milestone in the Company's strategic repositioning.

Operationally, the Company delivered meaningful progress and reported in 4Q25 the highest quarterly revenue in its history, reaching R\$ 61.5 million (+51.2%), excluding non-recurring effects. In Opportunities, the W Hotel continued to advance along its ramp up curve during the year, reaching 62.2% occupancy in November and contributing significantly to the platform's 51.4% NOI growth in 2025.

In the ComVem platform, the Company ended the year with R\$ 6.3 million in NOI (+44.1% YoY) and a record occupancy rate of 86.9%, even with a record delivery of 13 thousand sqm (% Total) during the year. This performance reinforces the differentiation of the model, the quality of locations, and the ability to capture demand in a market of active street retail with average occupancy between 20% and 40% in the city of São Paulo. The HBR Malls platform maintained sales growth and rent increases in some stores above inflation, sustaining high occupancy levels and delivering NOI growth of 8.6% in the year. In the 3A platform, the Company maintained 100% occupancy in operating assets and continues to hold a pipeline of six projects scheduled for delivery in the next development cycles. HBR also renewed the lease agreement for 3A Corporate Faria Lima at rental levels aligned with current market conditions in the region, already reflected since January 2026.

At the same time, 4Q25 recorded the lowest historical level of the G&A to Net Revenue ratio, which reached 20.7%, compared to 28.9% in 2024. Revenue growth has been achieved with a leaner cost structure, structurally expanding the EBITDA margin rather than reflecting a one off effect.



¹ Excluding non-recurring effects from the sale of 3A Corporate Pinheiros

The Company closes the year with a development portfolio located in prime regions and across its business verticals, consisting of high quality assets with strong strategic positioning. The work carried out in 2025 through asset recycling and capital structure strengthening will continue consistently throughout 2026, with a focus on deleveraging, selective monetization of mature assets, and reinvestment in projects with higher risk adjusted returns, supporting value creation in the coming cycles.

MESSAGE FROM MANAGEMENT

SALE OF 3A PINHEIROS TO HOSPITAL ISRAELITA ALBERT EINSTEIN COMPLETED

HBR completed, in December 2025, the sale of the 3A Corporate Pinheiros asset, with settlement in March 2026, for a total amount of R\$ 288 million (%Total), following the completion of due diligence and the fulfillment of the contractual closing conditions.

Hospital Israelita Albert Einstein, the tenant of the property, exercised its right of first refusal to acquire the asset. The property was delivered in accordance with the construction schedule, still in the fit out phase, meeting the technical specifications required for hospital operations. This demonstrates HBR's ability to develop corporate assets tailored to highly specialized users, capture value throughout the asset maturation cycle, and execute disciplined capital recycling while generating returns.

The closing in March, fully paid in cash, strengthens the Company's cash position and contributes to leverage reduction, including the repayment of R\$ 80 million (%Total) in debt.

Additionally, within the 3A platform, the Company informs that the transaction involving the asset located on Faria Lima had its timeline adjusted and will involve a change in the originally announced buyer. Ongoing negotiations are expected to result in improved economic terms for the transaction, reflecting the recent renewal of the building's lease agreement.

COMVEM CONTINUES TO SCALE AND REINFORCES FUTURE NOI GENERATION POTENTIAL

The ComVem platform maintained a strong growth pace in 4Q25, combining operational progress with portfolio expansion. Total sales reached R\$ 114.1 million, an increase of 26.4% compared to 4Q24. Rental revenues totaled R\$ 10.4 million, growing 38.2%, while same store rent increased by 7.2%, reflecting the maturation of units delivered throughout the year and active tenant mix management. Total gross leasable area in operation reached 56.1 thousand sqm, representing a 28.8% increase compared to 4Q24.

The platform ended the quarter with 40 assets in operation and an occupancy rate of 86.9%. During the period, the Pinheiros and Brigadeiro units were delivered, totaling 3.7 thousand sqm of GLA and already starting operations with a consolidated occupancy level of 90.6%. This performance reflects the effectiveness of the Company's proprietary leasing and asset management approach and reinforces the strength of this resilient retail format.

Future contracted assets currently under development are concentrated in prime locations with stronger consumption potential and average rental levels above those observed in the current operating portfolio. As a result, the NOI generation potential of the upcoming assets is expected to exceed the levels observed in the current base, indicating a structural improvement in the platform's profitability over the coming cycles.

OPERATIONAL FIGURES

PORTFOLIO OF OPERATING AND DEVELOPMENT ASSETS

Assets in Operation	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
COMVEM	40	56,079	44,348	79%
HBR_{3A}	2	17,533	13,037	74%
HBR_{Malls}	4	119,388	65,552	55%
HBR_{Opportunities}	5	53,967	45,105	84%
	51	246,966	168,042	68%

Assets under Development	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
COMVEM	22	54,154	51,338	95%
HBR_{3A}	6	36,773	39,645	76%
HBR_{Malls} *	1	6,239	3,120	50%
	29	97,165	82,578	85%

* Refers to Mogi Shopping. In 3Q25, Suzano Shopping ceased to have its gross leasable area (GLA) classified as "under development" following an internal review of the Company's classification.

Total Assets (in operation + under development)	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
COMVEM	62	110,232	95,686	87%
HBR_{3A}	8	54,306	61,932	76%
HBR_{Malls}	4	125,627	68,672	55%
HBR_{Opportunities}	5	53,967	45,105	84%
	79	344,132	250,620	73%

OPERATIONAL FIGURES

MAIN INDICATORS OF THE ASSETS' PORTFOLIO

Physical Occupancy	4Q25	4Q24	Var. %
COMVEM	86.9%	85.0%	2 p.p.
HBR_{3A}	100.0%	100.0%	0 p.p.
HBR_{Malls}	93.5%	91.0%	3 p.p.
HBR_{Opportunities}	76.8%	84.0%	-9 p.p.
	88.8%	90.0%	-1 p.p.

Managerial Net Revenue (million R\$)	4Q25	4Q24	Var. %
COMVEM	7,480	5,070	47.5%
HBR_{3A}	202,673	5,298	3725.6%
HBR_{Malls}	18,673	19,044	-1.9%
HBR_{Opportunities}	29,099	10,151	186.7%
Holding (outras)	965	1,099	-12.1%
	258,890	40,661	536.7%

Managerial NOI (million R\$)	4Q25	4Q24	Var. %
COMVEM	6,291	4,367	44.1%
HBR_{3A}	50,668	5,193	875.7%
HBR_{Malls}	16,365	15,074	8.6%
HBR_{Opportunities}	10,148	6,701	51.4%
Holding (outras)	603	580	4.1%
	84,076	31,914	163.4%

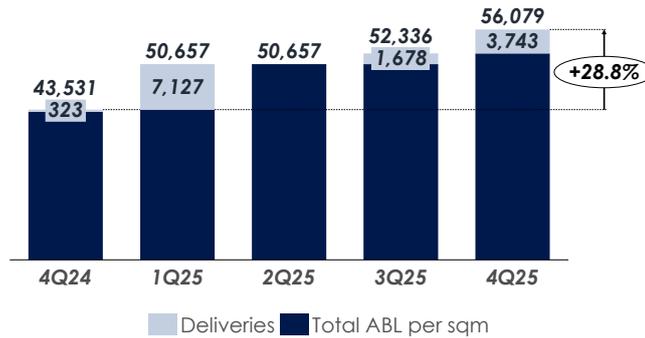
OPERACIONAL FIGURES



R\$ 10.4 mi +38.2% +10.0%
Rental Rental growth SSR

The ComVem platform accelerated in 4Q25, combining growth in sales and rental revenues with organic GLA expansion. Total sales reached R\$ 114.1 million, up 26.4%, while same store sales increased by 10.0%. Rental revenues totaled R\$ 10.4 million, growing 38.2%, and same store rent increased by 7.2%, reflecting the continued maturation of operations.

Total Operating GLA Growth
 (in sqm)¹



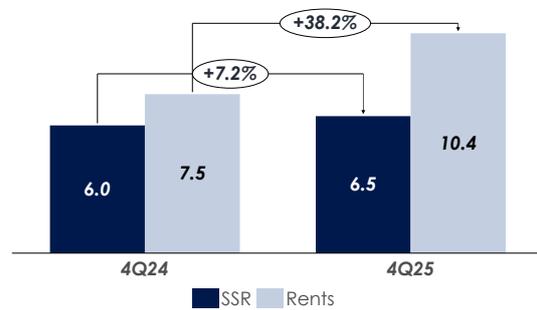
¹ 4Q24: ComVemW | 1Q25: ComVem Patteo Klabin | 3Q25: ComVem Osaco | 4Q25: ComVem Pinheiros and Brigadeiro

ComVem closed the quarter with a strong occupancy rate of 86.9% across 40 assets totaling 56.0 thousand sqm of GLA. During the quarter, ComVem Pinheiros and ComVem Brigadeiro were delivered, adding 3.7 thousand sqm of GLA and already reaching an average occupancy of 90.6%. In addition, ComVem has a contracted pipeline of 10.7 thousand sqm of GLA (% Total and % HBR) through the end of 2026, supporting the thesis of organic growth with disciplined capital allocation and scale gains in its core markets.

