

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

---

# 1T26

## VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

*Tradução simultânea em inglês*

**8 de maio de 2026**

10h00 (BR) | 9h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

# HBR

## DESTAQUES 1T26

R\$ **59,6 mi** (+38,7%) R\$ **53,4 mi** (+37,9%) R\$ **34,8 mi** (+25,9%) 19,8% 1T26 26,0% 1T25  
*Receita Bruta* *Receita Líquida* *NOI Gerencial* *SG&A/Receita Líquida*  
 Menor histórica

**HBR** Opportunities

Receita líquida R\$ 17,3 mi  
 (+71,0%)

Reciclagem +Box concluída  
 e liquidada jan/26

Receita bruta W Hotel  
 R\$ 24,5 mi

**COMVEM**

NOI R\$ 6,6 mi (+54,0%)  
 Margem 91,0%

Vendas R\$ 108,3 mi (+37,4%) e  
 aluguéis R\$ 10,4 mi (+36,5%)

88% de ocupação, recorde  
 histórico

**HBR** 3A

NOI R\$ 9,2 mi Margem 96,2%

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

Seis projetos em  
 desenvolvimento (2026-2029)

**HBR** Malls

NOI R\$ 15,3 mi (+4,9%)  
 Margem 83,6%

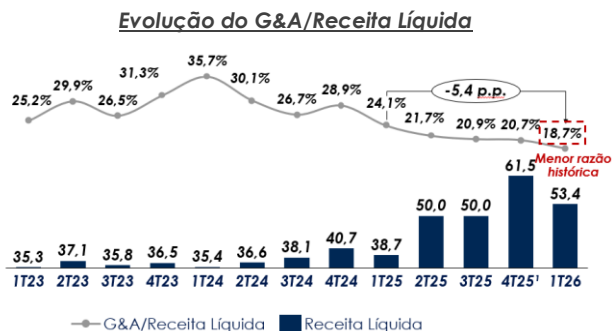
Vendas R\$ 419,6 mi (+7,7%)

Aluguéis R\$ 35,1 mi (+4,8%)

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

## MENOR G&A DA HISTÓRIA E DÍVIDA EM QUEDA

A HBR encerrou o 1T26 com a menor relação histórica entre G&A e receita líquida, que atingiu 18,7%, avanço relevante frente aos 24,1% registrados no 1T25. O crescimento da Companhia está ocorrendo com disciplina de custos, sem expansão proporcional da estrutura administrativa, evidenciado pelo crescimento no 1T26 de 37,9% da receita líquida, enquanto o SG&A ficou em linha com a inflação (+5,1%).



<sup>1</sup> Excluindo efeitos não recorrentes da venda do 3A Corporate Pinheiros

No campo da estrutura de capital, a Companhia avançou de forma relevante na agenda de desalavancagem. A dívida líquida recuou 12,2% em relação ao 4T25, e manteve-se estável e relação ao 1T25 (-0,6%), impulsionada pela conclusão dos desinvestimentos estratégicos, com as alienações liquidadas do +Box e do 3A Corporate Pinheiros no 1T26, com amortizações combinadas de R\$ 111 milhões % Total (88 milhões em %HBR) em dívidas.

Com foco contínuo em reciclagem de ativos e dimensionamento de investimentos, a tendência é de melhora estrutural da alavancagem ao longo de 2026.

## PLATAFORMAS OPERACIONAIS CONSOLIDAM TRAJETÓRIA DE EXPANSÃO E RECEITA LÍQUIDA CRESCE 38%

O 1T26 foi marcado por crescimento expressivo nas plataformas da HBR. Na plataforma 3A, a renovatória do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e refletida a partir de janeiro de 2026 com reconhecimento retroativo, impulsionou o NOI da plataforma em 82,8%, com margem de 96,2%, reforçando a qualidade dos ativos e a capacidade de capturar valor em ciclos de renovação. A plataforma mantém ocupação de 100% e pipeline de seis entregas previstas entre 2026 e 2029, sendo quatro delas, já em em 2026, todas em localizações premium de São Paulo.

No ComVem, a plataforma seguiu sua trajetória de crescimento orgânico, registrando a maior ocupação histórica de 88,0%, crescimento de 36,5% em aluguéis, NOI de R\$ 6,6 milhões (+54,0%) e margem de 91,0%, forte avanço de 13,8 p.p. em relação ao 1T25, beneficiada pela maturação dos ativos em 2025 e pela captura de novas locações. A plataforma Opportunities registrou avanço expressivo no W Hotel, que consolidou R\$ 24,5 milhões em receita bruta no trimestre, refletindo sua rápida curva de maturação. A margem da plataforma permanece temporariamente pressionada pela fase de *ramp-up*, com tendência de expansão à medida que ocupação e diluição de custos fixos ganhem escala nos próximos trimestres. Em HBR Malls registrou NOI de R\$ 15,3 milhões no 1T26, crescimento de 4,9% em relação ao 1T25, mantendo forte margem de 83,6% e ocupação de 93%.

O desempenho consolidado do trimestre reflete a maturação consistente do portfólio da HBR e a capacidade de gerar crescimento de receita e NOI de forma orgânica, sustentando a trajetória de criação de valor para os acionistas nos próximos ciclos.

# DADOS OPERACIONAIS

## PORTFÓLIO DE ATIVOS EM OPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (%)
<b>COMVEM</b>	40	56.079	44.347	79%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	2	17.533	13.037	74%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	4	119.388	65.552	55%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	3	44.260	35.398	80%
	<b>49</b>	<b>237.260</b>	<b>158.334</b>	<b>67%</b>

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (%)
<b>COMVEM</b>	22	54.154	51.358	95%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	6	36.773	28.100	76%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b> *	1	6.239	3.120	50%
	<b>29</b>	<b>97.166</b>	<b>82.578</b>	<b>85%</b>

\* Refere-se ao Mogi Shopping.

Ativos Totais <sup>1</sup> (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (%)
<b>COMVEM</b>	62	110.233	95.705	87%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	8	54.306	41.137	76%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	4	125.627	68.672	55%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	3	44.260	35.398	80%
	<b>77</b>	<b>334.426</b>	<b>240.912</b>	<b>72%</b>

# DADOS OPERACIONAIS

## PRINCIPAIS INDICADORES DO PORTFOLIO DE ATIVOS

Ocupação Física	1T26	1T25	Var. %
<b>COMVEM</b>	88,0%	85,0%	3 p.p.
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	100,0%	100,0%	0 p.p.
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	93,0%	91,7%	1 p.p.
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	80,5%	74,0%	6 p.p.
	<b>90,0%</b>	<b>87,7%</b>	<b>2 p.p.</b>

Receita Líquida Gerencial (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
<b>COMVEM</b>	7.269	5.567	30,6%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	9.534	5.220	82,6%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	18.316	16.974	7,9%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	17.284	10.108	71,0%
Holding (outras)	980	842	16,4%
	<b>53.383</b>	<b>38.712</b>	<b>37,9%</b>

NOI Gerencial (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
<b>COMVEM</b>	6.618	4.298	54,0%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	9.173	5.017	82,8%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	15.309	14.598	4,9%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	3.222	3.365	-4,2%
Holding (outras)	521	404	29,2%
	<b>34.843</b>	<b>27.681</b>	<b>25,9%</b>

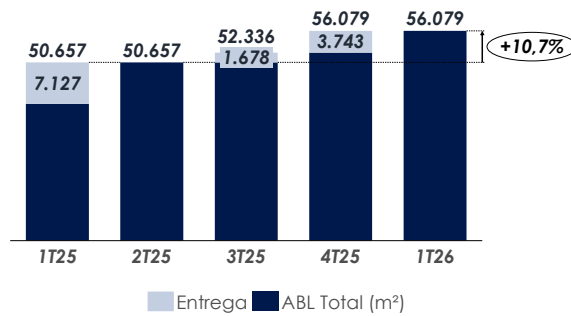
# DADOS OPERACIONAIS



R\$ 10,4 mi **+36,5%** **+7,1%**  
 alugéis alugéis SSR

A plataforma ComVem registrou no 1T26 crescimento expressivo de vendas e alugéis, consolidando sua trajetória de expansão orgânica. As vendas totais atingiram R\$ 108,3 milhões, alta de 37,4% em relação ao 1T25, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) avançaram 4,9%. Os alugéis somaram R\$ 10,4 milhões, crescimento de 36,5%, e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) evoluiu 7,1%, refletindo a maturação consistente das operações.

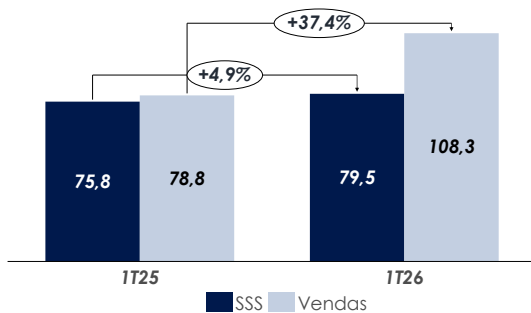
**Evolução ABL total em operação**  
 (em m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



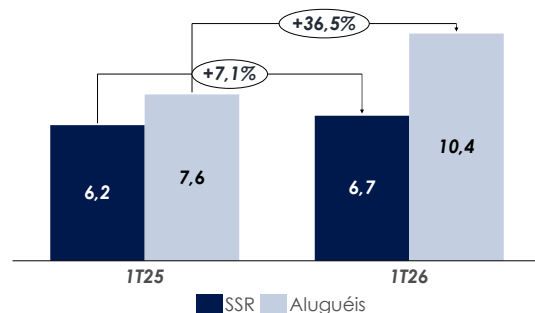
<sup>1</sup> 1T25:ComVem Patteo Klabin | 3T25: ComVem Osaco | 4T25: ComVem Pinheiros e Bragadeiro

O ComVem encerrou o 1T26 com ocupação de 88% nas 40 operações de 56,1 mil m<sup>2</sup> de ABL, recorde histórico da plataforma, superando os 85% registrados no 1T25. O resultado reflete a qualidade das localizações e a capacidade de captura de demanda do modelo. Para 2026, a plataforma possui pipeline contratado de 12 mil m<sup>2</sup> de ABL (%Total e %HBR) previsto para entrega ao longo do ano, o que sustenta a tese de crescimento orgânico com retorno disciplinado de capital e ganho de escala nas principais praças.

**Vendas**  
 (em R\$ milhões)



**Alugéis**  
 (em R\$ milhões)



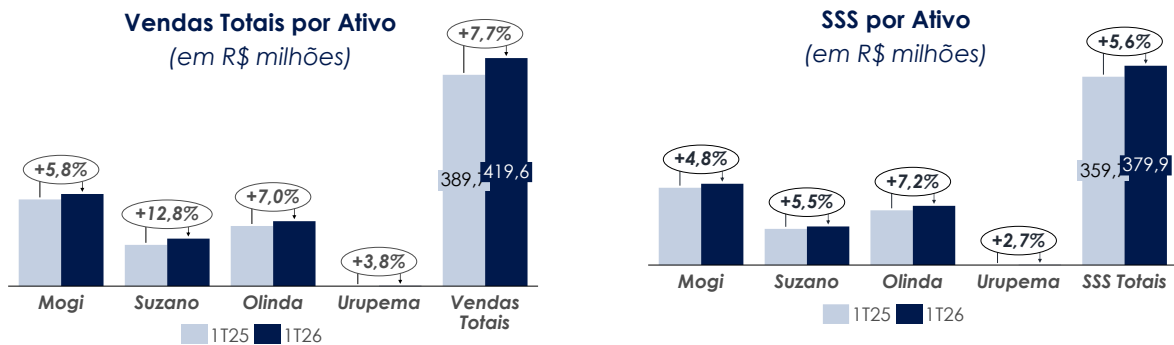
# DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

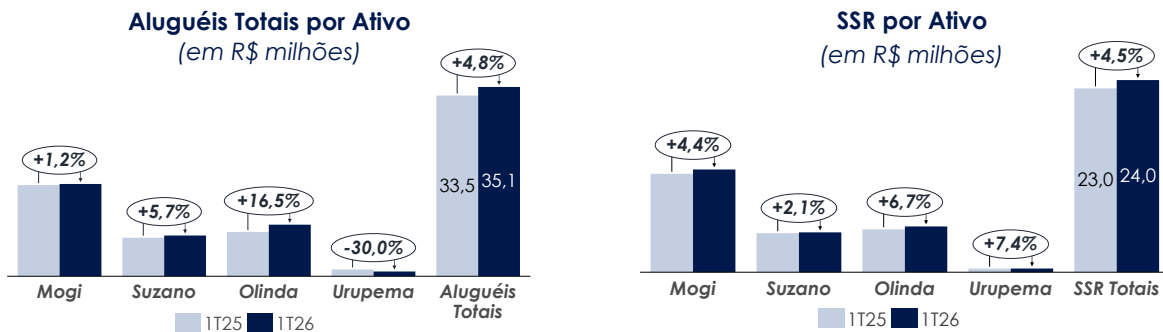
R\$ 419,6 mi +4,8%  
vendas totais aluguéis

As vendas totais da plataforma HBR Malls atingiram R\$ 419,6 milhões no 1T26, crescimento de 7,7% em relação ao 1T25. O desempenho foi positivo em todos os ativos, com destaque para Suzano Shopping, que apresentou avanço de 12,8%, seguido por Patteo Olinda (+7,0%), Mogi Shopping (+5,8%) e Patteo Urupema (+3,8%).