Sales
 (R\$ in millions)



Rents
 (R\$ in millions)



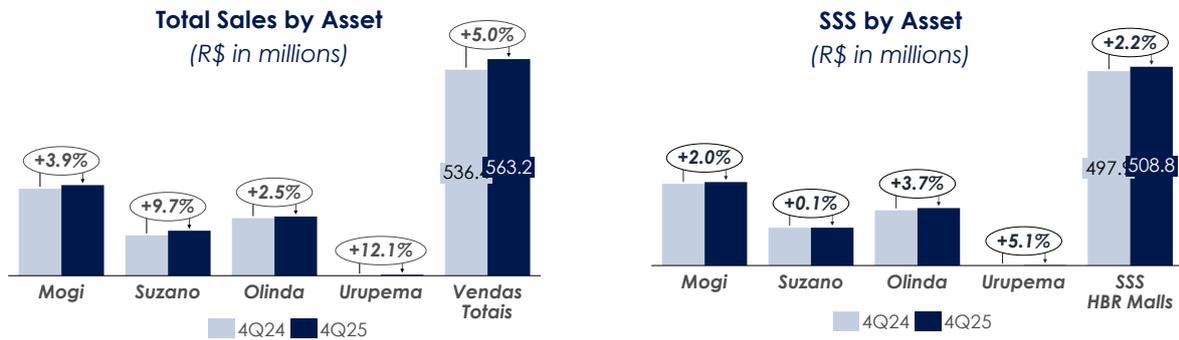
OPERACIONAL FIGURES

R\$ 563.2 mi **+5.7%**
 Total Sales SSR

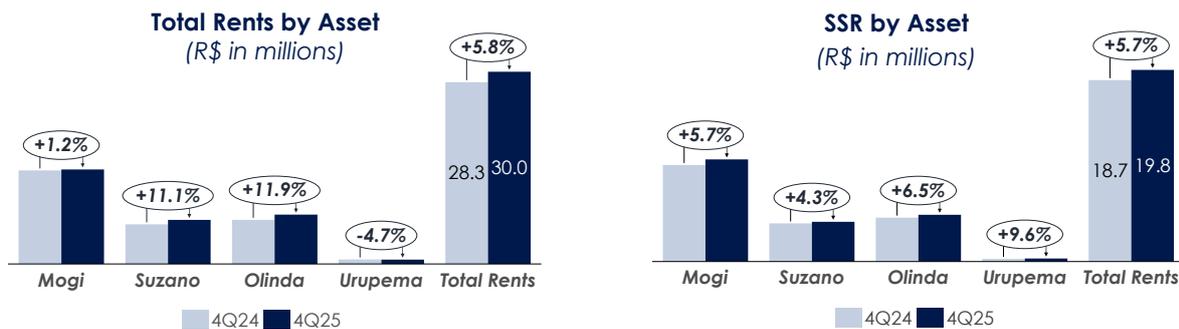
HBR Malls

Total sales for the HBR Malls platform reached R\$ 563.2 million in 4Q25, representing a 5.0% increase compared to 4Q24. Performance was positive across all assets, with Patteo Urupema standing out with growth of 12.1%, followed by Suzano Shopping at 9.7%, Mogi Shopping at 3.9%, and Patteo Olinda at 2.5%.

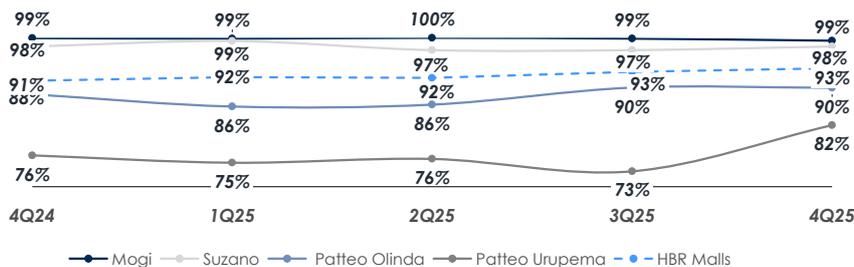
On a same store sales basis, the platform posted consolidated growth of 2.2% in the quarter. Patteo Urupema led performance with a 5.1% increase, followed by Patteo Olinda at 3.7% and Mogi Shopping at 2.0%, while Suzano Shopping remained broadly stable at 0.1%. The results reflect the gradual improvement in tenant mix. With the pipeline of new stores at Patteo Urupema and the continued maturation of Patteo Olinda, the outlook points to an acceleration in both sales and same store sales performance.



Rental revenues across the HBR Malls portfolio totaled R\$ 30.0 million in 4Q25, up 5.8% compared to 4Q24. Growth was led by Patteo Olinda at 11.9% and Suzano Shopping at 11.1%, followed by Mogi Shopping at 1.2%, while Patteo Urupema posted a temporary decline of 4.7%, associated with ongoing tenant mix adjustments and upgrades. On a same store rent basis, the portfolio delivered consolidated growth of 5.7%. Performance was primarily driven by Patteo Urupema at 9.6%, Patteo Olinda at 6.5%, Suzano Shopping at 4.3%, and Mogi Shopping at 5.7%.



Occupancy



OPERATIONAL FIGURES

HBR 3A100%
*Occupancy*44.7%
*3A Paulista
Construction progress*

The HBR 3A platform delivered solid performance in 4Q25, supported by a 100% occupancy rate across the two assets currently in operation. At the end of the quarter, gross revenue from the corporate properties totaled R\$ 5.3 million, remaining stable compared to 4Q24 and reflecting the more stable and long term nature of the lease agreements.

Within the pipeline, the Company completed in 2025 the delivery of HBR Corporate Pinheiros to its tenant, Hospital Albert Einstein, with fit out currently underway. In 3Q25, the Company announced a sale proposal for the asset, which was completed in December 2025. These initiatives are aligned with the Company's broader strategy of deleveraging and strengthening its cash position.

The 3A Paulista project progressed at a consistent pace, reaching 44.7% completion compared to 29.4% in the previous quarter, with delivery expected in 4Q26, in line with the strong momentum of the corporate office market on Avenida Paulista.

In addition to 3A Paulista, the Company maintains five other projects under development within the HBR 3A platform, namely Itaim I, Itaim II, Carandá, Chipre, and Cotovia, with deliveries scheduled between 2026 and 2029, consistent with its disciplined growth strategy and continued strengthening of the corporate portfolio.



OPERATIONAL FIGURES

R\$ 15.2 mi

Net Revenue

+51,4%

4Q25 NOI

growth

HBR Opportunities

Hotel

In 4Q25, the W Hotel within the HBR Opportunities platform recorded R\$ 26.4 million in gross revenue, reflecting the strong operational performance of the portfolio, with particular emphasis on the consolidation of the W Hotel. This result follows the exit of the Ibis Hotel in 2024 and the Hilton Garden Inn in 3Q25, demonstrating the recovery and recomposition of hotel revenues despite the reduction in the number of operating assets.

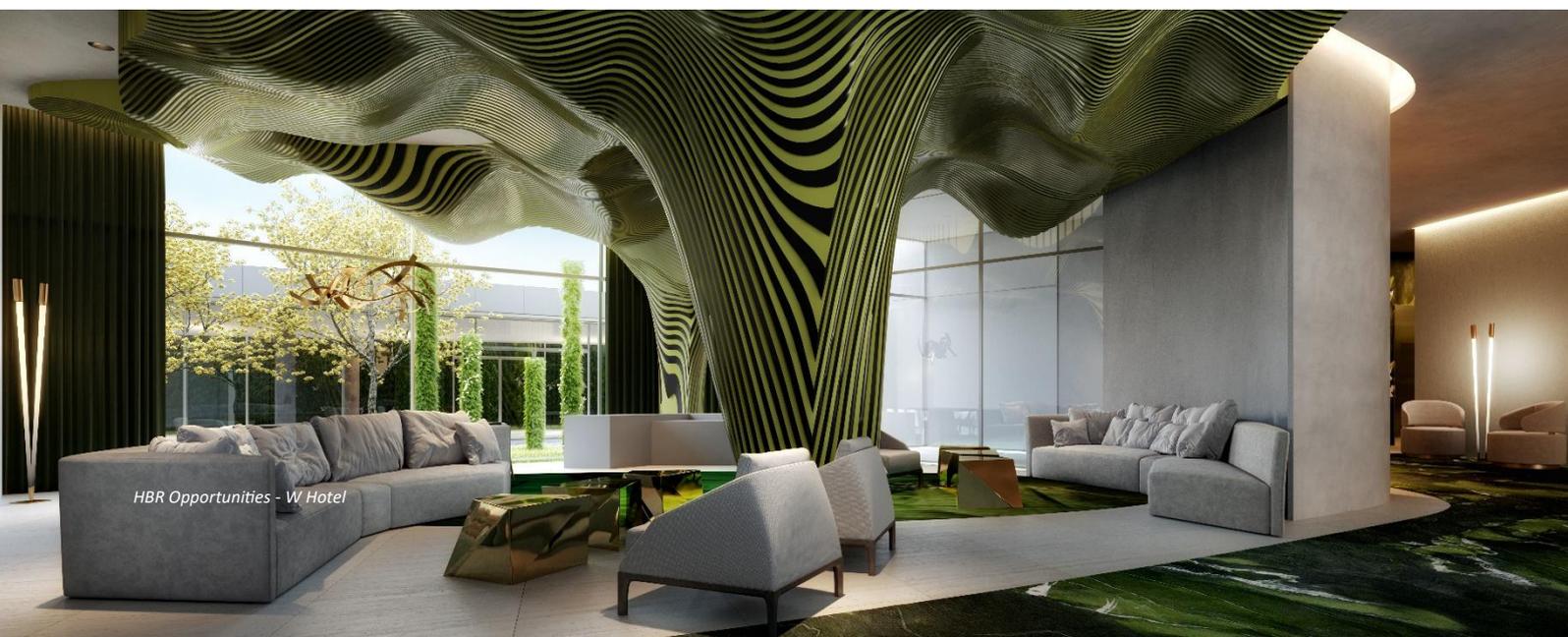
The significant performance increase of the W Hotel highlights the asset's rapid maturation curve following its soft opening in December 2024. Throughout the period, results were supported by major events in the city of São Paulo, notably the Formula 1 Grand Prix held in November. Even considering the seasonality associated with such events, operating indicators confirm adherence to the expected ramp up trajectory, with consistent growth in demand and RevPAR.

+Box Self Storage

The self storage operation, focused on meeting the growing corporate demand for storage solutions, generated R\$ 1.6 million in gross revenue in 4Q25, reflecting the gradual expansion of the operating base during the period.

At quarter end, the total +Box Self Storage portfolio reached an average occupancy rate of 51.8%, impacted by two units still in their maturation phase. Tamboré I, already in a more advanced stage of operation, maintained a high occupancy level, while Tamboré II and Patteo São Paulo, located in Barueri and on Marginal Tietê Avenue, respectively, continued to advance along their ramp up curve, with a gradual increase in contracted clients.

On January 15, 2026, the Company completed the sale of the two +Box units located in Tamboré, previously announced to the market, reinforcing its asset recycling strategy, financial discipline, and capital structure optimization. The transaction reflects the Company's strategic repositioning, contributing to cash strengthening and greater focus on its core platforms.



FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

The management information presented below differs from the IFRS format by adjusting all lines for the proportionality of HBR in each individual asset. The information in this section does not follow the standards.

GROSS REVENUE

Below is a breakdown of gross revenue by platform:

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Total Gross Revenue	270,635	45,320	497.2%	424,423	169,263	150.7%
ComVem	8,181	5,703	43.4%	28,601	22,334	28.1%
HBR 3A	207,123	5,538	3640.0%	223,899	22,001	917.7%
HBR Malls	21,266	22,005	-3.4%	80,173	79,124	1.3%
HBR Opportunities	32,924	10,818	204.4%	87,506	41,107	112.9%
Other Revenues (holding company)	1,140	1,256	-9.2%	4,245	4,697	-9.6%
Revenue Straight-line	(1,836)	(907)	102.4%	(1,503)	(1,458)	3.1%
Gross Revenue ex-Straight-line	272,471	46,227	489.4%	425,927	170,721	149.5%

Below is a breakdown of net revenue by platform:

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Total Net Revenue	258,890	40,661	536.7%	397,575	150,713	163.8%
ComVem	7,480	5,070	47.5%	25,984	18,704	38.9%
HBR 3A	202,673	5,298	3725.6%	218,711	21,037	939.7%
HBR Malls	18,673	19,044	-1.9%	70,762	68,477	3.3%
HBR Opportunities	29,099	10,151	186.7%	78,518	38,400	104.5%
Other Revenues (holding company)	965	1,099	-12.1%	3,600	4,096	-12.1%
Net Revenue ex-Straight-line	260,726	41,568	527.2%	399,078	152,171	162.3%
Revenue Straight-line	(1,836)	(907)	102.4%	(1,503)	(1,458)	3.1%

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET REVENUE

In 4Q25, consolidated net revenue under the managerial view totaled R\$ 258.9 million, representing a 536.7% increase compared to 4Q24. Quarterly performance was primarily impacted by the recognition of the sale of the 3A Pinheiros asset, previously recorded at cost, reinforcing the Company's asset recycling strategy and active portfolio management.

Excluding the effects of the sale, net revenue amounted to R\$ 61.5 million, delivering strong growth of 51.2% in 4Q25. Performance was supported by the continued ramp up of the W Hotel within the HBR Opportunities platform, which sustained meaningful growth in lodging, food and beverage, banquets, and events revenues, increasing the share of service revenues in the consolidated mix. Revenue growth was also driven by ComVem, supported by the maturation of assets delivered throughout the year and new leasing activity. Occupancy rates remained high, reflecting the resilience of the proximity and convenience focused model.

Revenue deductions totaled R\$ (7.6) million in the quarter, excluding the effects of the asset sale, with a deduction ratio of 10.9% of gross revenue, remaining broadly stable compared to 10.3% in 4Q24.

For the full year 2025, net revenue reached R\$ 397.6 million, up 163.8% compared to 2024, reflecting both the execution of the asset recycling strategy and operational expansion across platforms, notably the consolidation of the W Hotel and scale gains in ComVem. Excluding asset sales, annual net revenue totaled R\$ 200.2 million, representing growth of 32.8%.

The breakdown of net revenue composition is presented below:

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gross Revenue	270,635	45,320	497.2%	424,423	169,263	150.7%
Revenue Deductions	(11,745)	(4,659)	152.1%	(26,849)	(18,550)	44.7%
Net Revenue	258,890	40,661	536.7%	397,575	150,713	163.8%
Revenue Straight-line	(1,836)	(907)	102.4%	(1,503)	(1,458)	3.1%
Net Revenue ex-Straight-line	260,726	41,568	527.2%	399,078	152,171	162.3%

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET OPERATING INCOME (NOI)

In 4Q25, managerial NOI totaled R\$ 84.1 million, representing a 163.4% increase compared to 4Q24. Quarterly performance was impacted by the recognition of the sale of the 3A Pinheiros asset within the HBR 3A platform, reflecting the execution of the portfolio recycling strategy.

Excluding the effects of the sale, NOI amounted to R\$ 38.4 million, up 20.4% year over year, with a margin of 62.5%. Performance was driven by the W Hotel operations and the ComVem platform, supported by contributions from newly delivered units and growth in existing stores. In addition, the solid performance of Suzano and Patteo Olinda contributed to the increase in quarterly NOI. Cost pressures remained higher due to the consolidation of the W Hotel still in ramp up, a temporary effect expected to ease as occupancy and operational efficiency scale up. This cost pressure was partially offset by efficiency gains and lower unit costs in Malls, resulting in margin expansion in this platform.

For the full year 2025, managerial NOI reached R\$ 175.5 million, up 46.5% compared to 2024, reflecting the effects of asset recycling. Excluding asset sales, NOI totaled R\$ 129.8 million, an increase of 8.4%, with a margin of 64.9%, supported by the consolidation of the W Hotel, scale gains in ComVem, and operational stability in Malls and 3A. The breakdown of NOI is presented in the table below.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Net Revenue	258,890	40,661	536.7%	397,575	150,713	163.8%
ComVem	7,480	5,070	47.5%	25,984	18,704	38.9%
HBR 3A	202,673	5,298	3725.6%	218,711	21,037	939.7%
HBR Malls	18,673	19,044	-1.9%	70,762	68,477	3.3%
HBR Opportunities	29,099	10,151	186.7%	78,518	38,400	104.5%
Other Revenues (holding company)	965	1,099	-12.1%	3,600	4,096	-12.1%
COGS	(174,814)	(8,746)	1898.7%	(222,106)	(30,927)	618.2%
ComVem	(1,189)	(703)	69.1%	(4,947)	(4,231)	16.9%
HBR 3A	(152,005)	(105)	144666.9%	(152,625)	(401)	37961.2%
HBR Malls	(2,308)	(3,970)	-41.9%	(10,086)	(12,130)	-16.8%
HBR Opportunities	(18,951)	(3,449)	449.4%	(52,615)	(12,191)	331.6%
Other Revenues (holding company)	(362)	(519)	-30.3%	(1,832)	(1,974)	-7.2%
NOI	84,076	31,914	163.4%	175,469	119,785	46.5%
ComVem	6,291	4,367	44.1%	21,037	14,473	45.4%
HBR 3A	50,668	5,193	875.7%	66,085	20,636	220.2%
HBR Malls	16,365	15,074	8.6%	60,676	56,347	7.7%
HBR Opportunities	10,148	6,701	51.4%	25,903	26,208	-1.2%
Other Revenues (holding company)	603	580	4.1%	1,768	2,122	-16.7%

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
NOI Margin (%)	32.5%	78.5%	-46.0 p.p.	44.1%	79.5%	-35.3 p.p.
ComVem	84.1%	86.1%	-2.0 p.p.	81.0%	77.4%	3.6 p.p.
HBR 3A	25.0%	98.0%	-73.0 p.p.	30.2%	98.1%	-67.9 p.p.
HBR Malls	87.6%	79.2%	8.5 p.p.	85.7%	82.3%	3.5 p.p.
HBR Opportunities	34.9%	66.0%	-31.1 p.p.	33.0%	68.3%	-35.3 p.p.
Other Revenues (holding company)	62.5%	52.8%	9.7 p.p.	49.1%	51.8%	-2.7 p.p.
Revenue Straight-line	(1,836)	(907)	102.4%	(1,503)	(1,458)	3.1%
ComVem	(16)	(29)	-43.1%	(265)	(242)	9.6%
HBR 3A	(89)	(127)	-29.8%	(382)	(508)	-24.9%
HBR Malls	(1,731)	(751)	130.5%	(856)	(703)	21.8%
HBR Opportunities	-	-	0.0%	-	-	0.0%
Other Revenues (holding company)	0	(0)	-100.0%	0	(5)	-100.0%
NOI ex-Straight line	85,912	32,822	161.8%	176,972	121,244	46.0%
ComVem	6,308	4,396	43.5%	21,302	14,715	44.8%
HBR 3A	50,757	5,320	854.1%	66,467	21,144	214.4%
HBR Malls	18,096	15,825	14.4%	61,532	57,050	7.9%
HBR Opportunities	10,148	6,701	51.4%	25,903	26,208	-1.2%
Other Revenues (holding company)	603	580	4.0%	1,768	2,127	-16.9%
NOI Margin ex-Straight line (%)	33.2%	80.7%	-47.5 p.p.	44.5%	80.4%	-35.9 p.p.
ComVem	84.3%	86.7%	-2.4 p.p.	82.0%	78.7%	3.3 p.p.
HBR 3A	25.0%	100.4%	-75.4 p.p.	30.4%	100.5%	-70.1 p.p.
HBR Malls	96.9%	83.1%	13.8 p.p.	87.0%	83.3%	3.6 p.p.
HBR Opportunities	34.9%	66.0%	-31.1 p.p.	33.0%	68.3%	-35.3 p.p.
Other Revenues (holding company)	62.5%	52.8%	9.7 p.p.	49.1%	51.9%	-2.8 p.p.

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

SELLING, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES (SG&A) AND TAXES

Total SG&A and tax expenses amounted to R\$ (13.5) million in 4Q25, remaining broadly stable compared to 4Q24. Administrative expenses totaled R\$ (12.7) million in the quarter, representing an 8.3% year over year increase. The variation primarily reflects specific personnel related expenses incurred during the period, in line with organizational adjustments implemented throughout the quarter.

Commercial expenses were R\$ (0.6) million, down 64.1% compared to 4Q24, evidencing greater efficiency in promotional spending allocation and a stronger focus on conversion. Tax expenses totaled R\$ (0.2) million, up 50.8% year over year, reflecting the higher level of operating revenues in the period. The ratio of SG&A and taxes to net revenue, excluding the effects of asset sales, was 21.9%, compared to 33.1% in 4Q24.

For the full year 2025, managerial SG&A, including taxes, totaled R\$ (46.5) million, a 5.7% reduction compared to 2024. This performance reinforces the structural efficiency gains captured throughout the year, even amid the operational expansion of the platforms. Administrative expenses declined by 4.9% year to date, while commercial expenses decreased by 26.5%, demonstrating continued cost discipline. The ratio of SG&A and taxes to net revenue, excluding the effects of asset sales, was 23.3%, compared to 32.8% in 2024.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
SG&A	(13,455)	(13,467)	-0.1%	(46,548)	(49,370)	-5.7%
General and Administrative Expenses	(12,721)	(11,748)	8.3%	(43,327)	(45,575)	-4.9%
Selling Expenses	(580)	(1,617)	-64.1%	(2,370)	(3,224)	-26.5%
Tax Expenses	(154)	(102)	50.8%	(852)	(571)	49.2%

NON-RECURRING INCOME AND EXPENSES

In the quarter, other non recurring income and expenses totaled R\$ 3.6 million, mainly reflecting a provision reversal. For the full year 2025, the balance amounted to R\$ (7.6) million, primarily impacted by the recognition of project impairments in the prior year, as well as the effects of divestments carried out during the first half of the year.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Other Non-recurring Revenues and Expenses	3,560	13,499	-73.6%	(7,641)	12,154	-162.9%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	3,560	13,499	-73.6%	(7,641)	12,154	-162.9%

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

EBITDA AND ADJUSTED EBITDA

Managerial EBITDA totaled R\$ 207.7 million in 4Q25, representing a 43.8% increase compared to 4Q24. Quarterly performance was primarily impacted by the recognition of the sale of the 3A Pinheiros asset and the positive fair value variation of investment properties, in line with the Company's asset recycling strategy and active portfolio management. For the full year 2025, accumulated EBITDA reached R\$ 259.3 million, up 33.6%.