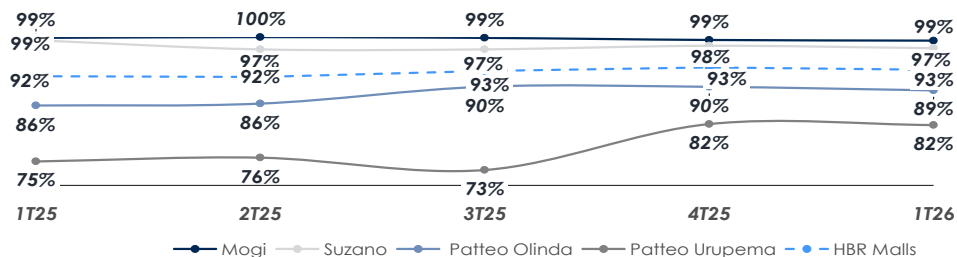
No indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma registrou crescimento consolidado de 5,6% no trimestre. Patteo Olinda foi destaque (+7,2%), seguido por Mogi Shopping (+4,8%), Suzano Shopping (+5,5%) e Patteo Urupema (+2,7%), evidenciando crescimento orgânico consistente em todo o portfólio.



Em aluguéis, os shoppings da HBR Malls totalizaram R\$ 35,1 milhões no 1T26, crescimento de 4,8% em relação ao 1T25. O avanço foi liderado por Patteo Olinda (+16,5%) e Suzano Shopping (+5,7%), enquanto Patteo Urupema apresentou redução pontual de aluguéis (-30,0%), reflexo do processo de qualificação e renovação do mix em andamento no ativo, processo que já começa a se refletir positivamente na curva de ocupação, que alcançou 82% no trimestre. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 4,5% no consolidado do portfólio, impulsionado por Patteo Urupema (+7,4%), Patteo Olinda (+6,7%) e Suzano Shopping (+2,1%), além de Mogi Shopping (+4,4%).



## Ocupação



## DADOS OPERACIONAIS

**HBR** 3A100%  
ocupação61,3%  
obra 3A Paulista

A plataforma HBR 3A manteve desempenho sólido no 1T26, sustentada por taxa de ocupação de 100% nos dois ativos em operação. Ao fim do trimestre, o NOI dos empreendimentos corporativos somou R\$ 9,2 milhões, crescimento de 82,8%, impulsionada pela renovação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima e seus efeitos retroativos, que foi assinada em outubro de 2025 e reconhecida no 1T26.

O 3A Paulista avançou em ritmo consistente, alcançando 61,3% de evolução de obra, ante 44,7% 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, Vila Nova Conceição, Faria Lima II, Ibirapuera e Moema, que possuem entregas concentradas entre 2026 e 2029, em linha com a estratégia de crescimento disciplinado e fortalecimento do portfólio corporativo.

# DADOS OPERACIONAIS

R\$ 17,3 mi

receita líquida

+71,0%

Crescimento de  
receita líquida 1T26

## HBR Opportunities

### Hotéis

No 1T26, o W Hotel da plataforma HBR Opportunities consolidou R\$ 24,5 milhões em receita bruta, ante R\$ 5,5 milhões no 1T25, quando ainda estava em soft opening, refletindo o forte desempenho operacional do ativo. A receita líquida de Opportunities encerrou o trimestre em R\$ 17,3 milhões, com crescimento de 71,0%. O resultado ocorre após a saída do Hotel Hilton Garden Inn em setembro de 2025, e de parte do portfólio do +Box em janeiro de 2026, evidenciando a recomposição da receita hoteleira mesmo com a redução do número de ativos.

### +Box Self Storage

A operação de *self storage*, voltada a atender à crescente demanda corporativa por soluções de armazenamento, apresentou receita bruta de R\$ 253,5 mil no 1T26. O portfólio permanece com a unidade Patteo São Paulo, localizada na Avenida Marginal Tietê, que segue avançando em sua curva de *ramp-up*, após entrega em 2025.

Em 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.



## 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	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>59.580</b>	<b>42.957</b>	<b>38,7%</b>
ComVem	8.007	6.200	29,2%
HBR 3A	10.007	5.461	83,2%
HBR Malls	20.632	19.227	7,3%
HBR Opportunities	19.780	11.072	78,6%
Outras Receitas Holding	1.153	996	15,7%
Linearização da Receita	412	(173)	-338,7%
<b>Receita Bruta Ex-Linearização</b>	<b>59.168</b>	<b>43.130</b>	<b>37,2%</b>

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

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Líquida</b>	<b>53.383</b>	<b>38.712</b>	<b>37,9%</b>
ComVem	7.269	5.567	30,6%
HBR 3A	9.534	5.220	82,6%
HBR Malls	18.316	16.974	7,9%
HBR Opportunities	17.284	10.108	71,0%
Outras Receitas Holding	980	842	16,4%
<b>Receita Líquida Ex-Linearização</b>	<b>52.971</b>	<b>38.884</b>	<b>36,2%</b>
Linearização da Receita	412	(173)	-338,7%

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.

## DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

### RECEITA LÍQUIDA

No 1T26, a receita líquida consolidada pelo critério gerencial totalizou R\$ 53,4 milhões, crescimento de 37,9% em relação ao 1T25, refletindo a expansão das receitas operacionais em todas as plataformas da Companhia.

O desempenho do trimestre foi sustentado 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. O crescimento é ainda mais expressivo considerando que a base do 1T25 incluía receitas do Hotel Hilton Garden Inn, desinvestido no segundo semestre de 2025, e do portfólio +Box, alienado em janeiro de 2026. A plataforma 3A contribuiu de forma expressiva, impulsionada pelos efeitos da renovatória do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e reconhecida à partir de janeiro de 2026, além dos efeitos retroativos. O crescimento de receita também foi sustentado pelo ComVem, com a maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A taxa de ocupação permaneceu elevada em 88,0%, refletindo a resiliência do modelo de proximidade e conveniência.

A dedução da receita foi de R\$ (6,2) milhões no trimestre, e a razão de dedução foi de 10,4% da receita bruta, ante 9,9% no 1T25, elevação que 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.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>59.580</b>	<b>42.957</b>	<b>38,7%</b>
Deduções da Receita	(6.197)	(4.245)	46,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>53.383</b>	<b>38.712</b>	<b>37,9%</b>
Linearização da Receita	412	(173)	-338,7%
<b>Receita Líquida Ex-Linearização</b>	<b>52.971</b>	<b>38.884</b>	<b>36,2%</b>

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.

# DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

## NET OPERATING INCOME (NOI)

No 1T26, o NOI gerencial totalizou R\$ 34,8 milhões, crescimento de 25,9% em relação ao 1T25, com margem NOI de 65,3%, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia.

Por plataforma, o ComVem atingiu NOI de R\$ 6,6 milhões, crescimento de 54,0% em relação ao 1T25, sustentado pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A plataforma 3A registrou NOI de R\$ 9,2 milhões, crescimento de 82,8%, impulsionada pela renovação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima e seus efeitos retroativos, que foi assinada em outubro de 2025 e reconhecida no 1T26. O segmento de Malls registrou NOI de R\$ 15,3 milhões, crescimento de 4,9%, mantendo margem elevada sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional. Em Opportunities, o NOI foi de R\$ 3,2 milhões, refletindo o estágio de *ramp-up* do W Hotel, com margem ainda pressionada pelo perfil de custos inerente à fase inicial de operação de empreendimentos hoteleiros e pelos efeitos sazonais típicos do primeiro trimestre.

A abertura do NOI está disponível na tabela a seguir:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Líquida</b>	<b>53.383</b>	<b>38.712</b>	<b>37,9%</b>
ComVem	7.269	5.567	30,6%
HBR 3A	9.534	5.220	82,6%
HBR Malls	18.316	16.974	7,9%
HBR Opportunities	17.284	10.108	71,0%
Outras Receitas Holding	980	842	16,4%
<b>CPV</b>	<b>(18.539)</b>	<b>(11.030)</b>	<b>68,1%</b>
ComVem	(652)	(1.269)	-48,7%
HBR 3A	(361)	(203)	77,2%
HBR Malls	(3.006)	(2.376)	26,5%
HBR Opportunities	(14.062)	(6.743)	108,5%
Outras Receitas Holding	(459)	(439)	4,6%
<b>NOI</b>	<b>34.843</b>	<b>27.681</b>	<b>25,9%</b>
ComVem	6.618	4.298	54,0%
HBR 3A	9.173	5.017	82,8%
HBR Malls	15.309	14.598	4,9%
HBR Opportunities	3.222	3.365	-4,2%
Outras Receitas Holding	521	404	29,2%

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.

## DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Margem NOI (%)</b>	<b>65,3%</b>	<b>71,5%</b>	<b>-6,2 p.p.</b>
ComVem	91,0%	77,2%	13,8 p.p.
HBR 3A	96,2%	96,1%	0,1 p.p.
HBR Malls	83,6%	86,0%	-2,4 p.p.
HBR Opportunities	18,6%	33,3%	-14,6 p.p.
Outras Receitas Holding	53,2%	47,9%	5,3 p.p.
<b>Linearização da Receita</b>	<b>412</b>	<b>(173)</b>	<b>-338,7%</b>
ComVem	(40)	(64)	-37,6%
HBR 3A	(89)	(114)	-22,1%
HBR Malls	541	6	9145,3%
HBR Opportunities	-	-	0,0%
Outras Receitas Holding	0	0	0,0%
<b>NOI Ex-Linearização</b>	<b>34.431</b>	<b>27.854</b>	<b>23,6%</b>
ComVem	6.657	4.362	52,6%
HBR 3A	9.262	5.131	80,5%
HBR Malls	14.768	14.592	1,2%
HBR Opportunities	3.222	3.365	-4,2%
Outras Receitas Holding	521	404	29,2%
<b>Margem NOI Ex-Linearização (%)</b>	<b>64,5%</b>	<b>72,0%</b>	<b>-7,5 p.p.</b>
ComVem	91,6%	78,3%	13,2 p.p.
HBR 3A	97,2%	98,3%	-1,1 p.p.
HBR Malls	80,6%	86,0%	-5,3 p.p.
HBR Opportunities	18,6%	33,3%	-14,6 p.p.
Outras Receitas Holding	53,2%	47,9%	5,3 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.

## DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

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

As despesas totais de SG&A e tributos somaram R\$ (10,6) milhões no 1T26, crescimento de 5,1% em relação ao 1T25, mantendo-se em patamar controlado mesmo em um contexto de expansão das operações. As despesas administrativas totalizaram R\$ (10,0) milhões, crescimento de 6,8% na comparação anual. A variação reflete efeitos opostos na linha de pessoal: redução de salários decorrente de ajuste de quadro, parcialmente compensada pelo desembolso de PLR superior à provisão constituída no período.

As despesas comerciais foram de R\$ (0,3) milhão, redução de 33,7% frente a 1T25, evidenciando maior eficiência na alocação de recursos comerciais. As despesas tributárias somaram R\$ (0,3) milhão, crescimento de 12,9% na comparação anual, refletindo o maior volume de receitas operacionais no período. A razão entre SG&A e tributos pela receita líquida atingiu 19,8% no 1T26, ante 26,0% no 1T25, melhora de 6,2 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Despesas com SG&amp;A e tributárias</b>	<b>(10.583)</b>	<b>(10.070)</b>	<b>5,1%</b>
Despesas administrativas	(9.966)	(9.329)	6,8%
Despesas comerciais	(314)	(473)	-33,7%
Despesas tributárias	(302)	(268)	12,9%

### OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 1T26, a linha de outras receitas e despesas não recorrentes registrou saldo de R\$ 1,1 milhão, refletindo majoritariamente a baixa de custo contábil pela venda do +Box.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.123	(5.592)	-120,1%
<b>Outras receitas e despesas não recorrentes</b>	<b>1.123</b>	<b>(5.592)</b>	<b>-120,1%</b>

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.

## DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

### EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA gerencial totalizou R\$ 26,9 milhões no 1T26, crescimento de 100,2% em relação ao 1T25, com margem de 50,3%. O desempenho reflete a expansão das receitas operacionais em todas as plataformas da Companhia, aliada à manutenção do controle de despesas no período.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera itens não recorrentes, somou R\$ 25,8 milhões no 1T26, avanço de 35,4% frente o 1T25, com margem ajustada de 48,2%. O desempenho operacional reflete a continuidade do *ramp up* do W Hotel, o ganho de escala da plataforma ComVem, impulsionada pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior, e a estabilidade de Malls e 3A, com destaque para o efeito da renovatória do contrato do 3A Faria Lima e seus efeitos retroativos. 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, bem como efeitos sazonais no primeiro trimestre. Com a evolução da ocupação e maior diluição de custos fixos, a tendência é de expansão da rentabilidade da operação.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>59.580</b>	<b>42.957</b>	<b>38,7%</b>
Deduções da Receita	(6.197)	(4.245)	46,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>53.383</b>	<b>38.712</b>	<b>37,9%</b>
Custos	(18.539)	(11.030)	68,1%
<b>NOI</b>	<b>34.843</b>	<b>27.682</b>	<b>25,9%</b>
SG&A e tributárias	(10.583)	(10.070)	5,1%
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.123	(5.592)	-120,1%
Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%
<b>EBIT</b>	<b>25.383</b>	<b>12.020</b>	<b>111,2%</b>
Depreciação e amortização	1.493	1.405	6,3%
<b>EBITDA</b>	<b>26.877</b>	<b>13.425</b>	<b>100,2%</b>
Margem EBITDA	50,3%	34,7%	15,7 p.p.
Outras receitas e despesas não recorrentes	(1.123)	5.592	-120,1%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%
Venda de imóveis	0	0	0,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>25.754</b>	<b>19.017</b>	<b>35,4%</b>
Margem EBITDA Ajustado	48,2%	49,1%	-0,9 p.p.
<b>EBITDA Ajustado Ex-Linearização</b>	<b>25.342</b>	<b>19.190</b>	<b>32,1%</b>
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	47,5%	49,6%	-2,1 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.

## DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

### RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro gerencial foi negativo em R\$ (48,3) milhões no 1T26, aumento de 25,7% em relação ao 1T25. A variação decorre, principalmente, do maior volume de despesas financeiras no período, que totalizaram R\$ (53,7) milhões, crescimento de 24,3%, refletindo o impacto da elevação da taxa Selic ao longo do período e a incorporação do custo de novas captações realizadas para financiamento dos projetos em execução, mesmo a Companhia possuindo perfil de endividamento bastante atrativo quando comparado às taxas praticadas no mercado.

As receitas financeiras somaram R\$ 5,4 milhões no trimestre, alta de 13,2% frente ao 1T25, impulsionadas pelo maior rendimento das aplicações financeiras ao longo do período, beneficiadas pelo ambiente de juros elevados e pelo maior volume médio de recursos aplicados, em função dos recebimentos das alienações realizadas.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Despesas financeiras	(53.711)	(43.205)	24,3%
Receitas financeiras	5.441	4.806	13,2%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(48.269)</b>	<b>(38.399)</b>	<b>25,7%</b>

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.

# DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

## RESULTADO LÍQUIDO

No 1T26, o resultado líquido refletiu a forte expansão da receita operacional e a disciplina de despesas, ainda pressionado pelo estágio de *ramp-up* do W Hotel, que eleva a estrutura de custos da plataforma Opportunities, e pela linha financeira em um ambiente de juros elevados. A receita líquida somou R\$ 53,4 milhões, crescimento de 37,9% em relação ao 1T25. O NOI atingiu R\$ 34,8 milhões, crescimento de 25,9%, com margem de 65,3%. O EBIT totalizou R\$ 25,4 milhões, crescimento de 111,2% em relação ao 1T25.

O resultado financeiro permaneceu pressionado, com despesas financeiras de R\$ (53,7) milhões e receitas financeiras de R\$ 5,4 milhões, refletindo o patamar de juros elevado e o custo das novas captações. O IR e CSLL correntes totalizaram R\$ (6,7) milhões, impactados pelo ganho de capital tributável nas alienações do 3A Corporate Pinheiros e do +Box realizadas no período. Assim, o trimestre encerrou com prejuízo líquido de R\$ (25,7) milhões, ante R\$ (28,2) milhões no 1T25. A Companhia segue executando a agenda de reciclagem que deve permitir redução adicional de dívida e impacto positivo na linha financeira e, por consequência, sobre o resultado líquido.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>59.580</b>	<b>42.957</b>	<b>38,7%</b>
Deduções da receita	(6.197)	(4.245)	46,0%
<b>Receita líquida</b>	<b>53.383</b>	<b>38.712</b>	<b>37,9%</b>
Custos	(18.539)	(11.030)	68,1%
<b>Lucro Bruto (NOI)</b>	<b>34.843</b>	<b>27.682</b>	<b>25,9%</b>
<b>Despesas e receitas</b>	<b>(9.460)</b>	<b>(15.662)</b>	<b>-39,6%</b>
Despesas administrativas	(9.966)	(9.329)	6,8%
Despesas comerciais	(314)	(473)	-33,7%
Despesas tributárias	(302)	(268)	12,9%
Outras despesas e receitas	1.123	(5.592)	-120,1%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%
<b>EBIT</b>	<b>25.383</b>	<b>12.020</b>	<b>111,2%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(48.269)</b>	<b>(38.399)</b>	<b>25,7%</b>
Despesas financeiras	(53.711)	(43.205)	24,3%
Receitas financeiras	5.441	4.806	13,2%
<b>EBT</b>	<b>(22.886)</b>	<b>(26.379)</b>	<b>-13,2%</b>
IR e CSLL correntes	(6.653)	(1.817)	266,0%
IR e CSLL diferidos	3.828	-	0,0%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(25.711)</b>	<b>(28.197)</b>	<b>-8,8%</b>

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.

## DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

### FUNDS FROM OPERATIONS AJUSTADO (FFO)

No 1T26, o FFO ajustado pelo critério gerencial foi de R\$ (29,6) milhões, ante R\$ (21,0) milhões no 1T25, variação de 40,7%. A variação é explicada principalmente pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o ambiente de juros elevados e o custo das novas captações, e pela provisão de impostos diferidos de R\$ (3,8) milhões, decorrente da liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, ocorrida em março de 2026.

À medida que a HBR siga sua agenda de reciclagem, com as dívidas associadas amortizadas, espera-se uma trajetória de melhora do FFO.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Lucro / Prejuízo líquido	(25.711)	(28.197)	-8,8%
Linearização da Receita	(412)	173	-338,7%
Depreciações e amortizações	1.493	1.405	6,3%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	0,0%
Provisão impostos diferidos	(3.828)	-	0,0%
Venda de imóveis	0	0	0,0%
<b>FFO</b>	<b>(28.457)</b>	<b>(26.619)</b>	<b>6,9%</b>
Outras despesas e receitas	(1.123)	5.592	-120,1%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(29.580)</b>	<b>(21.027)</b>	<b>40,7%</b>

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.



# 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 1T26, a dívida líquida gerencial reduziu em relação ao 1T25, beneficiada pela conclusão dos desinvestimentos estratégicos realizados no período, a liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, ocorrida em março de 2026, com amortização de R\$ 55 milhões em dívidas, e a alienação das duas unidades do +Box, concluída em janeiro de 2026, com amortização de R\$ 33 milhões em dívidas, apesar das captações realizadas ao longo do período.

A Companhia segue 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 da dívida segue majoritariamente atrelada a projetos, com perfil de longo prazo e custo competitivo, combinando captações pré e pós-fixadas. A relação Dívida Líquida/PPI gerencial encerrou o período em 42,3%, em linha com os parâmetros do setor e com a estratégia de preservação do equilíbrio de capital.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.541.442</b>	<b>1.371.720</b>	<b>12,4%</b>			
Financiamento Imobiliário	718.081	629.426	14,1%	10,4 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 13,9% e Poupança + 3,9% a 4,9%
Debêntures/CRI	823.361	742.294	10,9%	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%			
<b>Em Construção</b>	<b>46.549</b>	<b>108.542</b>	<b>-57,1%</b>			
Financiamento Imobiliário	46.549	108.542	-57,1%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
<b>Corporativo</b>	<b>0</b>	<b>45.322</b>	<b>-100,0%</b>			
Capital de Giro	0	45.322	-100,0%			
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.587.991</b>	<b>1.525.584</b>	<b>4,1%</b>			
Caixa e equivalentes	213.455	143.368	48,9%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.374.536</b>	<b>1.382.216</b>	<b>-0,6%</b>			
<b>Propriedade para investimento (PPI)</b>	<b>3.250.665</b>	<b>3.387.585</b>	<b>-4,0%</b>			
PPI Comvem	852.702	998.311	-14,6%			
PPI 3A	687.310	702.366	-2,1%			
PPI Malls	975.221	954.659	2,2%			
PPI Opportunities	715.299	708.491	1,0%			
PPI Holding	20.132	23.758	-15,3%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>42,3%</b>	<b>40,8%</b>	<b>1,5 p.p.</b>			

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.

# DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

## RECEITA LÍQUIDA

No 1T26, a receita líquida totalizou R\$ 64,8 milhões, representando crescimento de 42,1% em relação ao 1T25, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia.

O desempenho do trimestre foi sustentado, principalmente, pelo crescimento da receita de aluguel de imóveis próprios, que alcançou R\$ 42,9 milhões, avanço de 23,0% na comparação anual. A plataforma ComVem seguiu como principal vetor de crescimento, beneficiada pelo amadurecimento de unidades entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A plataforma 3A também contribuiu positivamente para o crescimento da linha, refletindo os efeitos da renovação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025, além de seus efeitos retroativos, reconhecida à partir do 1T26. As receitas de hospedagem atingiram R\$ 16,1 milhões, crescimento de 56,8% em relação ao 1T25, refletindo a consolidação do W Hotel, na plataforma Opportunities, e o avanço do seu ramp up. Outras receitas totalizaram R\$ 8,7 milhões, impulsionadas pelas operações de A&B, banquetes e eventos da unidade hoteleira. As receitas de estacionamentos registraram alta de 109,3%, atingindo R\$ 3,5 milhões, beneficiadas pela redução do regime de trabalho remoto e pelo reajuste no preço do ticket praticado. As taxas de administração apresentaram crescimento de 15,5%, totalizando R\$ 1,2 milhão no período.

As deduções sobre a receita somaram R\$ (7,5) milhões no 1T26. A razão de deduções frente à receita bruta foi de 10,4% no período, em comparação com 8,8% no 1T25. 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	1T26	1T25	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	42.858	34.849	23,0%
Taxa de administração	1.152	997	15,5%
Hospedagem	16.083	10.259	56,8%
Receitas de Estacionamento	3.498	1.671	109,3%
Receita de venda de imóveis	-	-	0,0%
Outras Receitas	8.746	2.261	286,8%
<b>Receita Bruta</b>	<b>72.337</b>	<b>50.037</b>	<b>44,6%</b>
Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>64.805</b>	<b>45.613</b>	<b>42,1%</b>

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
ComVem	10.551	7.782	35,6%
HBR 3A	14.621	7.841	86,5%
HBR Malls	16.039	15.109	6,2%
HBR Opportunities	29.973	18.311	63,7%
Outras Receitas Holding	1.153	996	15,7%
<b>Receita Bruta</b>	<b>72.338</b>	<b>50.038</b>	<b>44,6%</b>
<b>Deduções da Receita</b>	<b>(7.532)</b>	<b>(4.424)</b>	<b>70,3%</b>
ComVem	9.595	6.971	37,6%
HBR 3A	13.947	7.511	85,7%
HBR Malls	14.257	13.467	5,9%
HBR Opportunities	26.025	16.823	54,7%
Outras Receitas Holding	980	842	16,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>64.805</b>	<b>45.614</b>	<b>42,1%</b>

# DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

## NET OPERATING INCOME (NOI)

No 1T26, o NOI IFRS somou R\$ 37,9 milhões, crescimento de 27,7% em relação ao 1T25, com margem NOI de 58,5%, refletindo a expansão das receitas operacionais em todas as plataformas da Companhia. A pressão observada nos custos decorre do novo mix da base de ativos e do estágio de *ramp up* do W Hotel, patamar considerado compatível com os primeiros anos de operação de empreendimentos hoteleiros, além da sazonalidade em hotéis do segmento no primeiro trimestre.