Adjusted EBITDA, which excludes the effects of property sales, fair value variation of investment properties, and other non recurring items, totaled R\$ 26.5 million in 4Q25, up 35.5% compared to 4Q24, with an adjusted margin of 43.1% based on revenue excluding asset sales, versus 48.1% in 4Q24. Operational performance reflects the continued ramp up of the W Hotel, scale gains in the ComVem platform, and stable results in Malls and 3A. Margins remain temporarily pressured by the maturation of the W Hotel, which has a more service intensive cost structure and higher tax incidence on lodging and food and beverage revenues. As occupancy increases and fixed costs are further diluted, profitability is expected to expand.

In 2025, Adjusted EBITDA totaled R\$ 89.3 million, representing a 19.2% increase, with a margin of 44.6% based on revenue excluding asset sales. Growth in Adjusted EBITDA, both in the quarter and year to date, primarily reflects the contribution of newly delivered assets and operational efficiency gains through expense reductions.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gross Revenue	270,635	45,320	497.2%	424,423	169,263	150.7%
Revenue Deductions	(11,745)	(4,659)	152.1%	(26,848)	(18,550)	44.7%
Net Revenue	258,890	40,661	536.7%	397,575	150,713	163.8%
Costs	(174,814)	(8,744)	1899.2%	(222,105)	(30,927)	618.2%
NOI	84,076	31,917	163.4%	175,470	119,786	46.5%
SG&A and tax	(13,455)	(13,467)	-0.1%	(46,548)	(49,370)	-5.7%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	3,560	13,499	-73.6%	(7,641)	12,154	-162.9%
Change in fair value of IP	132,018	111,424	18.5%	132,018	107,096	23.3%
EBIT	206,199	143,373	43.8%	253,299	189,666	33.6%
Depreciation and Amortization	1,498	1,091	37.3%	6,047	4,497	34.5%
EBITDA	207,698	144,464	43.8%	259,346	194,163	33.6%
<i>EBITDA Margin</i>	<i>80.2%</i>	<i>355.3%</i>	<i>-275.1 p.p.</i>	<i>65.2%</i>	<i>128.8%</i>	<i>-63.6 p.p.</i>
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(3,560)	(13,499)	-73.6%	7,641	(12,154)	-162.9%
Change in fair value of IP	(132,018)	(111,424)	18.5%	(132,018)	(107,096)	23.3%
Asset sale	(45,641)	0	0.0%	(45,641)	0	0.0%
Adjusted EBITDA	26,479	19,541	35.5%	89,328	74,913	19.2%
<i>Adjusted EBITDA Margin</i>	<i>43.1%</i>	<i>48.1%</i>	<i>-5.0 p.p.</i>	<i>44.6%</i>	<i>49.7%</i>	<i>-5.1 p.p.</i>
Adjusted EBITDA ex-Straight-line	28,315	20,448	38.5%	90,831	76,371	18.9%
<i>Adjusted EBITDA Margin ex-Straight-line</i>	<i>46.1%</i>	<i>49.2%</i>	<i>-3.1 p.p.</i>	<i>45.4%</i>	<i>50.2%</i>	<i>-4.8 p.p.</i>

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET FINANCIAL RESULT

Managerial net financial results were negative at R\$ (48.5) million in 4Q25, representing a 31.5% increase compared to 4Q24. The variation is mainly attributable to higher financial expenses in the period, which totaled R\$ (54.0) million, up 30.5%, reflecting the leverage profile associated with the Company's investment cycle and the still elevated interest rate environment in Brazil, despite the Company maintaining an attractive debt profile relative to prevailing market rates.

Financial income reached R\$ 5.5 million in the quarter, up 22.5% compared to 4Q24, driven by higher returns on financial investments throughout the period.

For the full year 2025, managerial net financial results totaled R\$ (181.1) million, compared to R\$ (132.6) million in 2024. Financial expenses amounted to R\$ (203.7) million in the year, up 34.0%, while financial income reached R\$ 22.6 million, increasing 16.5%. In January 2026, the Company settled the sale of the +Box units, and in March 2026, it settled the sale of 3A Corporate Pinheiros. A relevant portion of the proceeds will be allocated to debt amortization, and the Company will remain focused on its deleveraging agenda and capital structure optimization throughout 2026.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Financial Expenses	(53,989)	(41,362)	30.5%	(203,704)	(152,046)	34.0%
Financial Revenues	5,484	4,478	22.5%	22,611	19,414	16.5%
Financial Result	(48,505)	(36,884)	31.5%	(181,093)	(132,632)	36.5%

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET INCOME

In 4Q25, net income reflected the recognition of the asset recycling effects related to 3A Corporate Pinheiros, as well as strong revenue growth and expense discipline, although still temporarily pressured by higher costs associated with the W Hotel, which remains in its ramp up stage, and by financial expenses in a high interest rate environment. Net revenue totaled R\$ 258.9 million and, excluding the asset sale, net revenue amounted to R\$ 61.5 million, up 51.2% compared to 4Q24. During the quarter, there was a R\$ 132.0 million fair value adjustment of investment properties. NOI reached R\$ 84.1 million, and R\$ 38.4 million excluding the asset sale, representing a 20.4% increase. EBIT totaled R\$ 206.2 million, and R\$ 160.6 million excluding the effects of the asset sale.

Financial results remained under pressure, with financial expenses of R\$ (54.0) million and financial income of R\$ 5.5 million, reflecting the elevated interest rate environment in 2025. As a result, the quarter closed with net income of R\$ 118.8 million, compared to R\$ 100.4 million in 4Q24. The Company continues to execute its deleveraging agenda, which is expected to enable further debt reduction and a positive impact on financial results and, consequently, on net income.

For the full year 2025, net income totaled R\$ 27.5 million, compared to R\$ 47.7 million in 2024.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gross Revenue	270,635	45,320	497.2%	424,423	169,263	150.7%
Revenue Deductions	(11,745)	(4,659)	152.1%	(26,848)	(18,550)	44.7%
Net Revenue	258,890	40,661	536.7%	397,575	150,713	163.8%
Costs	(174,814)	(8,744)	1899.2%	(222,105)	(30,927)	618.2%
Gross Profit (NOI)	84,076	31,917	163.4%	175,470	119,786	46.5%
Expenses and Income	122,123	111,456	9.6%	77,829	69,880	11.4%
Administrative Expenses	(12,721)	(11,748)	8.3%	(43,327)	(45,575)	-4.9%
Selling Expenses	(580)	(1,617)	-64.1%	(2,370)	(3,224)	-26.5%
Tax Expenses	(154)	(102)	50.8%	(852)	(571)	49.2%
Other Expenses and Revenues	3,560	13,499	-73.6%	(7,641)	12,154	-162.9%
Change in Fair Value of IP	132,018	111,424	18.5%	132,018	107,096	23.3%
Income before Financial Results	206,199	143,373	43.8%	253,299	189,666	33.6%
Financial Result	(48,505)	(36,884)	31.5%	(181,093)	(132,632)	36.5%
Financial Expenses	(53,989)	(41,362)	30.5%	(203,704)	(152,046)	34.0%
Financial Revenues	5,484	4,478	22.5%	22,611	19,414	16.5%
Earnings before Income Tax and Social Contribution	157,694	106,489	48.1%	72,206	57,034	26.6%
Current Income Tax and Social Contribution	(3,438)	(2,093)	64.3%	(9,251)	(7,323)	26.3%
Deferred Income Tax and Social Contribution	(35,456)	(3,991)	788.4%	(35,456)	(2,029)	1647.8%
Net Profit (Loss) for the year	118,800	100,405	18.3%	27,499	47,682	-42.3%

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

ADJUSTED FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

In 4Q25, Adjusted FFO under the managerial view totaled R\$ (27.5) million, compared to R\$ (18.0) million in 4Q24. The variation is primarily explained by higher financial expenses, in line with increased leverage to support the investment cycle and the high interest rate environment. As HBR continues to execute its asset recycling strategy and amortize the associated debt, FFO is expected to gradually improve.

For the full year 2025, FFO totaled R\$ (103.2) million, reflecting the pressure from the higher cost of debt.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Net Profit/Loss	118,800	100,405	18.3%	27,499	47,682	-42.3%
Revenue Straight-line	1,836	907	102.4%	1,503	1,458	3.1%
Depreciation and Amortization	1,498	1,091	37.3%	6,047	4,497	34.5%
Result from Property Appraisals	(132,018)	(111,424)	18.5%	(132,018)	(107,096)	23.3%
Deferred Tax Provision	35,456	3,991	788.4%	35,456	2,029	1647.8%
Asset sale	(49,511)	-	0.0%	(49,511)	-	0.0%
FFO	(23,939)	(5,030)	376.0%	(111,024)	(51,430)	115.9%
Other Expenses and Revenues (non-cash)	(3,560)	(12,947)	-72.5%	7,821	(12,585)	-162.1%
Adjusted FFO	(27,499)	(17,977)	53.0%	(103,203)	(64,015)	61.2%

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.



FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

INDEBTNESS

Managerial debt reflects HBR's proportional view, including SPEs and non consolidated projects based on its ownership interest. At the end of 4Q25, managerial net debt totaled R\$ 1.57 billion, representing a 15.8% increase compared to 4Q24, in a high interest rate environment.

The Company has been reassessing its pipeline with a focus on asset recycling to finance new projects, as well as prioritizing, postponing, and resizing investments, thereby reducing the need for additional leverage and reinforcing a solid and balanced capital structure.

The debt profile remains predominantly project related, with a long term structure and competitive cost, combining both fixed and floating rate instruments. In December, the Company completed the sale of 3A Corporate Pinheiros, with financial settlement in March and the amortization of R\$ 55 million in debt. In January 2026, the Company also finalized the sale of two +Box units, resulting in R\$ 33 million of debt amortization, which is expected to contribute to leverage reduction in 2026.

The managerial Net Debt to Investment Property ratio closed the period at 47.7%, in line with industry parameters and the Company's strategy of preserving capital structure balance.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	Average Term	Maturity	Average Interest
In Operation	1,571,564	1,323,466	18.7%			
Real Estate Financing	719,290	636,979	12.9%	10,6 years	Oct/28 to Apr/44	TR + 8.7% to 13.1% and Saving ac. + 3.9% ~ 4.9%
Debentures/CRI	852,274	686,487	24.2%	8,6 years	Oct/31 to Jun/36	IPCA + 5% to 6,25% and CDI + 1.5% a 3.5%
Working Capital	0	0	0.0%			
Under Construction	116,750	109,930	6.2%			
Real Estate Financing	116,750	109,930	6.2%	13,6 years	Sep/33 to Jun/42	TR + 9.8% to 10.7% and Saving ac. + 4.0 to 4,65%
Corporate	0	52,647	-100.0%			
Working Capital	0	52,647	-100.0%			
Gross Debt	1,688,314	1,486,043	13.6%			
(-) Cash and Cash Equivalents	122,647	133,492	-8.1%			
Net Debt	1,565,665	1,352,551	15.8%			
Investment Properties (IP)	3,283,248	3,575,092	-8.2%			
PPI Comvem	845,869	982,105	-13.9%			
PPI 3A	685,769	885,449	-22.6%			
PPI Malls	974,212	953,505	2.2%			
PPI Opportunities	757,267	707,222	7.1%			
PPI Holding	20,132	46,811	-57.0%			
Net Debt/IP	47.7%	37.8%	26.0 p.p.			

The information in this section refers to data that is exclusively managerial, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures. When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

NET REVENUE

Net revenue in 4Q25 totaled R\$ 359.8 million, representing an increase of 718.2% compared to 4Q24. For the full year 2025, net revenue reached R\$ 532.6 million, up 226.8% versus 2024, reinforcing the operational growth trend observed throughout the year. This performance was impacted by the recognition of net revenue from the sale of the 3A Pinheiros asset, which totaled R\$ 282.0 million. Excluding the effects of the asset sale, net revenue amounted to R\$ 77.8 million in the quarter, representing a 77.0% year over year increase.

Operational performance in 4Q25 was supported by the continued ramp up of the W Hotel, which significantly increased lodging revenue to R\$ 27.6 million, up 234.5%. In parallel, other revenues reached R\$ 16.9 million, compared to R\$ 1.0 million in 4Q24, primarily driven by food and beverage operations, banquets, and events at the hotel. Parking revenues increased by 23.4%, while management fees rose by 13.5%. Portfolio maturation and new lease agreements across income generating assets supported growth in rental income from owned properties, which increased by 8.4% to R\$ 39.3 million in the period. In the ComVem platform, performance was driven by asset maturation and new leasing activity. In HBR Malls and 3A, the Company remains focused on mature and dominant assets in their respective regions, which offer potential for strategic monetization.

Revenue deductions totaled R\$ (15.5) million in 4Q25. Excluding the effects of the asset sale, the ratio of deductions to gross revenue was 10.9% in the period, compared to 9.3% in 4Q24. This increase reflects the higher relative contribution of lodging and food and beverage revenues from the W Hotel in the Company's revenue mix, which carry higher tax rates and incidence compared to rental income.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Lease of owned properties	39,288	36,258	8.4%	147,436	135,538	8.8%
Management Fee	1,168	1,029	13.5%	4,251	4,442	-4.3%
Accommodation	27,622	8,257	234.5%	81,048	29,942	170.7%
Parking Revenues	2,344	1,899	23.4%	8,381	6,746	24.2%
Asset sale	288,000	-	0.0%	288,000	-	0.0%
Other Revenues	16,942	1,030	1544.9%	36,581	3,693	890.5%
Gross Revenue	375,364	48,473	674.4%	565,697	180,361	213.6%
Revenue Deductions	(15,525)	(4,495)	245.4%	(33,089)	(17,379)	90.4%
Net Revenue	359,839	43,978	718.2%	532,608	162,982	226.8%

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	10,667	7,398	44.2%	36,889	27,781	32.8%
HBR 3A	295,788	8,466	3393.8%	319,840	32,055	897.8%
HBR Malls	16,763	17,113	-2.0%	62,821	61,114	2.8%
HBR Opportunities	51,005	14,240	258.2%	141,902	54,713	159.4%
Other Revenues (holding company)	1,140	1,256	-9.2%	4,245	4,697	-9.6%
Gross Revenue	375,364	48,473	674.4%	565,697	180,360	213.6%
Revenue Deductions	(15,526)	(4,495)	245.4%	(33,089)	(17,378)	90.4%
ComVem	9,758	6,552	48.9%	33,449	23,596	41.8%
HBR 3A	289,451	8,084	3480.5%	312,496	30,689	918.3%
HBR Malls	14,740	14,880	-0.9%	55,852	53,286	4.8%
HBR Opportunities	44,924	13,363	236.2%	127,211	51,315	147.9%
Other Revenues (holding company)	965	1,099	-12.2%	3,600	4,096	-12.1%
Net Revenue	359,838	43,978	718.2%	532,608	162,982	226.8%

When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

NET OPERATING INCOME (NOI)

In 4Q25, IFRS NOI totaled R\$ 108.5 million, representing an increase of 214.5% compared to 4Q24. Excluding the effects of asset sales, NOI reached R\$ 43.2 million, up 25.4% year over year, and margin of 55.6%, driven by the performance of the W Hotel, scale gains at ComVem, and solid results in Malls. The cost pressure observed during the period, which has been gradually declining each quarter, reflects the new asset mix and the ramp up stage of the hotel, a level considered consistent with the initial years of hotel operations.

By platform, ComVem delivered NOI of R\$ 8.7 million, increasing 64.8%, supported by asset maturation and new lease capture. The Malls segment reported NOI of R\$ 13.2 million, up 9.0%, maintaining a high margin supported by occupancy levels and operational efficiency. The 3A platform recorded NOI of R\$ 7.2 million, with prospects for growth in 2026 following contractual rent adjustments effective within the year. In Opportunities, NOI totaled R\$ 13.6 million, due to the ramp up of the W Hotel.

In 2025, IFRS NOI reached R\$ 209.1 million, a 60.9% increase compared to 2024. Excluding asset sales, NOI totaled R\$ 143.9 million for the year, growing 10.7%, reflecting the solid performance of operating assets and the organic growth trajectory supported by the gradual maturation of the portfolio. NOI margin excluding asset sales was 57.4% in 4Q25, compared to 78.4% in 4Q24, remaining temporarily pressured by the ramp up of the W Hotel.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Costs	(251,389)	(9,500)	2546.2%	(323,486)	(33,003)	880.2%
Costs / Net Revenue	69.9%	21.6%	48.3 p.p.	60.7%	20.2%	40.5 p.p.
In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	(1,060)	(1,275)	-16.9%	(6,945)	(6,218)	11.7%
HBR 3A	(217,076)	(795)	27205.2%	(217,988)	(1,239)	17493.9%
HBR Malls	(1,531)	(2,757)	-44.5%	(6,793)	(7,921)	-14.2%
HBR Opportunities	(31,360)	(4,154)	654.9%	(89,928)	(15,651)	474.6%
Other Revenues (holding company)	(362)	(519)	-30.3%	(1,832)	(1,974)	-7.2%
Costs	(251,389)	(9,500)	2546.2%	(323,486)	(33,003)	880.2%
Net Revenue	359,838	43,978	718.2%	532,608	162,982	226.8%
NOI	108,448	34,478	214.5%	209,123	129,979	60.9%
In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	8,698	5,277	64.8%	26,504	17,378	52.5%
HBR 3A	72,374	7,289	892.9%	94,508	29,450	220.9%
HBR Malls	13,208	12,123	9.0%	49,059	45,365	8.1%
HBR Opportunities	13,564	9,209	47.3%	37,283	35,664	4.5%
Other Revenues (holding company)	603	580	4.0%	1,768	2,122	-16.7%
NOI	108,448	34,478	214.5%	209,123	129,979	60.9%
In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
ComVem	89.1%	80.5%	10.7 p.p.	79.2%	73.6%	5.6 p.p.
HBR 3A	25.0%	90.2%	-72.3 p.p.	30.2%	96.0%	-65.7 p.p.
HBR Malls	89.6%	81.5%	10.0 p.p.	87.8%	85.1%	2.7 p.p.
HBR Opportunities	30.2%	68.9%	-56.2 p.p.	29.3%	69.5%	-40.2 p.p.
Other Revenues (holding company)	62.5%	52.8%	18.4 p.p.	49.1%	51.8%	-2.7 p.p.
NOI Margin (%)	30.1%	78.4%	-61.6 p.p.	39.3%	79.8%	-40.5 p.p.

When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

SELLING, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE (SG&A) AND TAXES

In 4Q25, SG&A and tax expenses totaled R\$ (13.8) million, representing an increase of 7.1% compared to 4Q24. Excluding the effects of asset sales, the SG&A to net revenue ratio reached 17.7% in the quarter, compared to 29.3% in 4Q24, indicating a significant improvement of 11.6 percentage points, reflecting operational efficiency gains and fixed cost dilution.

Administrative expenses amounted to R\$ (13.1) million, up 10.1% compared to 4Q24. This variation reflects personnel expenses of R\$ 6.7 million, an increase of 10.6%, mainly driven by specific organizational adjustments implemented in 4Q25. Depreciation and amortization totaled R\$ (1.6) million, reflecting the new asset mix, including hospitality operations, while consulting services expenses amounted to R\$ (2.2) million, a decrease of 14.2%. Other administrative expenses closed the quarter at R\$ (1.1) million, down 3.7%, and the provision for expected credit losses totaled R\$ (1.5) million. Commercial expenses reached R\$ (0.6) million, a reduction of 24.1% compared to 4Q24, evidencing efficiency gains even in a context of higher operational activity.