Por plataforma, o ComVem atingiu NOI de R\$ 8,7 milhões, crescimento de 69,2% em relação ao 1T25, sustentado pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A plataforma 3A registrou NOI de R\$ 13,4 milhões, crescimento de 86,6%, impulsionada pela renovatória do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e reconhecimento em janeiro de 2026, além dos efeitos retroativos. O segmento de Malls registrou NOI de R\$ 12,3 milhões, crescimento de 3,9%, mantendo margem elevada de 86,5%, sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional. Em Opportunities, o NOI foi de R\$ 3,0 milhões, refletindo o estágio de *ramp-up* do W Hotel, com margem ainda pressionada pelo perfil de custos inerente à fase inicial de operação de empreendimentos hoteleiros. A variação em relação ao 1T25 é impactada pela saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação, desinvestido no segundo semestre de 2025, além de parte do portfólio do +Box em janeiro de 2026.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Custos</b>	<b>(26.862)</b>	<b>(15.902)</b>	<b>68,9%</b>
<i>Custos / Receita Líquida</i>	41,5%	34,9%	6,6 p.p.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
ComVem	(868)	(1.812)	-52,1%
HBR 3A	(522)	(318)	64,0%
HBR Malls	(1.959)	(1.633)	20,0%
HBR Opportunities	(23.054)	(11.700)	97,0%
Outras Receitas Holding	(459)	(439)	4,6%
<b>Custos</b>	<b>(26.862)</b>	<b>(15.902)</b>	<b>68,9%</b>
Receita Líquida	64.805	45.614	42,1%
<b>NOI</b>	<b>37.943</b>	<b>29.713</b>	<b>27,7%</b>

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
ComVem	8.727	5.159	69,2%
HBR 3A	13.425	7.193	86,6%
HBR Malls	12.298	11.834	3,9%
HBR Opportunities	2.971	5.123	-42,0%
Outras Receitas Holding	521	404	29,2%
<b>NOI</b>	<b>37.943</b>	<b>29.713</b>	<b>27,7%</b>

Margem NOI (%)	1T26	1T25	Var. %
ComVem	91,0%	74,0%	16,9 p.p.
HBR 3A	96,3%	95,8%	0,5 p.p.
HBR Malls	86,3%	87,9%	-1,6 p.p.
HBR Opportunities	11,4%	30,5%	-19,0 p.p.
Outras Receitas Holding	53,2%	47,9%	5,3 p.p.
<b>Margem NOI</b>	<b>58,5%</b>	<b>65,1%</b>	<b>-6,6 p.p.</b>

## DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

No 1T26, as despesas com SG&A e tributárias totalizaram R\$ (10,6) milhões, apresentando redução de 3,4% em relação ao 1T25. O resultado evidencia a disciplina de custos da Companhia, que manteve o patamar de despesas praticamente estável mesmo em um contexto de maior atividade operacional, com crescimento de 42,1% na receita líquida no período. A relação entre SG&A e receita líquida atingiu 16,4% no trimestre, ante 24,1% no 1T25, representando melhora relevante de 7,7 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

As despesas administrativas somaram R\$ (10,2) milhões, praticamente estáveis na comparação com o 1T25, com variação de -0,4%. As despesas com pessoal totalizaram R\$ (6,6) milhões, crescimento de 11,6%, refletindo efeitos opostos no período: redução de salários decorrente de ajuste de quadro, parcialmente compensada pelo desembolso de PLR superior à provisão constituída no trimestre. Os gastos com serviços de consultoria recuaram para R\$ (1,6) milhão, queda de 22,0% em relação ao 1T25, resultado da racionalização de contratos e maior internalização de atividades. A depreciação e amortização totalizou R\$ (1,6) milhão, estável em relação ao 1T25, com variação de 0,9%. A linha de outras despesas administrativas encerrou o trimestre em R\$ (0,6) milhão, queda de 32,2% em relação ao 1T25, demonstrando eficiência na gestão das despesas de overhead. A provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) registrou reversão de R\$ 0,3 milhão, resultado da melhora na qualidade da carteira de recebíveis. As despesas comerciais totalizaram R\$ (0,4) milhão, redução de 48,4% em relação ao 1T25, evidenciando ganhos de eficiência na gestão comercial, mesmo em um contexto de maior nível de atividade operacional.

Na tabela a seguir, a Companhia apresenta a abertura das linhas de despesas para o 1T26 e o comparativo com o 1T25:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Despesas com pessoal	(6.609)	(5.923)	11,6%
Serviços profissionais	(1.622)	(2.079)	-22,0%
Depreciação e amortização	(1.635)	(1.621)	0,9%
Outras Despesas	(614)	(906)	-32,2%
PECLD*	319	329	-3,0%
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(10.161)</b>	<b>(10.200)</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(357)</b>	<b>(692)</b>	<b>-48,4%</b>
<b>Despesas tributárias</b>	<b>(125)</b>	<b>(120)</b>	<b>4,2%</b>
<b>Despesas SG&amp;A e tributárias</b>	<b>(10.643)</b>	<b>(11.012)</b>	<b>-3,4%</b>

### OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 1T26, a linha de outras despesas e receitas não recorrentes registrou saldo de R\$ 1,4 milhão, refletindo majoritariamente a baixa de custo contábil pela venda do +Box.

R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.432	233	514,6%
<b>Outras receitas e despesas não recorrentes</b>	<b>1.432</b>	<b>233</b>	<b>514,6%</b>

## DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

### EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA do 1T26 totalizou R\$ 31,5 milhões, com margem de 48,7%.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera outros itens não recorrentes, somou R\$ 28,9 milhões no 1T26, crescimento de 42,4% em relação ao 1T25, com margem ajustada de 44,6%. A margem EBITDA Ajustada se manteve praticamente estável em relação ao 1T25, evidenciando a capacidade da Companhia de converter o crescimento de receitas em geração de resultado operacional. Em linha com a estratégia de eficiência, a Companhia apresentou melhora relevante na relação entre SG&A e a receita líquida, que atingiu 16,4% no 1T26, ante 24,1% no 1T25, refletindo a diluição de custos fixos sobre uma base de receitas crescente e a racionalização de gastos com consultorias. 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.

A tabela a seguir apresenta a abertura das linhas que compõem o EBITDA e o EBITDA Ajustado da Companhia.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>72.337</b>	<b>50.037</b>	<b>44,6%</b>
Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>64.805</b>	<b>45.613</b>	<b>42,1%</b>
Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%
<b>NOI</b>	<b>37.943</b>	<b>29.711</b>	<b>27,7%</b>
SG&A e tributária	(10.643)	(11.012)	-3,4%
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.432	233	514,6%
Equivalência patrimonial	1.163	(5.223)	-122,3%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%
<b>EBIT</b>	<b>29.895</b>	<b>13.709</b>	<b>118,1%</b>
Depreciação e amortização	1.635	1.621	0,9%
<b>EBITDA</b>	<b>31.530</b>	<b>15.330</b>	<b>105,7%</b>
Margem EBITDA	48,7%	33,6%	15,0 p.p.
Outras receitas e despesas não recorrentes	(1.432)	(233)	514,6%
Equivalência patrimonial	(1.163)	5.223	-122,3%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>28.935</b>	<b>20.320</b>	<b>42,4%</b>
Margem EBITDA Ajustado	44,6%	44,5%	0,1 p.p.

## DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

### RESULTADO FINANCEIRO

No 1T26, o resultado financeiro consolidado foi negativo em R\$ (48,3) milhões, representando uma variação de 24,7% em relação ao 1T25. A variação nominal decorreu, primordialmente, da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R\$ (51,6) milhões, refletindo o impacto da elevação da taxa Selic ao longo do período e a incorporação do custo de novas captações realizadas para financiamento dos projetos em execução. A linha de outras despesas financeiras atingiu R\$ (2,0) milhões no trimestre, contemplando custos associados às emissões de dívida.

As receitas financeiras somaram R\$ 5,4 milhões no 1T26, alta de 17,7% em relação ao 1T25, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras de R\$ 4,7 milhões, que cresceu 32,7% em relação ao 1T25, beneficiados pelo ambiente de juros elevados e pelo maior volume médio de recursos aplicados no período.

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

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Juros sobre aplicações financeiras	4.687	3.532	32,7%
Variação monetária ativa	509	935	-45,6%
Outras receitas financeiras	166	88	88,6%
<b>Receitas financeiras</b>	<b>5.362</b>	<b>4.555</b>	<b>17,7%</b>
Variação monetária passiva	(21)	(3)	600,0%
Despesas bancárias	(54)	(54)	0,0%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.550)	(41.955)	22,9%
Outras despesas financeiras	(2.002)	(1.238)	61,7%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(53.627)</b>	<b>(43.250)</b>	<b>24,0%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(48.266)</b>	<b>(38.695)</b>	<b>24,7%</b>

# DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

O FFO ajustado atingiu R\$ (28,4) milhões no 1T26, ante R\$ (20,7) milhões no 1T25, variação de 37,4%. A variação é explicada majoritariamente pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o patamar de juros no Brasil, com a elevação da taxa Selic ao longo do período, e a incorporação do custo de novas captações realizadas para financiamento dos projetos em execução. No 1T26, o resultado também foi impactado pela provisão de impostos diferidos de R\$ (5,5) milhões, decorrente da liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, concluída contratualmente em dezembro de 2025 e com liquidação efetivada em março de 2026, gerando a realização do imposto diferido constituído quando do reconhecimento da operação. À medida que a Companhia continue sua agenda de reciclagem e amortize as dívidas atreladas, a administração projeta uma melhora gradual do FFO.

A composição do FFO do 1T26 é demonstrada abaixo:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
<b>Lucro / Prejuízo Líquido</b>	<b>(22.015)</b>	<b>(27.317)</b>	<b>-19,4%</b>
Outras despesas e receitas	(1.432)	(233)	514,6%
Depreciações e amortizações	1.635	1.621	0,9%
Equivalência patrimonial	(1.163)	5.223	-122,3%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	0,0%
Provisão impostos diferidos	(5.468)	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(28.443)</b>	<b>(20.706)</b>	<b>37,4%</b>



## DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

### ENDIVIDAMENTO

Ao final do 1T26, a dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 1,3 bilhão, representando redução de 6,0% em relação ao 1T25. Esse recuo decorre, primordialmente, da conclusão dos desinvestimentos estratégicos realizados no período, em especial a liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, ocorrida em março de 2026, e a alienação do +Box, concluída em janeiro de 2026, que permitiram a amortização de passivos e o reforço do caixa. 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, a Companhia concluiu em dezembro de 2025 a venda do 3A Corporate Pinheiros, com liquidação financeira em março de 2026, amortizando R\$ 78 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 33,8%.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>1.533.741</b>	<b>1.338.771</b>	<b>14,6%</b>			
Financiamento Imobiliário	703.229	588.589	19,5%	10,4 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	830.512	750.182	10,7%	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%			
<b>Em Construção</b>	<b>21.632</b>	<b>186.383</b>	<b>-88,4%</b>			
Financiamento Imobiliário	21.632	186.383	-88,4%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
<b>Corporativo</b>	<b>0</b>	<b>45.320</b>	<b>-100,0%</b>			
Capital de Giro	0	45.320	-100,0%			
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.555.374</b>	<b>1.570.323</b>	<b>-1,0%</b>			
Caixa e equivalentes	220.977	150.388	46,9%			
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.334.397</b>	<b>1.419.935</b>	<b>-6,0%</b>			
<b>Propriedade para investimento (PPI)</b>	<b>3.945.152</b>	<b>4.072.450</b>	<b>-3,1%</b>			
PPI Convem	1.030.392	1.315.652	-21,7%			
PPI 3A	923.797	910.763	1,4%			
PPI Malls	848.399	816.095	4,0%			
PPI Opportunites	968.643	953.699	1,6%			
PPI Holding	173.921	76.241	128,1%			
<b>Dívida Líquida/PPI</b>	<b>33,8%</b>	<b>34,9%</b>	<b>-1,0 p.p.</b>			

## DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

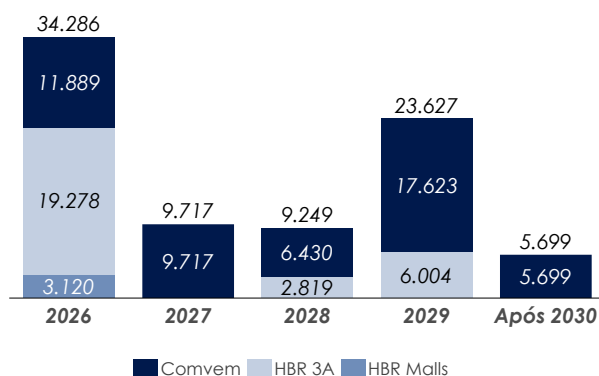
### CAPEX

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
	1T26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	8.684	133.411	64.093	60.606	34.227	21.066	7.777	321.181
HBR 3A	17.080	249.234	85.428	71.965	6.701	-	-	413.328
HBR Malls	846	33.542	45.520	6.000	-	-	-	85.062
HBR Opportunites	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>26.610</b>	<b>416.187</b>	<b>195.041</b>	<b>138.572</b>	<b>40.928</b>	<b>21.066</b>	<b>7.777</b>	<b>819.571</b>

%HBR (R\$ milhares)	Incorrido				A incorrer			Total a incorrer
	1T26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	7.766	128.566	63.398	60.606	34.227	20.947	7.777	315.522
HBR 3A	7.801	190.730	76.061	64.675	5.975	-	-	337.441
HBR Malls	421	16.769	22.760	3.000	-	-	-	42.529
HBR Opportunites	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>15.988</b>	<b>336.065</b>	<b>162.219</b>	<b>128.281</b>	<b>40.202</b>	<b>20.947</b>	<b>7.777</b>	<b>695.493</b>

**Curva de Entregas**  
(em m<sup>2</sup> de ABL %HBR)



## DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

---

Em dezembro de 2025, a Companhia aprovou a distribuição de R\$ 120,0 milhões em dividendos, correspondente a R\$ 1,17 por ação, conforme divulgado em Fato Relevante de 9 de dezembro de 2025, sendo R\$ 90,0 milhões com pagamento previsto até dezembro de 2026 e R\$ 30,0 milhões até dezembro de 2028.

Em 10 de abril de 2026, foi realizado o pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 50,0 milhões, equivalente a R\$ 0,49 por ação. As datas de pagamento do montante remanescente serão oportunamente divulgadas pela administração.



# ENTREGAS

## PRÓXIMAS ENTREGAS



### ComVem Giovanni Gronchi

Entrega no 1S26

-  3.821 m<sup>2</sup> em ABL Total
-  33 vagas de estacionamento



### ComVem + 3A Vila Nova Conceição

Entrega no 1S26

-  16 lajes corporativas  1 loja no Mall
-  8.464 m<sup>2</sup> do 3A  1.423 m<sup>2</sup> do ComVem
-  9.887 m<sup>2</sup> em ABL Total  88 vagas de estacionamento



### ComVem + 3A Ibirapuera



Entrega no 2S26

-  3 lajes corporativas  12 loja no Mall's
-  5.166 m<sup>2</sup> do 3A  2.656 m<sup>2</sup> do ComVem
-  7.822 m<sup>2</sup> em ABL Total  285 vagas de estacionamento



### ComVem João Lourenço

Entrega no 2S26

-  1.584 m<sup>2</sup> em ABL Total
-  5 vagas de estacionamento



### ComVem + 3A Moema

Entrega no 2S26

-  2 lajes corporativas  1 loja no Mall
-  4.752 m<sup>2</sup> do 3A  2.405 m<sup>2</sup> do ComVem
-  7.157 m<sup>2</sup> em ABL  50 vagas de estacionamento

# ENTREGAS

## PRÓXIMAS ENTREGAS



### ComVem + 3A Paulista

Entrega 3A 2S26 e Comvem  
1S27

- 🏢 13 lajes corporativas
- 📦 3 lojas no Mall's
- 📐 8.628 m<sup>2</sup> do 3A
- 📐 692 m<sup>2</sup> do ComVem
- 📐 9.320 m<sup>2</sup> em ABL Total
- 🚗 102 vagas de estacionamento



### 3A Faria Lima II

Entrega no 2S28

- 📐 3.759 m<sup>2</sup> em ABL
- 🚗 30 vagas de estacionamento



### ComVem + 3A Itaim I

Entrega no 1S29

- 🏢 6 lajes corporativas
- 📦 2 lojas no Mall's
- 📐 6.004 m<sup>2</sup> do 3A
- 📐 1.345 m<sup>2</sup> do ComVem
- 📐 7.349 m<sup>2</sup> em ABL Total
- 🚗 50 vagas de estacionamento

# ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

## AMBIENTAL (E)

- No 1T26, a HBR manteve 100% dos ativos elegíveis no Mercado Livre de Energia, com gestão centralizada de contratos. A iniciativa resultou em economia média de R\$ 1,3 milhão versus o mercado cativo e evitou a emissão de ~638 tCO<sub>2</sub> no trimestre (fator MCTI).
- Em resíduos, 584 t foram recicladas ou destinadas a CDRU no 1T26, 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.

## SOCIAL (S)

- Mogi Shopping: “Vida em Movimento do Mogi Shopping”, com 337 kg de alimentos arrecadados; a “Sacola do Bem”, com 3,7 mil itens (alimentos, roupas e brinquedos) destinadas a dez instituições sociais; plantação de horta própria; arrecadação de 37 mil tampinhas.
- Suzano Shopping: Coleta de 37,5 t de papelão; campanha de adoção de PET, projeto para promoção da saúde de idosos com o “Rota da Melhor Idade”, realização da Semana da Mulher com ações gratuitas de bem estar e lazer.
- Patteo Olinda: Campanha de doação de sangue e vacinação.
- Patteo Urupema: Atividades recorrentes de aulas alcançando 1,8 mil pessoas; arrecadação de 120 kg de alimentos para destinação a 2 instituições locais; campanha de adoção de PET e Espaço Solidário com arrecadação de 247 itens.
- 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.
- 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*).
- Companhia aderente ao Pacto Global da ONU.

# ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
<b>Receita Líquida</b>	<b>64.805</b>	<b>45.613</b>	<b>42,1%</b>
Aluguel de imóveis próprios	42.472	34.776	22,1%
Taxa de Administração	1.152	997	15,5%
Hospedagem	16.083	10.259	56,8%
Outras Receitas	8.746	2.261	286,8%
Receitas de estacionamento	3.498	1.671	109,3%
(-)Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
(-)Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>37.943</b>	<b>29.711</b>	<b>27,7%</b>
<b>Despesas e Receitas</b>	<b>(8.048)</b>	<b>(16.002)</b>	<b>-49,7%</b>
Despesas Administrativas	(10.161)	(10.200)	-0,4%
Despesas Comerciais	(357)	(692)	-48,4%
Despesas Tributárias	(125)	(120)	4,2%
Outras Despesas e Receitas	1.432	233	514,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.163	(5.223)	-122,3%
(+/-) Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%
<b>Resultado antes do Resultado Financeiro</b>	<b>29.895</b>	<b>13.709</b>	<b>118,1%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(48.265)</b>	<b>(38.695)</b>	<b>24,7%</b>
Despesas Financeiras	(53.627)	(43.250)	24,0%
Receitas Financeiras	5.362	4.555	17,7%
<b>Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(18.370)</b>	<b>(24.986)</b>	<b>-26,5%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(9.113)	(2.331)	290,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.468	0	0,0%
Lucro (Prejuízo) do Período	(22.015)	(27.317)	-19,4%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:</b>			
Acionistas Controladores	(25.711)	(28.197)	-8,8%
Acionistas não Controladores	3.696	880	320,0%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:</b>	<b>(22.015)</b>	<b>(27.317)</b>	<b>-19,4%</b>

# ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

## BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %	Passivo (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	12.216	13.518	-9,6%	Empréstimos e financiamentos	105.957	89.712	18,1%
Títulos e valores mobiliários	208.761	136.870	52,5%	Debêntures	59.447	57.052	4,2%
Contas a receber - CP	42.742	34.356	24,4%	Fornecedores	11.077	11.667	-5,1%
Adiantamentos	21.733	43.272	-49,8%	Obrigações trabalhistas e tributárias	34.042	20.636	65,0%
Tributos a recuperar	8.637	5.047	71,1%	Partes relacionadas	6.604	6.925	-4,6%
Outros ativos - CP	125.384	269.346	-53,4%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	252.451	108.530	132,6%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>419.473</b>	<b>502.409</b>	<b>-16,5%</b>	Dividendos a pagar	90.500	0	#DIV/0!
				Outros passivos	26.120	25.276	3,3%
				<b>Total do passivo circulante</b>	<b>586.198</b>	<b>319.798</b>	<b>83,3%</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>				<b>Passivo Não Circulante</b>			
Tributos diferidos	16.718	53.799	-68,9%	Empréstimos e financiamentos	965.910	958.780	0,7%
Contas a receber - LP	11.202	17.432	-35,7%	Debêntures	424.060	464.779	-8,8%
Partes relacionadas	27.323	10.466	161,1%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	60.521	224.807	-73,1%
Outros ativos - LP	81.006	72.887	11,1%	Provisão para tributos diferidos	172.544	210.311	-18,0%
Investimentos	354.437	356.269	-0,5%	Provisão para demandas judiciais	1.202	1.310	-8,2%
Propriedades para investimento	3.945.152	4.072.450	-3,1%	Outros passivos	11.831	15.322	-22,8%
Imobilizado e intangível líquido	33.918	41.735	-18,7%	Dividendos a pagar	30.000	0	0,0%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>4.469.756</b>	<b>4.625.038</b>	<b>-3,4%</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.666.068</b>	<b>1.875.309</b>	<b>-11,2%</b>
				<b>Patrimônio Líquido (R\$ milhares)</b>			
							<b>Var. %</b>
				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	2.882	2.792	3,2%
				Ajuste de avaliação patrimonial	77.094	74.181	3,9%
				Transações de capital	14.740	15.120	-2,5%
				Reserva de lucros	455.431	691.574	-34,1%
				Ações em tesouraria	(1.218)	(1.574)	-22,6%
				Prejuízos acumulados	(25.711)	(28.197)	-8,8%
				<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>	<b>1.809.909</b>	<b>2.040.587</b>	<b>-11,3%</b>
				Participação de acionistas não controladores	827.053	891.753	-7,3%
				<b>Total patrimônio líquido</b>	<b>2.636.962</b>	<b>2.932.340</b>	<b>-10,1%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>4.889.229</b>	<b>5.127.447</b>	<b>-4,6%</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>4.889.228</b>	<b>5.127.447</b>	<b>-4,6%</b>

# ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de fluxo de caixa (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
<b>Das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido/Prejuízo do período	(22.015)	(27.317)	-19,4%
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>			
Depreciações e amortizações	1.635	1.621	0,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.163)	5.223	-122,3%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	40.362	28.385	42,2%
Encargos sobre debêntures não liquidados	12.989	15.670	-17,1%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	3.449	5.246	-34,3%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(319)	(329)	-3,0%
Provisão para demandas judiciais	-	(226)	-100,0%
Programa de opção compra de ações	27	132	-79,5%
Baixa do Custo de Participação Societária	-	-	0,0%
Constituição de dividendos	-	-	0,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	0,0%
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	4.426	2.836	56,1%
Efeito patrimonial sobre participação em controladas	-	-	0,0%
<b>Resultado do exercício ajustado</b>	<b>39.391</b>	<b>31.241</b>	<b>26,1%</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos</b>			
Contas a receber	283.854	6.153	4513,3%
Adiantamentos	(3.337)	1.241	-368,9%
Tributos a recuperar	(1.963)	(2.316)	-15,2%
Partes relacionadas ativo	1.321	2.896	-54,4%
Outros ativos	51.133	(22.033)	-332,1%
Fornecedores	(2.367)	2.387	-199,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.589	8.675	22,1%
Partes relacionadas passivo	65	829	-92,2%
Pagamento de aquisições de imóveis	(4.241)	(10.526)	-59,7%
Outros passivos	2.059	3.027	-32,0%
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais</b>	<b>376.504</b>	<b>21.574</b>	<b>1645,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.606)	(2.197)	64,1%
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Investimentos	579	(2.809)	-120,6%
Transações de capital	(98)	(25)	292,0%
Dividendos recebidos	2.260	2.105	7,4%
Títulos e valores mobiliários	(85.367)	(11.544)	639,5%
Ativo imobilizado e intangível	(479)	(2.092)	-77,1%
Aquisições de imóveis	-	-	0,0%
Propriedade para investimento	(55.953)	(28.510)	96,3%
Outras movimentações	2.913	-	0,0%
<b>Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(136.145)</b>	<b>(42.875)</b>	<b>217,5%</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>			
Captação de empréstimos e financiamentos	2.225	64.349	-96,5%
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(108.554)	(16.371)	563,1%
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(35.694)	(29.941)	19,2%
Captação de debêntures	-	-	0,0%
Pagamentos de principal de debêntures	(9.590)	(9.492)	1,0%
Pagamentos de juros sobre debêntures	(29.799)	(8.735)	241,1%
Dividendos pagos	-	-	0,0%
Efeito das participações acionistas não controladores	(62.705)	9.967	-729,1%
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(244.117)</b>	<b>9.777</b>	<b>-2596,8%</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(7.364)</b>	<b>(13.721)</b>	<b>-46,3%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do exercício	19.580	27.239	-28,1%
No final do exercício	12.216	13.518	-9,6%
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(7.364)</b>	<b>(13.721)</b>	<b>-46,3%</b>

# RELAÇÕES COM INVESTIDORES

## ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

*Diretor de Finanças e de Relações com Investidores*

## NATÁLIA VASCONCELOS

*Gerente de Relações com Investidores*

## ANA CLARA BRANCO


*Analista de Relações com Investidores*


---

@ [ri@hbrrealty.com.br](mailto:ri@hbrrealty.com.br)

 [ri.hbrrealty.com.br](http://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

---

# 1Q26

## VIDEOCONFERENCE

*Simultaneous translation into English*

**May 8th, 2026**

10:00 AM (BR) | 9:00 AM (NYC)

**[Click here to access](#)**

# HBR

# 1Q26 HIGHLIGHTS

R\$ **59.6 m** (+38.7%) **Gross Revenue**    R\$ **53.4 m** (+37.9%) **Net Revenue**    R\$ **34.8 m** (+25.9%) **Managerial NOI**    19.8% <sup>1Q26</sup> 26.0% <sup>1Q25</sup> **G&A/Net Revenue**  
*Lowest*

## HBR Opportunities

**Net Revenue R\$ 17.3 mm**  
 (+71,0%)

**+Box Recycling** concluded  
 and I settled jan/26

**W Hotel Gross Revenue**  
 R\$ 24.5 mm

## COMVEM

**NOI R\$ 6.6 mm (+54.0%)**  
 Margin of 91.0%

**Sales R\$ 108.3 mi (+37.4%) and**  
**rental R\$ 10.4 mi (+36.5%)**

**88% occupancy, a historic record**

## HBR<sub>3A</sub>

**NOI R\$ 9.2 mm** Margin of 96.2%

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

**Six projects in development**  
 (2026-2029)

## HBR Malls

**NOI R\$ 15.3 mm (+4.9%)**  
 Margin of 83.6%

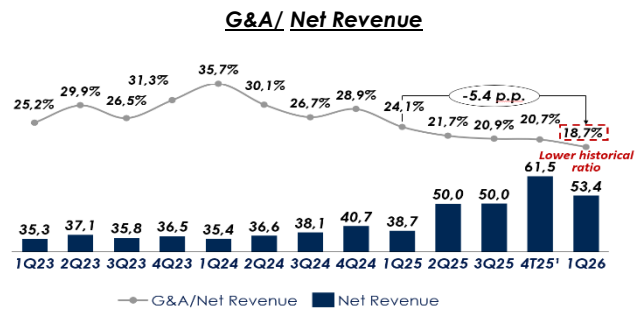
**Sales R\$ 419.6 mm (+7.7%)**

**Rental R\$ 35.1 mm (+4.8%)**

# MESSAGE FROM MANAGEMENT

## LOWEST G&A IN HISTORY AND DECLINING DEBT

HBR closed 1Q26 with the lowest G&A-to-net-revenue ratio in its history, reaching 18.7%, a significant improvement from the 24.1% recorded in 1Q25. The Company's growth is being achieved with cost discipline, without a proportional expansion of the administrative structure, as evidenced by net revenue growth of 37.9% in 1Q26, while SG&A was in line with inflation (+5.1%).