For the full year 2025, SG&A, including tax expenses, totaled R\$ (49.2) million, representing a 1.7% improvement compared to 2024. This performance was supported by a 5.3% reduction in personnel expenses and a 10.2% decrease in consulting services throughout the year. As a percentage of net revenue, excluding asset sales, total expenses declined to 19.6% in 2025 from 30.7% in 2024, corresponding to a structural improvement of 11.1 percentage points.

The table below presents the breakdown of expense line items for 4Q25 and the full year 2025.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Personnel Expenses	(6,717)	(6,072)	10.6%	(25,821)	(27,279)	-5.3%
Professional Services	(2,235)	(2,605)	-14.2%	(7,673)	(8,540)	-10.2%
Depreciation and Amortization	(1,635)	(1,181)	38.4%	(7,040)	(4,544)	54.9%
Other Expenses	(1,082)	(1,123)	-3.7%	(4,225)	(4,114)	2.7%
PECLD ¹	(1,470)	(948)	55.1%	(951)	(1,977)	-51.9%
Administrative Expenses	(13,139)	(11,929)	10.1%	(45,710)	(46,454)	-1.6%
Selling Expenses	(633)	(834)	-24.1%	(3,122)	(3,095)	0.9%
Tax Expenses	(24)	(115)	-79.1%	(328)	(451)	-27.3%
SG&A and tax Expenses	(13,796)	(12,878)	7.1%	(49,160)	(50,000)	-1.7%

NON-RECURRING INCOME AND EXPENSES

In 4Q25, the line item other non recurring income and expenses recorded a positive balance of R\$ 3.4 million, mainly reflecting a provision reversal.

For the full year, other income and expenses totaled R\$ (1.1) million.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Other Non-recurring Revenues and Expenses	3,372	15,051	-77.6%	(1,081)	13,943	-107.8%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	3,372	15,051	-77.6%	(1,081)	13,943	-107.8%

When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

EBITDA AND ADJUSTED EBITDA

EBITDA in 4Q25 totaled R\$ 284.0 million, with a margin of 78.9%. For the full year 2025, EBITDA reached R\$ 344.7 million, with a margin of 64.7%.

Adjusted EBITDA, which excludes the extraordinary effect from asset sales and other non recurring items, amounted to R\$ 31.1 million in 4Q25, up 36.5%, with an adjusted margin of 39.9% based on revenue excluding asset sales. In line with its efficiency strategy, the Company delivered a meaningful improvement in the SG&A to net revenue ratio, excluding asset sale effects, which reached 17.7% in 4Q25 compared to 29.3% in 4Q24. This performance reflects structural operational optimization measures, lower consulting expenses, and fixed cost dilution, preserving operating leverage during the period. Margins remain temporarily pressured by the ramp up of the W Hotel, as lodging and food and beverage revenues carry higher cost structures and tax burdens in the initial phase. As occupancy and asset productivity continue to mature, hotel margins are expected to gradually expand.

For the full year 2025, Adjusted EBITDA totaled R\$ 101.8 million, representing a 20.4% increase compared to 2024, with a margin of 40.6% based on revenue excluding asset sales. The annual performance reflects the gradual maturation of newly delivered assets and disciplined management of administrative expenses, reinforcing the resilience of the Company's operating margins, although still temporarily impacted by the ramp up of the W Hotel.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gross Revenue	375,364	48,473	674.4%	565,697	180,361	213.6%
Revenue Deductions	(15,525)	(4,495)	245.4%	(33,089)	(17,379)	90.4%
Net Revenue	359,839	43,978	718.2%	532,608	162,982	226.8%
Costs	(251,390)	(9,500)	2546.2%	(323,486)	(33,003)	880.2%
NOI	108,449	34,478	214.5%	209,122	129,979	60.9%
SG&A and tax	(13,796)	(12,878)	7.1%	(49,160)	(50,000)	-1.7%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	3,372	15,051	-77.6%	(1,081)	13,943	-107.8%
Equity	(1,404)	(3,465)	-59.5%	(6,958)	(1,153)	503.5%
Change in Fair Value of IP	185,741	192,995	-3.8%	185,741	189,158	-1.8%
EBIT	282,362	226,181	24.8%	337,664	281,927	19.8%
Depreciation and Amortization	1,635	1,181	38.4%	7,040	4,544	54.9%
EBITDA	283,997	227,362	24.9%	344,704	286,471	20.3%
<i>EBITDA Margin</i>	<i>78.9%</i>	<i>517.0%</i>	<i>-438.1 p.p.</i>	<i>64.7%</i>	<i>175.8%</i>	<i>-111.0 p.p.</i>
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(3,372)	(15,051)	-77.6%	1,081	(13,943)	-107.8%
Equity	1,404	3,465	-59.5%	6,958	1,153	503.5%
Change in Fair Value of IP	(185,741)	(192,995)	-3.8%	(185,741)	(189,158)	-1.8%
Asset sale	(65,201)	-	0.0%	(65,201)	-	0.0%
Adjusted EBITDA	31,087	22,781	36.5%	101,801	84,523	20.4%
<i>Adjusted EBITDA Margin</i>	<i>39.9%</i>	<i>51.8%</i>	<i>-11.9 p.p.</i>	<i>40.6%</i>	<i>51.9%</i>	<i>-11.3 p.p.</i>

When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

FINANCIAL RESULT

In 4Q25, consolidated net financial results were negative at R\$ (48.7) million, representing a 34.8% variation compared to 4Q24. The nominal change was primarily driven by interest on loans and financing, which totaled R\$ (51.7) million, reflecting the funding schedule associated with projects under execution and the average cost of debt during the period.

In January 2026, the Company completed and settled the sale of the +Box units. The sale of 3A Corporate Pinheiros, although concluded in December 2025, was financially settled in March 2026. With the receipt of these proceeds, a relevant portion will be allocated to debt amortization. Other financial expenses totaled R\$ (2.5) million in the quarter, mainly related to costs associated with debt issuances.

Financial income reached R\$ 5.6 million in 4Q25, up 24.6% compared to 4Q24, primarily composed of interest on financial investments of R\$ 5.3 million, which increased 41.8% versus 4Q24. For the full year 2025, net financial results totaled R\$ (182.8) million, with financial income of R\$ 22.2 million and financial expenses of R\$ 205.0 million. These figures reflect the impact of higher interest rates in Brazil compared to the prior year and the leverage profile associated with funding projects under development.

The table below details the breakdown of the line items comprising the Company's net financial results:

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Interest on Financial Investments	5,341	3,767	41.8%	20,088	17,061	17.7%
Active Monetary Change	215	543	-60.4%	1,989	1,925	3.3%
Other Financial Revenues	28	170	-83.5%	114	1,044	-89.1%
Financial Revenues	5,584	4,480	24.6%	22,191	20,030	10.8%
Passive Monetary Change	(61)	(588)	-89.6%	(765)	(1,342)	-43.0%
Bank Charges	(52)	(77)	-32.5%	(272)	(234)	16.2%
Interest on Loans and Financing	(51,679)	(38,914)	32.8%	(195,549)	(143,798)	36.0%
Other Financial Expenses	(2,533)	(1,063)	138.3%	(8,426)	(4,274)	97.1%
Financial Expenses	(54,325)	(40,642)	33.7%	(205,012)	(149,648)	37.0%
Financial Result	(48,742)	(36,162)	34.8%	(182,821)	(129,618)	41.0%

When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

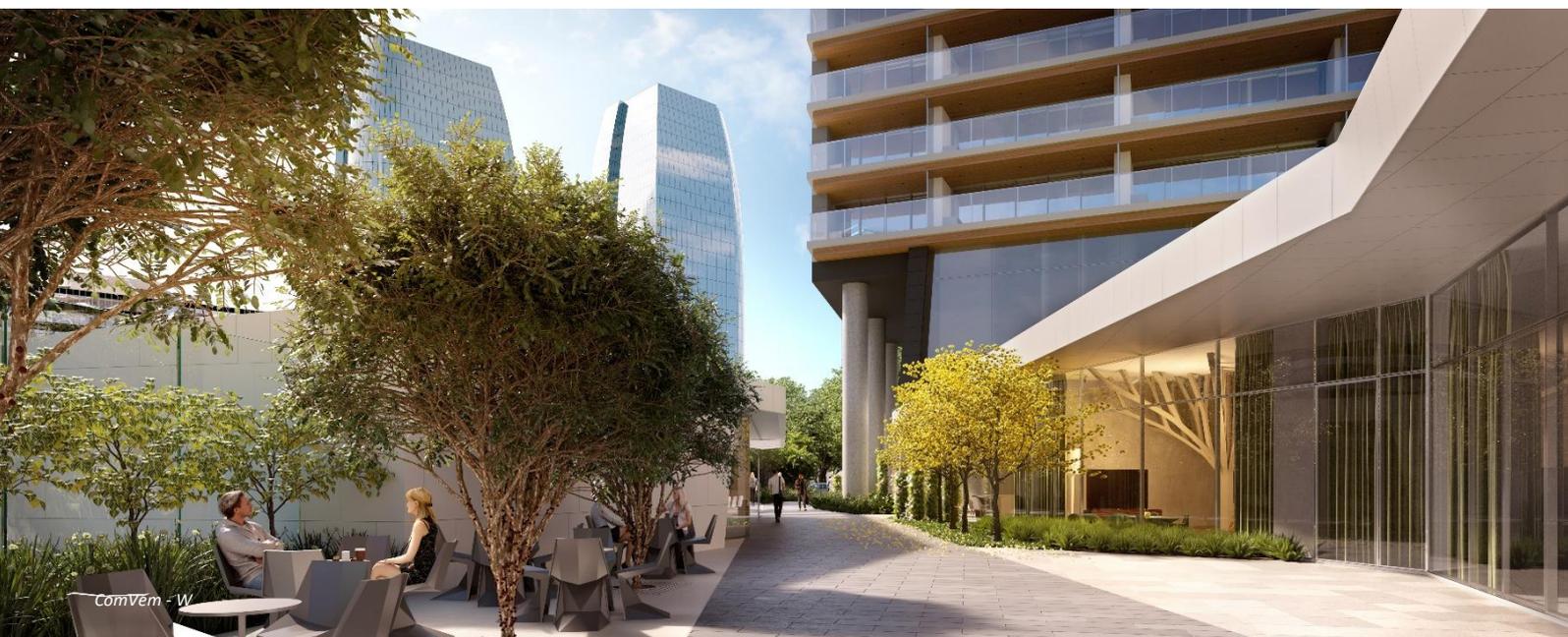
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Adjusted FFO totaled R\$ (27.8) million in 4Q25, compared to R\$ (16.0) million in 4Q24. The variation is primarily explained by higher financial expenses, reflecting the prevailing interest rate environment in Brazil and the average cost of debt during the period. For the full year 2025, FFO totaled R\$ (98.4) million, impacted by the increase in interest rates and by the Company's debt profile, which supports the projects currently under development. As the Company continues executing its asset recycling strategy and amortizing the related debt, management expects a gradual improvement in FFO.