<sup>1</sup> Excluding non-recurring effects from the sale of 3A Corporate Pinheiros

On the capital structure front, the Company made meaningful progress on its deleveraging agenda. Net debt declined 12.2% versus 4Q25, and remained stable compared to 1Q25 (-0.6%), driven by the completion of strategic divestitures, with the liquidated disposals of +Box and 3A Corporate Pinheiros in 1Q26, generating combined debt amortizations of R\$ 111 million in %HBR.

With a continued focus on asset recycling and disciplined capital allocation, leverage is expected to improve structurally throughout 2026.

## OPERATIONAL PLATFORMS CONSOLIDATE EXPANSION TRAJECTORY AND NET REVENUE GROWS 38%.

1Q26 was marked by strong growth across HBR's platforms. In the 3A platform, the lease renewal of the 3A Faria Lima tenant, signed in October 2025 and reflected from January 2026 with retroactive recognition, drove platform NOI up 82.8%, with a 96.2% margin, reinforcing asset quality and the ability to capture value in renewal cycles. The platform maintains 100% occupancy and a pipeline of six deliveries scheduled between 2026 and 2029, four of which are expected in 2026, all in premium locations in São Paulo.

At ComVem, the platform continued its organic growth trajectory, posting an all-time high occupancy rate of 88.0%, rental revenue growth of 36.5%, NOI of R\$ 6.6 million (+54.0%), and a margin of 91.0%, a strong 13.8 p.p. improvement versus 1Q25, driven by asset maturation in 2025 and the capture of new leases. The Opportunities platform recorded significant progress at W Hotel, which consolidated R\$ 24.5 million in gross revenue during the quarter, reflecting its rapid maturation curve. The platform's margin remains temporarily pressured by the ramp-up phase, with an expansion trend expected as occupancy and fixed cost dilution gain scale over the coming quarters. HBR Malls posted NOI of R\$ 15.3 million in 1Q26, up 4.9% versus 1Q25, maintaining a strong margin of 83.6% and occupancy of 93%.

The quarter's consolidated performance reflects the consistent maturation of HBR's portfolio and its ability to generate organic revenue and NOI growth, sustaining the value creation trajectory for shareholders in the cycles ahead.

# OPERATIONAL FIGURES

## PORTFOLIO OF OPERATING AND DEVELOPMENT ASSETS

Assets in Operation	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
<b>COMVEM</b>	40	56,079	44,347	79%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	2	17,533	13,037	74%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	4	119,388	65,552	55%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	3	44,260	35,398	80%
	<b>49</b>	<b>237,260</b>	<b>158,334</b>	<b>67%</b>

Assets under Development	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
<b>COMVEM</b>	22	54,154	51,358	95%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	6	36,773	28,100	76%
<b>HBR<sub>Malls</sub> *</b>	1	6,239	3,120	50%
	<b>29</b>	<b>97,166</b>	<b>82,578</b>	<b>85%</b>

\* Refers to Mogi Shopping.

Total Assets (in operation + under development)	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
<b>COMVEM</b>	62	110,233	95,705	87%
<b>HBR<sub>3A</sub></b>	8	54,306	41,137	76%
<b>HBR<sub>Malls</sub></b>	4	125,627	68,672	55%
<b>HBR<sub>Opportunities</sub></b>	3	44,260	35,398	80%
	<b>77</b>	<b>334,426</b>	<b>240,912</b>	<b>72%</b>

# OPERATIONAL FIGURES

## MAIN INDICATORS OF THE ASSETS' PORTFOLIO

Physical Occupancy	1Q26	1Q25	Var. %
<b>COMVEM</b>	88.0%	85.0%	3 p.p.
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	100.0%	100.0%	0 p.p.
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	93.0%	91.7%	1 p.p.
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	80.5%	74.0%	6 p.p.
	<b>90.0%</b>	<b>87.7%</b>	<b>2 p.p.</b>

Managerial Net Revenue (million R\$)	1Q26	1Q25	Var. %
<b>COMVEM</b>	7,269	5,567	30.6%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	9,534	5,220	82.6%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	18,316	16,974	7.9%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	17,284	10,108	71.0%
Holding (outras)	980	842	16.4%
	<b>53,383</b>	<b>38,712</b>	<b>37.9%</b>

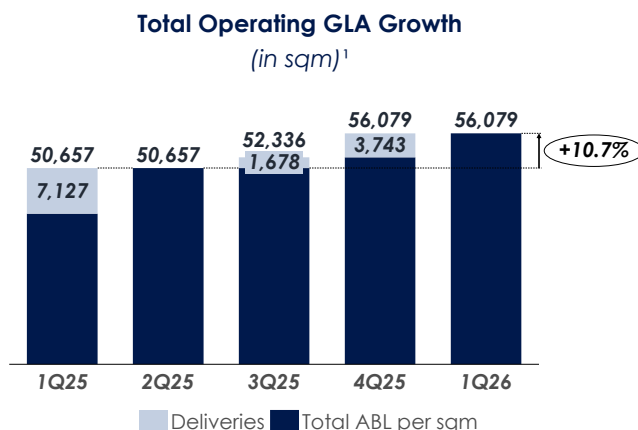
Managerial NOI (million R\$)	1Q26	1Q25	Var. %
<b>COMVEM</b>	6,618	4,298	54.0%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	9,173	5,017	82.8%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	15,309	14,598	4.9%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	3,222	3,365	-4.2%
Holding (outras)	521	404	29.2%
	<b>34,843</b>	<b>27,681</b>	<b>25.9%</b>

# OPERACIONAL FIGURES



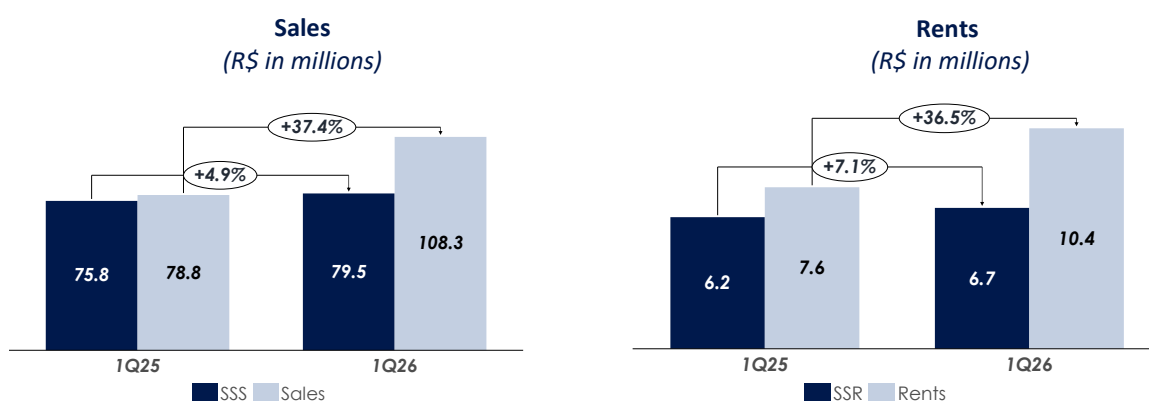
R\$ 10.4 mi **+36.5%** **+7.1%**  
*Rental Rental SSR*

The ComVem platform accelerated in 1Q26, combining growth in sales and rental revenues with organic GLA expansion. Total sales reached R\$ 108.3 million, up 37.4%, while same store sales (SSS) increased by 4.9%. Rental revenues totaled R\$ 10.4 million, growing 36.5%, and same store rent (SSR) increased by 7.1%, reflecting the continued maturation of operations.



<sup>1</sup> 1Q25: ComVem Pátteo Klabin | 3Q25: ComVem Osaco | 4Q25: ComVem Pinheiros and Brigadeiro

ComVem closed the quarter with a strong occupancy rate of 88% across 40 assets totaling 56.1 thousand sqm of GLA, an all-time high for the platform, surpassing the 85% recorded in 1Q25. This result reflects the quality of the platform's locations and its demand capture capacity. In addition, ComVem has a contracted pipeline of 12 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.



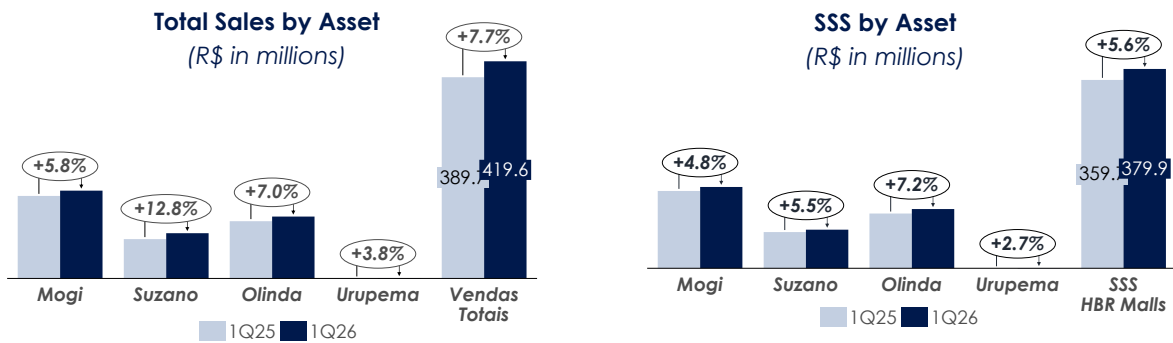
# OPERACIONAL FIGURES

R\$ 419.6 mi **+4.8%**  
 Total Sales SSR

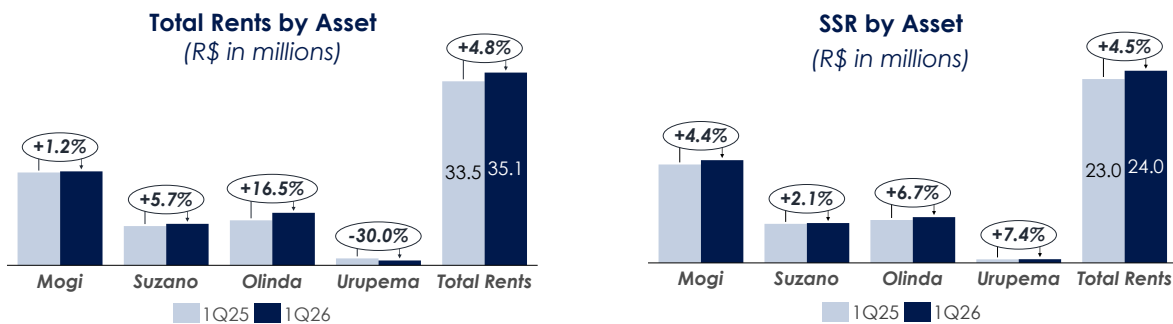
HBR Malls

Total sales for the HBR Malls platform reached R\$ 419.6 million in 1Q26, representing a 7.7% increase compared to 1Q25. Performance was positive across all assets, with Suzano Shopping standing out with growth of 12.8%, followed by Patteo Olinda at 7.0%, Mogi Shopping at 5.8%, and Patteo Urupema at 3.8%.

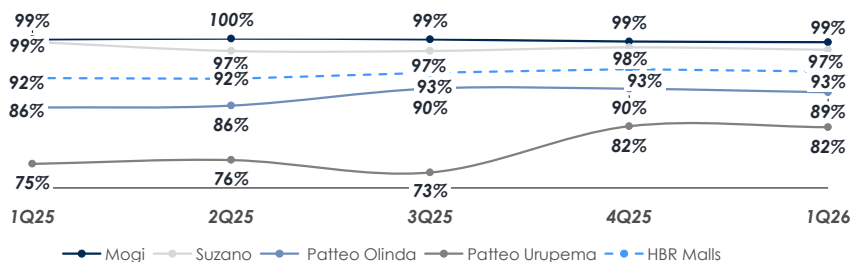
On a same store sales (SSS) basis, the platform posted consolidated growth of 5.6% in the quarter. Patteo Olinda led performance with a 7.2% increase, followed by Mogi Shopping at 4.8%, Suzano Shopping at 5.5%, and Patteo Urupema at 2.7%, reflecting consistent organic growth across the entire portfolio.



Rental revenues across the HBR Malls portfolio totaled R\$ 35.1 million in 1Q26, up 4.8% compared to 1Q25. Growth was led by Patteo Olinda at 16.5% and Suzano Shopping at 5.7%, while Patteo Urupema posted a temporary decline of 30.0%, associated with ongoing tenant mix qualification and renewal at the asset, a process that is already beginning to reflect positively in the occupancy curve, which reached 82% in the quarter. On a same store rent (SSR) basis, the portfolio delivered consolidated growth of 4.5%, driven by Patteo Urupema at 7.4%, Patteo Olinda at 6.7%, and Suzano Shopping at 2.1%, as well as Mogi Shopping at 4.4%.