The breakdown of FFO for 4Q25 and FY2025 is presented below:

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	2025	2024	Var. %
Net Profit/Loss	182,894	177,789	2.9%	96,823	135,524	-28.6%
Other Expenses and Revenues (non-cash)	(3,372)	(15,051)	-77.6%	1,081	(13,943)	-107.8%
Depreciation and Amortization	1,635	1,181	38.4%	7,040	4,544	54.9%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	1,404	3,465	-59.5%	6,958	1,153	503.5%
Result from Property Appraisals	(185,741)	(192,995)	-3.8%	(185,741)	(189,158)	-1.8%
Deferred Tax Provision	46,131	9,553	382.9%	46,131	7,374	525.6%
Asset sale	(70,731)	-	0.0%	(70,731)	-	0.0%
Adjusted FFO	(27,780)	(16,058)	73.0%	(98,439)	(54,506)	80.6%

When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.



FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

INDEBTNESS

At the end of 4Q25, the Company's net debt reached R\$ 1.5 billion, representing an increase of 12.1% compared to 4Q24. This increase primarily reflects the macroeconomic environment characterized by elevated interest rates, which pressured the cost of debt and the net balance during the period. In this context, the Company continues to reassess its project pipeline, focusing on strategic divestments and prioritizing investments in order to reduce the need for additional leverage in the short term.

As part of its asset recycling strategy, the Company completed the sale of 3A Corporate Pinheiros in December, with the transaction settled in March and amortizes R\$ 80 million of debt. In January 2026, the Company also finalized the sale of two +Box assets, resulting in the amortization of R\$ 33 million in debt. The continuation of asset disposals reinforces the deleveraging process, in line with the objective of maintaining a solid and balanced capital structure. At the end of the period, the Net Debt to Investment Property ratio stood at 39.6%.

In R\$ thousands	4Q25	4Q24	Var. %	Average Term	Maturity	Average Interest
In Operation	1,501,008	1,284,648	16.8%			
Real Estate Financing	641,416	590,313	8.7%	10,6 years	Oct/28 to Apr/44	TR + 8.7% to 13.1% and Saving ac. + 3.9% ~ 4.9%
Debentures/CRI	859,592	694,335	23.8%	8,6 years	Oct/31 to Jun/36	IPCA + 5% to 6,25% and CDI + 1.5% a 3.5%
Under Construction	0	0	0.0%			
Under Construction	182,426	189,163	-3.6%			
Real Estate Financing	182,426	189,163	-3.6%	13,6 years	Sep/33 to Jun/42	TR + 9.8% to 10.7% and Saving ac. + 4.0 to 4,65%
Corporate	0	52,647	-100.0%			
Working Capital	0	52,647	-100.0%			
Gross Debt	1,683,435	1,526,458	10.3%			
(-) Cash and Cash Equivalents	142,974	152,565	-6.3%			
Net Debt	1,540,461	1,373,893	12.1%			
Investment Properties (IP)	3,889,199	4,043,940	-3.8%			
<i>PPI Comvem</i>	<i>1,025,690</i>	<i>1,306,583</i>	<i>-21.5%</i>			
<i>PPI 3A</i>	<i>922,095</i>	<i>1,028,221</i>	<i>-10.3%</i>			
<i>PPI Malls</i>	<i>845,492</i>	<i>814,620</i>	<i>3.8%</i>			
<i>PPI Opportunities</i>	<i>1,032,413</i>	<i>951,454</i>	<i>8.5%</i>			
<i>PPI Holding</i>	<i>63,509</i>	<i>87,916</i>	<i>-27.8%</i>			
Net Debt/IP	39.6%	34.0%	16.6 p.p.			

When the expression "excluding sale of asset" or "simulating" is mentioned, it refers to the sale of the 3A Corporate Pinheiros project, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

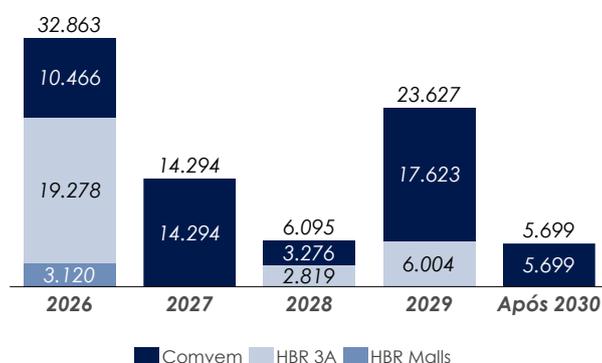
CAPEX

As part of the Company's strategy, capital allocation for new developments is continuously reassessed in light of real estate market conditions and activity levels. The projected Capex is directly linked to the Company's funding agenda and potential asset recycling initiatives. Below, the Capex incurred in the quarter is presented, as well as the estimated investment for the coming years:

Total (R\$ thousands)	Incurred		To be incurred					Total to be Incurred
	4Q25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	16,527	135,200	62,682	55,832	27,265	20,946	7,943	309,868
HBR 3A	36,642	287,983	70,232	42,456	903	-	-	401,575
HBR Malls	2,275	32,696	45,520	6,000	-	-	-	84,216
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	55,444	455,879	178,434	104,288	28,169	20,946	7,943	795,659

%HBR (R\$ thousands)	Incurred		To be incurred					Total to be Incurred
	4Q25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	15,524	130,509	62,103	55,743	27,265	20,827	7,777	304,225
HBR 3A	20,923	225,414	62,020	35,991	678	-	-	324,103
HBR Malls	1,128	16,348	22,760	3,000	-	-	-	42,108
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	37,574	372,271	146,884	94,735	27,943	20,827	7,777	670,436

Delivery Schedule (in sqm of GLA, %HBR)



DELIVERIES

COMPLETED PROJECTS AND UPCOMING DELIVERIES



ComVem Duo Brigadeiro

Delivered in 4Q25

-  519 sqm of Total GLA
-  34 parking spaces



ComVem Pinheiros

Delivered in 4Q25

-  3,224 sqm of Total GLA
-  102 parking spaces



ComVem Giovanni Gronchi

Delivery in 1H26

-  3,821 sqm of Total GLA
-  33 parking spaces



ComVem + 3A Itaim 2

Delivery in 1S26

-  16 corporate floors
-  1 store in the mall
-  8,464 sqm of 3A
-  1,423 sqm of ComVem
-  9,887 sqm of Total GLA
-  88 parking spaces



ComVem + 3A Ibirapuera

Delivery in 2H26

-  3 corporate floors
-  12 stores in the mall
-  5,166 sqm of 3A
-  2,656 sqm of ComVem
-  7,822 sqm of Total GLA
-  285 parking spaces

DELIVERIES

UPCOMING DELIVERIES



ComVem João Lourenço

Delivery in 2H26

-  1,584 sqm of Total GLA
-  5 parking spaces



ComVem + 3A Cotovia

Delivery in 2H26

-  2 corporate floors
-  4,752 sqm of 3A
-  7,157 sqm of Total GLA
-  1 store in the mall
-  2,405 sqm of ComVem
-  50 parking spaces



ComVem + 3A Paulista

Delivery 3A in 2H26 & Comvem in 1H27

-  13 corporate floors
-  8,628 sqm of 3A
-  9,320 sqm of Total GLA
-  3 stores in the Mall
-  692 sqm of ComVem
-  102 parking spaces



3A Chipre

Delivery in 2H28

-  3,759 sqm of Total GLA
-  30 parking spaces



ComVem + 3A Itaim

Delivery in 1H29

-  6 corporate floors
-  6,004 sqm of 3A
-  7,349 sqm of Total GLA
-  2 stores in the Mall
-  1,345 sqm of ComVem
-  50 parking spaces

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

DIVERSITY INDICATOR

HBR ended the year with 82 direct employees across its operations and corporate office. During the period, the Company observed progress in female representation in leadership positions, reflecting its ongoing commitment to diversity, equity and inclusion.

In compliance with recent changes to corporate legislation, pursuant to Law No. 15,177/25, the Company now discloses in its annual financial statements detailed information regarding female representation by position, as well as the respective compensation proportion, in line with best practices in transparency and corporate governance.

As of the end of the fiscal year, the Company did not have female members on its Board of Directors or Fiscal Council. Management acknowledges the importance of diversity within governance bodies and remains attentive to the evolution of market best practices and applicable regulatory requirements.

Women by Hierarchical Level	Dec 31, 2025			Dec 31, 2024		
	#	%	Compensation Ratio	#	%	Compensation Ratio
Leadership	13	16%	54.97%	12	14%	54.83%
Non leadership	37	45%	93.90%	44	51%	85.71%

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

ENVIRONMENTAL (E)

- In 4Q25, HBR maintained 100% of eligible assets, totaling 12 properties, in the Free Energy Market with centralized contract management. The initiative generated average savings of R\$ 1.8 million compared to the regulated market and avoided approximately 300 tCO₂ emissions in the quarter, based on the MCTI emission factor.
- In waste management, 256 tons were recycled or allocated to CDRU in 4Q25, reducing landfill disposal and associated indirect emissions.
- Seven developments have Zero Landfill agreements in place, with four already operating at 100% Zero Landfill status.
- For the first time, HBR published its IGEE Report for the prior year and submitted its response to CDP.
- The portfolio includes LEED certifications in two assets and AQUA certifications in three assets, maintaining a high sustainability standard across developments.
- The Legal, Environmental, and Licensing Compliance Policy was approved in October.