## Occupancy



# OPERATIONAL FIGURES

**HBR** 3A100%  
*Occupancy*61.3%  
*3A Paulista  
Construction progress*

The HBR 3A platform delivered solid performance in 1Q26, supported by a 100% occupancy rate across the two assets currently in operation. At the end of the quarter, NOI from the corporate properties totaled R\$ 9.2 million, growing 82.8%, driven by the renewal of the 3A Faria Lima tenant lease agreement and its retroactive effects, which was signed in October 2025 and recognized in 1Q26.

The 3A Paulista project progressed at a consistent pace, reaching 61.3% completion compared to 44.7% 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, Vila Nova Conceição, Faria Lima II, Ibirapuera, and Moema, with deliveries scheduled between 2026 and 2029, consistent with its disciplined growth strategy and continued strengthening of the corporate portfolio.



# OPERATIONAL FIGURES

R\$ 17.3 mi  
Net Revenue

+71.0%  
1Q26 Net  
Revenue Growth

## HBR Opportunities

### Hotel

In 1Q26, the W Hotel within the HBR Opportunities platform consolidated R\$ 24.5 million in gross revenue, compared to R\$ 5.5 million in 1Q25, when the asset was still in its soft opening phase, reflecting the strong operational performance of the asset. Net revenue from Opportunities closed the quarter at R\$ 17.3 million, with growth of 71.0%. This result follows the exit of the Hilton Garden Inn in September 2025 and part of the +Box portfolio in January 2026, demonstrating the recovery and recomposition of hotel revenues despite the reduction in the number of operating assets.

### +Box Self Storage

The self storage operation, focused on meeting the growing corporate demand for storage solutions, generated R\$ 253.5 thousand in gross revenue in 1Q26. The portfolio retains the Patteo São Paulo unit, located on Marginal Tietê Avenue, which continues to advance along its ramp up curve following its delivery in 2025.

On January 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 strategic 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 IFRS accounting standards.

### GROSS REVENUE

Below is a breakdown of gross revenue by platform:

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Total Gross Revenue</b>	<b>59,580</b>	<b>42,957</b>	<b>38.7%</b>
ComVem	8,007	6,200	29.2%
HBR 3A	10,007	5,461	83.2%
HBR Malls	20,632	19,227	7.3%
HBR Opportunities	19,780	11,072	78.6%
Other Revenues (holding company)	1,153	996	15.7%
Revenue Straight-line	412	(173)	-338.7%
<b>Gross Revenue ex-Straight-line</b>	<b>59,168</b>	<b>43,130</b>	<b>37.2%</b>

Below is a breakdown of net revenue by platform:

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Total Net Revenue</b>	<b>53,383</b>	<b>38,712</b>	<b>37.9%</b>
ComVem	7,269	5,567	30.6%
HBR 3A	9,534	5,220	82.6%
HBR Malls	18,316	16,974	7.9%
HBR Opportunities	17,284	10,108	71.0%
Other Revenues (holding company)	980	842	16.4%
<b>Net Revenue ex-Straight-line</b>	<b>52,971</b>	<b>38,884</b>	<b>36.2%</b>
Revenue Straight-line	412	(173)	-338.7%

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

## FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

### NET REVENUE

In 1Q26, consolidated net revenue under the managerial view totaled R\$ 53.4 million, representing a 37.9% increase compared to 1Q25, reflecting the expansion of operating revenues across all of the Company's platforms.

Quarterly 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. Growth is even more significant considering that the 1Q25 base included revenues from the Hilton Garden Inn, divested in the second half of 2025, and from the +Box portfolio, disposed of in January 2026. The 3A platform contributed meaningfully, driven by the effects of the renewal of the 3A Faria Lima tenant lease agreement, signed in October 2025 and recognized from January 2026 onwards, including its retroactive effects. Revenue growth was also sustained by ComVem, supported by the maturation of assets delivered throughout the prior year and new leasing activity. The occupancy rate remained high at 88.0%, reflecting the resilience of the proximity and convenience focused model.

Revenue deductions totaled R\$ (6.2) million in the quarter, and the deduction ratio was 10.4% of gross revenue, compared to 9.9% in 1Q25, an increase reflecting 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.

Below is a breakdown of net revenue composition:

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Gross Revenue</b>	<b>59,580</b>	<b>42,957</b>	<b>38.7%</b>
Revenue Deductions	(6,197)	(4,245)	46.0%
<b>Net Revenue</b>	<b>53,383</b>	<b>38,712</b>	<b>37.9%</b>
Revenue Straight-line	412	(173)	-338.7%
<b>Net Revenue ex-Straight-line</b>	<b>52,971</b>	<b>38,884</b>	<b>36.2%</b>

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

## FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

### NET OPERATING INCOME (NOI)

In 1Q26, managerial NOI totaled R\$ 34.8 million, growing 25.9% compared to 1Q25, with a NOI margin of 65.3%, reflecting the expansion of operating revenues across the Company's platforms.

By platform, ComVem delivered NOI of R\$ 6.6 million, up 54.0% compared to 1Q25, supported by asset maturation and new lease capture. The 3A platform recorded NOI of R\$ 9.2 million, growing 82.8%, driven by the renewal of the 3A Faria Lima tenant lease agreement and its retroactive effects, which was signed in October 2025 and recognized in 1Q26. The Malls segment reported NOI of R\$ 15.3 million, up 4.9%, maintaining a high margin supported by occupancy levels and operational efficiency. In Opportunities, NOI totaled R\$ 3.2 million, reflecting the ramp up stage of the W Hotel, with margin still pressured by the cost profile inherent to the initial phase of hotel operations and by the typical seasonality of the first quarter.

The breakdown of NOI is presented in the table below:

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Net Revenue</b>	<b>53,383</b>	<b>38,712</b>	<b>37.9%</b>
ComVem	7,269	5,567	30.6%
HBR 3A	9,534	5,220	82.6%
HBR Malls	18,316	16,974	7.9%
HBR Opportunities	17,284	10,108	71.0%
Other Revenues (holding company)	980	842	16.4%
<b>COGS</b>	<b>(18,539)</b>	<b>(11,030)</b>	<b>68.1%</b>
ComVem	(652)	(1,269)	-48.7%
HBR 3A	(361)	(203)	77.2%
HBR Malls	(3,006)	(2,376)	26.5%
HBR Opportunities	(14,062)	(6,743)	108.5%
Other Revenues (holding company)	(459)	(439)	4.6%
<b>NOI</b>	<b>34,843</b>	<b>27,681</b>	<b>25.9%</b>
ComVem	6,618	4,298	54.0%
HBR 3A	9,173	5,017	82.8%
HBR Malls	15,309	14,598	4.9%
HBR Opportunities	3,222	3,365	-4.2%
Other Revenues (holding company)	521	404	29.2%

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

## FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>NOI Margin (%)</b>	<b>65.3%</b>	<b>71.5%</b>	<b>-6.2 p.p.</b>
ComVem	91.0%	77.2%	13.8 p.p.
HBR 3A	96.2%	96.1%	0.1 p.p.
HBR Malls	83.6%	86.0%	-2.4 p.p.
HBR Opportunities	18.6%	33.3%	-14.6 p.p.
Other Revenues (holding company)	53.2%	47.9%	5.3 p.p.
<b>Revenue Straight-line</b>	<b>412</b>	<b>(173)</b>	<b>-338.7%</b>
ComVem	(40)	(64)	-37.6%
HBR 3A	(89)	(114)	-22.1%
HBR Malls	541	6	9145.3%
HBR Opportunities	-	-	0.0%
Other Revenues (holding company)	0	0	0.0%
<b>NOI ex-Straight line</b>	<b>34,431</b>	<b>27,854</b>	<b>23.6%</b>
ComVem	6,657	4,362	52.6%
HBR 3A	9,262	5,131	80.5%
HBR Malls	14,768	14,592	1.2%
HBR Opportunities	3,222	3,365	-4.2%
Other Revenues (holding company)	521	404	29.2%
<b>NOI Margin ex-Straight line (%)</b>	<b>64.5%</b>	<b>72.0%</b>	<b>-7.5 p.p.</b>
ComVem	91.6%	78.3%	13.2 p.p.
HBR 3A	97.2%	98.3%	-1.1 p.p.
HBR Malls	80.6%	86.0%	-5.3 p.p.
HBR Opportunities	18.6%	33.3%	-14.6 p.p.
Other Revenues (holding company)	53.2%	47.9%	5.3 p.p.

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

## FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

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

Total SG&A and tax expenses amounted to R\$ (10.6) million in 1Q26, growing 5.1% compared to 1Q25, remaining at a controlled level even in a context of operational expansion. Administrative expenses totaled R\$ (10.0) million, up 6.8% year over year. The variation reflects opposing effects in the personnel line: a reduction in salaries resulting from headcount adjustments, partially offset by a profit sharing disbursement above the provision recognized in the period.

Commercial expenses were R\$ (0.3) million, down 33.7% compared to 1Q25, evidencing greater efficiency in commercial resource allocation. Tax expenses totaled R\$ (0.3) million, up 12.9% year over year, reflecting the higher level of operating revenues in the period. The ratio of SG&A and taxes to net revenue reached 19.8% in 1Q26, compared to 26.0% in 1Q25, an improvement of 6.2 p.p., reflecting the dilution of fixed costs over a growing revenue base.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>SG&amp;A</b>	<b>(10,583)</b>	<b>(10,070)</b>	<b>5.1%</b>
General and Administrative Expenses	(9,966)	(9,329)	6.8%
Selling Expenses	(314)	(473)	-33.7%
Tax Expenses	(302)	(268)	12.9%

### NON-RECURRING INCOME AND EXPENSES

In 1Q26, the line item other non recurring income and expenses recorded a positive balance of R\$ 1.1 million, primarily reflecting the accounting cost write-off from the sale of the +Box units.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
Other Non-recurring Revenues and Expenses	1,123	(5,592)	-120.1%
<b>Other Non-recurring Revenues and Expenses</b>	<b>1,123</b>	<b>(5,592)</b>	<b>-120.1%</b>

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

# FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

## EBITDA AND ADJUSTED EBITDA

Managerial EBITDA totaled R\$ 26,9 million in 1Q26, growing 100.2% compared to 1Q25, with a margin of 50.3%. Performance reflects the expansion of operating revenues across all of the Company's platforms, combined with continued expense discipline during the period.

Adjusted EBITDA, which excludes non-recurring items, totaled R\$ 25.8 million in 1Q26, up 35.4% compared to 1Q25, with an adjusted margin of 48.2%. Operational performance reflects the continued ramp up of the W Hotel, scale gains in the ComVem platform driven by the maturation of assets delivered throughout the prior year, and stability in Malls and 3A, with particular emphasis on the effects of the 3A Faria Lima lease renewal and its retroactive effects. 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 well as seasonal effects in the first quarter. As occupancy increases and fixed costs are further diluted, profitability is expected to expand.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Gross Revenue</b>	<b>59,580</b>	<b>42,957</b>	<b>38.7%</b>
Revenue Deductions	(6,197)	(4,245)	46.0%
<b>Net Revenue</b>	<b>53,383</b>	<b>38,712</b>	<b>37.9%</b>
Costs	(18,539)	(11,030)	68.1%
<b>NOI</b>	<b>34,843</b>	<b>27,682</b>	<b>25.9%</b>
SG&A and tax	(10,583)	(10,070)	5.1%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	1,123	(5,592)	-120.1%
Change in fair value of IP	0	0	0.0%
<b>EBIT</b>	<b>25,383</b>	<b>12,020</b>	<b>111.2%</b>
Depreciation and Amortization	1,493	1,405	6.3%
<b>EBITDA</b>	<b>26,877</b>	<b>13,425</b>	<b>100.2%</b>
<i>EBITDA Margin</i>	50.3%	34.7%	15.7 p.p.
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(1,123)	5,592	-120.1%
Change in fair value of IP	-	-	0.0%
Asset sale	0	0	0.0%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>25,754</b>	<b>19,017</b>	<b>35.4%</b>
<i>Adjusted EBITDA Margin</i>	48.2%	49.1%	-0.9 p.p.
<b>Adjusted EBITDA ex-Straight-line</b>	<b>25,342</b>	<b>19,190</b>	<b>32.1%</b>
<i>Adjusted EBITDA Margin ex-Straight-line</i>	47.5%	49.6%	-2.1 p.p.

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

## FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

### NET FINANCIAL RESULT

Managerial net financial results were negative at R\$ (48.3) million in 1Q26, representing a 25.7% increase compared to 1Q25. The variation is mainly attributable to higher financial expenses in the period, which totaled R\$ (53.7) million, up 24.3%, reflecting the impact of the increase in the Selic rate throughout the period and the incorporation of the cost of new funding raised to finance projects under execution, even as the Company maintains an attractive debt profile relative to prevailing market rates.