SOCIAL (S)

- Mogi Shopping: “Vida em Movimento” initiative collected 390 kg of food donations; the “Sacola do Bem” campaign gathered 4.8 thousand items, including food, clothing, and toys, distributed to ten social institutions; implementation of an on site community garden; and collection of 21.9 thousand plastic caps for recycling and social purposes.
- Suzano Shopping: Collection of 37.5 tons of cardboard for recycling; PET adoption campaign; and the “Rota da Melhor Idade” program focused on promoting health and well being among senior citizens.
- Patteo Olinda: 60.0 tons of recyclable materials collected; PET adoption campaign; and engagement through “Patteo Social,” an initiative that provides space for social institutions to showcase and commercialize their products.
- Patteo Urupema: Recurring educational activities reaching 1.8 thousand participants; collection of 288 kg of food donations distributed to three local institutions; PET adoption campaign; and the “Espaço Solidário” initiative, which collected 420 donated items.
- In October, the Company approved its Diversity, Equity, Inclusion and Non Discrimination Policy, as well as its Occupational Health and Safety Policy.

GOVERNANCE (G)

- HBR remains listed on the Novo Mercado segment, with independent board members, a Fiscal Council, an Audit Committee, a Risk Committee, and an Ethics Channel operated by an independent collegiate body, with defined investigation and reporting SLAs to the Board of Directors.
- Key publicly disclosed policies include Nomination and Succession, Management Compensation, Risk Management, Related Party Transactions, Supplier Engagement, Disclosure and Securities Trading, and Data Privacy and Protection.
- The Stakeholder Policy was approved in October.
- The Company is a signatory of the United Nations Global Compact.

EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

INCOME STATEMENT

Income Statement - R\$ thousand	4Q25	4Q24	Var. %
Net Revenue	359,839	43,978	718.2%
Own Properties for Lease	39,288	35,883	9.5%
Management Fee	1,168	1,029	13.5%
Accommodation	27,622	8,257	234.5%
Other Revenues	304,942	1,030	29506.0%
Parking Revenues	2,344	1,899	23.4%
(-)Revenue Deductions	(15,525)	(4,495)	245.4%
(-)Costs	(251,390)	(9,500)	2546.2%
Gross Profit	108,449	34,478	214.5%
Expenses and Income			
Administrative Expenses	(13,139)	(11,929)	10.1%
Selling Expenses	(633)	(834)	-24.1%
Tax Expenses	(24)	(115)	-79.1%
Other Expenses and Revenues	3,372	15,051	-77.6%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	(1,404)	(3,465)	-59.5%
Change in Fair Value of Investment Properties	185,741	192,995	-3.8%
Income before Financial Results	282,362	226,181	24.8%
Financial Result			
Financial Expenses	(54,325)	(40,642)	33.7%
Financial Revenues	5,584	4,480	24.6%
Profit (loss) before Income Tax and Social Contribution	233,621	(10,716)	-2280.1%
Current Income Tax and Social Contribution	(4,596)	(2,677)	71.7%
Deferred Income Tax and Social Contribution	(46,131)	(9,553)	382.9%
Profit (Loss) for the Period	182,894	(22,946)	-897.1%
Net Profit (Loss) for the Year attributed to			
Controlling Shareholders	118,799	100,369	18.4%
Non-controlling Shareholders	64,095	77,420	-17.2%
Net Profit (Loss) for the Period:	182,894	177,789	2.9%

EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

BALANCE SHEET

Assets (R\$ thousand)	4Q25	4Q24	Var. %	Liabilities (R\$ thousand)	4Q25	4Q24	Var. %
Current				Current			
Cash and Cash Equivalents	19,580	27,239	-28.1%	Loans and Financing	114,327	87,825	30.2%
Securities	123,394	125,326	-1.5%	Debentures	60,751	55,715	9.0%
Accounts Receivable - ST	324,559	38,415	744.9%	Suppliers	13,444	9,280	44.9%
Advances	18,396	44,513	-58.7%	Labor and Tax Obligations	17,191	11,322	51.8%
Taxes Recoverable	6,674	2,731	144.4%	Related Parties	6,539	6,096	7.3%
Other Assets - ST	179,661	244,888	-26.6%	Accounts Payable from Acquisition of Properties	48,222	100,642	-52.1%
Total Current Assets	672,264	483,112	39.2%	Dividends Payable	90,500	2,100	4209.5%
				Other Liabilities	26,288	22,208	18.4%
				Total Current Liabilities	377,262	295,188	27.8%
Non-Current				Non-Current			
Deferred Taxes	17,200	53,799	-68.0%	Loans and Financing	1,059,201	914,245	15.9%
Accounts Receivable - LT	12,920	19,197	-32.7%	Debentures	449,156	468,673	-4.2%
Related Parties	28,644	13,362	114.4%	Accounts Payable from Acquisition of Properties	265,542	237,975	11.6%
Other Assets - LT	77,862	75,312	3.4%	Deferred Tax Provision	178,468	210,311	-15.1%
Investments	356,113	360,788	-1.3%	Provision for Legal Proceedings	1,202	1,536	-21.7%
Investment Properties	3,889,199	4,043,940	-3.8%	Other Liabilities	9,605	13,263	-27.6%
Fixed and Intangible Assets, net	35,074	41,264	-15.0%	Total Non-Current Liabilities	1,993,174	1,846,003	8.0%
Total Non-Current Assets	4,417,012	4,607,662	-4.1%	Equity (R\$ thousand)			
				Share Capital	1,286,691	1,286,691	0.0%
				Equity offering expenses	0	0	0.0%
				Stock Option Program	2,855	2,660	7.3%
				Equity Valuation Adjustment	74,181	74,181	0.0%
				Capital Transactions	14,838	15,145	-2.0%
				Profit Reserve	455,431	691,573	-34.1%
				Treasury Shares	(1,218)	(1,574)	-22.6%
				Accumulated Losses	0	0	0.0%
				Total Equity - Parent Company	1,832,778	2,068,676	-11.4%
				Non-controlling Interests	886,062	880,907	0.6%
				Total Equity	2,718,840	2,949,583	-7.8%
Total Assets	5,089,276	5,090,774	0.0%	Total Liabilities and Equity	5,089,276	5,090,774	0.0%

EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

CASH FLOW STATEMENT

Cash Flow Statement (R\$ thousand)	4Q25	4Q24	Var. %
From Operating Activities			
Profit/Loss of the period	182,894	190,019	-3.7%
Adjustments to Reconcile Income (Loss) to Cash and Cash Equivalents From Operating Activities	-	-	0.0%
Depreciation and Amortization	1,635	1,181	38.4%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	1,404	3,465	-59.5%
Charges on Unsettled Financing	38,564	71,783	-46.3%
Charges on Unsettled Debentures	12,452	20,901	-40.4%
Adjustment of Accounts Payable for Acquisition of Properties	1,092	5,963	-81.7%
Allowance for Doubtful Accounts	1,470	948	55.1%
Provision for Legal Proceedings	(94)	780	-112.1%
Stock Option Program	136	-	0.0%
Write-off of Investment Cost	-	4,207	-100.0%
Capital Reduction (Spin-off)	-	-	0.0%
Change in Fair Value of Investment Properties	(51,723)	(196,249)	-73.6%
Equity Effect on Reversal of Investment Property	18,838	(3,341)	-663.8%
Adjusted Net Income	206,668	99,657	107.4%
Decrease / (Increase) in Assets and Liabilities	-	-	0.0%
Accounts Receivable	(287,563)	(11,448)	2411.9%
Advances	8,211	16,085	-49.0%
Taxes Recoverable	1,629	10,345	-84.3%
Related-party Assets	(22,967)	(189)	12051.9%
Other Assets	124,451	(35,269)	-452.9%
Suppliers	(3,754)	(7,656)	-51.0%
Labor and Tax Obligations	(4,538)	(4,328)	4.9%
Related-party Liabilities	(289)	(8,053)	-96.4%
Payment for Acquisition of Properties	(13,623)	(34,413)	-60.4%
Other Liabilities	(38,472)	(4,733)	712.8%
Net Cash Generated by/(Used in) Operating Activities	(30,247)	19,998	-251.3%
Income Tax and Social Contribution Paid	29,719	5,437	446.6%
Cash Flow from Investing Activities			
Investments	(995)	(45,490)	-97.8%
Capital Transactions	(92)	(21,361)	-99.6%
Dividends Received	1,887	1,923	-1.9%
Securities	(9,643)	(11,585)	-16.8%
Fixed and Intangible Assets	(237)	(3,795)	-93.8%
Property Acquisitions	-	-	0.0%
Investment Properties	114,205	17,542	551.0%
Other Transactions	(125,292)	-	0.0%
Net Cash Generated by/(used in) Investing Activities	(20,167)	(62,766)	-67.9%
Cash Flow from Financing Activities			
Raising of Loans and Financing	97,890	95,658	2.3%
Payments of Principal of Loans and Financing	(18,226)	(88,506)	-79.4%
Payments of Interest on Loans and Financing	(34,321)	-	0.0%
Raising of Debentures	-	-	0.0%
Payment of Principal of Debentures	(9,467)	(24,777)	-61.8%
Payments of Interest on Debentures	(9,598)	-	0.0%
Payment for Acquisition of Properties	(1,600)	-	0.0%
Effect of Non-controlling Interest	9,527	57,963	-83.6%
Net Cash from Financing Activities	34,205	40,338	-15.2%
Net Changes in Cash and Cash Equivalents	13,510	3,007	349.3%
Cash and Cash Equivalents			
At the Beginning of the Year	6,070	24,232	-75.0%
At the End of the Year	19,580	27,239	-28.1%
Net Changes in Cash and Cash Equivalents	13,510	3,007	349.3%

INVESTOR RELATIONS

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Chief Financial & Investor Relations Officer

NATÁLIA VASCONCELOS

Investor Relations Manager

@ ri@hbrealty.com.br

 ri.hbrealty.com.br

 (11) 4793-7556

 Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, no. 1.145 – 2nd floor Mogi das Cruzes, SP (Headquarters)

 Av. Brigadeiro Faria Lima, no. 4.055 – 11th floor São Paulo, SP (Branch)

The information presented in this report should be interpreted in conjunction with the Financial Statements and the accompanying notes. Operational data and management information, including the calculation of EBITDA and Adjusted EBITDA, were not reviewed by the independent auditors. All information based on IFRS figures was extracted directly from the Company's audited Financial Statements and prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

This report does not constitute any form of investment recommendation or guarantee of future results. The information herein is based on historical data, implemented strategies, and the expectations and objectives of the Company's management. It is important to note that the Company is subject to various external factors that may impact its performance and goals, including macroeconomic conditions and the domestic business environment.

HBR does not take responsibility for investment decisions made based on this report. Potential investors should conduct their own analysis of the Company's business conditions and strategic outlook.