Financial income reached R\$ 5.4 million in the quarter, up 13.2% compared to 1Q25, driven by higher returns on financial investments throughout the period, benefited by the high interest rate environment and the higher average volume of invested resources resulting from proceeds received from the completed divestitures.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
Financial Expenses	(53,711)	(43,205)	24.3%
Financial Revenues	5,441	4,806	13.2%
<b>Financial Result</b>	<b>(48,269)</b>	<b>(38,399)</b>	<b>25.7%</b>

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures

# FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

## NET INCOME

In 1Q26, net income reflected the strong expansion of operating revenues and expense discipline, still temporarily pressured by the *ramp up* stage of the W Hotel, which elevates the cost structure of the Opportunities platform, and by financial expenses in a high interest rate environment. Net revenue totaled R\$ 53.4 million, growing 37.9% compared to 1Q25. NOI reached R\$ 34.8 million, growing 25.9%, with a margin of 65.3%. EBIT totaled R\$ 25.4 million, growing 111.2% compared to 1Q25.

Financial results remained under pressure, with financial expenses of R\$ (53.7) million and financial income of R\$ 5.4 million, reflecting the elevated interest rate environment and the cost of new funding. Current income tax and social contribution totaled R\$ (6.7) million, impacted by taxable capital gains on the disposals of 3A Corporate Pinheiros and +Box carried out during the period. As a result, the quarter closed with a net loss of R\$ (25.7) million, compared to R\$ (28.2) million in 1Q25. The Company continues to execute its asset recycling agenda, which is expected to enable further debt reduction and a positive impact on financial results and, consequently, on net income.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Gross Revenue</b>	<b>59,580</b>	<b>42,957</b>	<b>38.7%</b>
Revenue Deductions	(6,197)	(4,245)	46.0%
<b>Net Revenue</b>	<b>53,383</b>	<b>38,712</b>	<b>37.9%</b>
Costs	(18,539)	(11,030)	68.1%
<b>Gross Profit (NOI)</b>	<b>34,843</b>	<b>27,682</b>	<b>25.9%</b>
<b>Expenses and Income</b>	<b>(9,460)</b>	<b>(15,662)</b>	<b>-39.6%</b>
Administrative Expenses	(9,966)	(9,329)	6.8%
Selling Expenses	(314)	(473)	-33.7%
Tax Expenses	(302)	(268)	12.9%
Other Expenses and Revenues	1,123	(5,592)	-120.1%
Change in Fair Value of IP	-	-	0.0%
<b>Income before Financial Results</b>	<b>25,383</b>	<b>12,020</b>	<b>111.2%</b>
<b>Financial Result</b>	<b>(48,269)</b>	<b>(38,399)</b>	<b>25.7%</b>
Financial Expenses	(53,711)	(43,205)	24.3%
Financial Revenues	5,441	4,806	13.2%
<b>Earnings before Income Tax and Social Contribution</b>	<b>(22,886)</b>	<b>(26,379)</b>	<b>-13.2%</b>
Current Income Tax and Social Contribution	(6,653)	(1,817)	266.0%
Deferred Income Tax and Social Contribution	3,828	-	0.0%
<b>Net Profit (Loss) for the year</b>	<b>(25,711)</b>	<b>(28,197)</b>	<b>-8.8%</b>

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

# FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

## ADJUSTED FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

In 1Q26, Adjusted FFO under the managerial view totaled R\$ (29.6) million, compared to R\$ (21.0) million in 1Q25, a variation of 40.7%. The variation is primarily explained by higher financial expenses, reflecting the high interest rate environment and the cost of new funding, and by a deferred tax provision of R\$ (3.8) million arising from the financial settlement of the sale of 3A Corporate Pinheiros, which occurred in March 2026.

As HBR continues executing its recycling agenda and amortizes the associated debt, management expects a gradual improvement in FFO.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
Net Profit/Loss	(25,711)	(28,197)	-8.8%
Revenue Straight-line	(412)	173	-338.7%
Depreciation and Amortization	1,493	1,405	6.3%
Result from Property Appraisals	-	-	0.0%
Deferred Tax Provision	(3,828)	-	0.0%
Asset sale	-	-	0.0%
<b>FFO</b>	<b>(28,457)</b>	<b>(26,619)</b>	<b>6.9%</b>
Other Expenses and Revenues (non-cash)	(1,123)	5,592	-120.1%
<b>Adjusted FFO</b>	<b>(29,580)</b>	<b>(21,027)</b>	<b>40.7%</b>

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.



# 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 1Q26, managerial net debt declined compared to 1Q25, driven by the completion of strategic divestitures carried out during the period, namely the financial settlement of the sale of 3A Corporate Pinheiros in March 2026, with amortization of R\$ 55 million in debt, and the disposal of the two +Box units completed in January 2026, with amortization of R\$ 33 million in debt, despite new funding raised throughout the period.

The Company continues to reassess 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. The managerial Net Debt to Investment Property ratio closed the period at 42.3%, in line with industry parameters and the Company's strategy of preserving capital structure balance.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %	Average Term	Maturity	Average Interest
<b>In Operation</b>	<b>1,541,442</b>	<b>1,371,720</b>	<b>12.4%</b>			
Real Estate Financing	718,081	629,426	14.1%	10,4 years	Oct/28 to Apr/44	TR + 8.7% to 13.1% and Saving ac. + 3.9% ~ 4.9%
Debentures/CRI	823,361	742,294	10.9%	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%			
<b>Under Construction</b>	<b>46,549</b>	<b>108,542</b>	<b>-57.1%</b>			
Real Estate Financing	46,549	108,542	-57.1%	13,6 years	Sep/33 to Jun/42	TR + 9.8% to 10.7% and Saving ac. + 4.0 to 4.65%
<b>Corporate</b>	<b>0</b>	<b>45,322</b>	<b>-100.0%</b>			
Working Capital	0	45,322	-100.0%			
<b>Gross Debt</b>	<b>1,587,991</b>	<b>1,525,584</b>	<b>4.1%</b>			
(-) Cash and Cash Equivalents	213,455	143,368	48.9%			
<b>Net Debt</b>	<b>1,374,536</b>	<b>1,382,216</b>	<b>-0.6%</b>			
<b>Investment Properties (IP)</b>	<b>3,250,665</b>	<b>3,387,585</b>	<b>-4.0%</b>			
PPI Comvem	852,702	998,311	-14.6%			
PPI 3A	687,310	702,366	-2.1%			
PPI Malls	975,221	954,659	2.2%			
PPI Opportunities	715,299	708,491	1.0%			
PPI Holding	20,132	23,758	-15.3%			
<b>Net Debt/IP</b>	<b>42.3%</b>	<b>40.8%</b>	<b>1.5 p.p.</b>			

The information in this section refers to exclusively managerial data, prepared by the Company's Management, eliminating adjustments from IFRS accounting rules to reflect the stakes in all ventures.

# FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

## NET REVENUE

In 1Q26, net revenue totaled R\$ 64.8 million, representing a 42.1% increase compared to 1Q25, reflecting the expansion of operating revenues across the Company's platforms.

Quarterly performance was supported primarily by growth in rental income from owned properties, which reached R\$ 42.9 million, up 23.0% year over year. The ComVem platform remained the primary growth driver, benefited by the maturation of units delivered throughout the prior year and new leasing activity. The 3A platform also contributed positively to the line, reflecting the effects of the renewal of the 3A Faria Lima tenant lease agreement, signed in October 2025, including its retroactive effects, recognized from 1Q26 onwards. Lodging revenues reached R\$ 16.1 million, growing 56.8% compared to 1Q25, reflecting the consolidation of the W Hotel within the Opportunities platform and the advancement of its ramp up. Other revenues totaled R\$ 8.7 million, driven by food and beverage, banquets, and events operations at the hotel unit. Parking revenues grew 109.3%, reaching R\$ 3.5 million, benefited by the reduction in remote work arrangements and price increases in ticket rates. Management fees grew 15.5%, totaling R\$ 1.2 million in the period.

Revenue deductions totaled R\$ (7.5) million in 1Q26. The ratio of deductions to gross revenue was 10.4% in the period, compared to 8.8% in 1Q25. 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	1Q26	1Q25	Var. %
Lease of owned properties	42,858	34,849	23.0%
Management Fee	1,152	997	15.5%
Accommodation	16,083	10,259	56.8%
Parking Revenues	3,498	1,671	109.3%
Asset sale	-	-	0.0%
Other Revenues	8,746	2,261	286.8%
<b>Gross Revenue</b>	<b>72,337</b>	<b>50,037</b>	<b>44.6%</b>
Revenue Deductions	(7,532)	(4,424)	70.3%
<b>Net Revenue</b>	<b>64,805</b>	<b>45,613</b>	<b>42.1%</b>

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
ComVem	10,551	7,782	35.6%
HBR 3A	14,621	7,841	86.5%
HBR Malls	16,039	15,109	6.2%
HBR Opportunities	29,973	18,311	63.7%
Other Revenues (holding company)	1,153	996	15.7%
<b>Gross Revenue</b>	<b>72,338</b>	<b>50,038</b>	<b>44.6%</b>
<b>Revenue Deductions</b>	<b>(7,532)</b>	<b>(4,424)</b>	<b>70.3%</b>
ComVem	9,595	6,971	37.6%
HBR 3A	13,947	7,511	85.7%
HBR Malls	14,257	13,467	5.9%
HBR Opportunities	26,025	16,823	54.7%
Other Revenues (holding company)	980	842	16.4%
<b>Net Revenue</b>	<b>64,805</b>	<b>45,614</b>	<b>42.1%</b>

# FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

## NET OPERATING INCOME (NOI)

In 1Q26, IFRS NOI totaled R\$ 37.9 million, growing 27.7% compared to 1Q25, with a NOI margin of 58.5%, reflecting the expansion of operating revenues across all of the Company's platforms. The cost pressure observed during the period reflects the new asset mix and the ramp up stage of the W Hotel, a level considered consistent with the initial years of hotel operations, as well as the seasonality of the first quarter for assets in this segment.

By platform, ComVem delivered NOI of R\$ 8.7 million, up 69.2% compared to 1Q25, supported by asset maturation and new lease capture. The 3A platform recorded NOI of R\$ 13.4 million, growing 86.6%, driven by the renewal of the 3A Faria Lima tenant lease agreement, signed in October 2025 and recognized from January 2026 onwards, including its retroactive effects. The Malls segment reported NOI of R\$ 12.3 million, up 3.9%, maintaining a high margin of 86.5%, supported by occupancy levels and operational efficiency. In Opportunities, NOI totaled R\$ 3.0 million, reflecting the ramp up stage of the W Hotel, with margin still pressured by the cost profile inherent to the initial phase of hotel operations. The year over year variation is impacted by the exit of the Hilton Garden Inn from the comparison base, divested in the second half of 2025, as well as part of the +Box portfolio in January 2026.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Costs</b>	<b>(26,862)</b>	<b>(15,902)</b>	<b>68.9%</b>
Costs / Net Revenue	41.5%	34.9%	6.6 p.p.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
ComVem	(868)	(1,812)	-52.1%
HBR 3A	(522)	(318)	64.0%
HBR Malls	(1,959)	(1,633)	20.0%
HBR Opportunities	(23,054)	(11,700)	97.0%
Other Revenues (holding company)	(459)	(439)	4.6%
<b>Costs</b>	<b>(26,862)</b>	<b>(15,902)</b>	<b>68.9%</b>
Net Revenue	64,805	45,614	42.1%
<b>NOI</b>	<b>37,943</b>	<b>29,713</b>	<b>27.7%</b>

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
ComVem	8,727	5,159	69.2%
HBR 3A	13,425	7,193	86.6%
HBR Malls	12,298	11,834	3.9%
HBR Opportunities	2,971	5,123	-42.0%
Other Revenues (holding company)	521	404	29.2%
<b>NOI</b>	<b>37,943</b>	<b>29,713</b>	<b>27.7%</b>

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
ComVem	91.0%	74.0%	16.9 p.p.
HBR 3A	96.3%	95.8%	0.5 p.p.
HBR Malls	86.3%	87.9%	-1.6 p.p.
HBR Opportunities	11.4%	30.5%	-19.0 p.p.
Other Revenues (holding company)	53.2%	47.9%	5.3 p.p.
<b>NOI Margin (%)</b>	<b>58.5%</b>	<b>65.1%</b>	<b>-6.6 p.p.</b>

## FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

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

In 1Q26, SG&A and tax expenses totaled R\$ (10.6) million, representing a reduction of 3.4% compared to 1Q25. This performance evidences the Company's cost discipline, maintaining expense levels broadly stable even in a context of higher operational activity, with net revenue growing 42.1% in the period. The ratio of SG&A to net revenue reached 16.4% in the quarter, compared to 24.1% in 1Q25, representing a meaningful improvement of 7.7 p.p., reflecting the dilution of fixed costs over a growing revenue base.

Administrative expenses totaled R\$ (10.2) million, broadly stable compared to 1Q25, with a variation of 0.4%. Personnel expenses totaled R\$ (6.6) million, up 11.6%, reflecting opposing effects in the period: a reduction in salaries resulting from headcount adjustments, partially offset by a profit sharing disbursement above the provision recognized in the quarter. Consulting services expenses declined to R\$ (1.6) million, down 22.0% compared to 1Q25, resulting from contract rationalization and greater internalization of activities. Depreciation and amortization totaled R\$ (1.6) million, broadly stable compared to 1Q25, with a variation of 0.9%. Other administrative expenses closed the quarter at R\$ (0.6) million, down 32.2% compared to 1Q25, demonstrating efficiency in overhead expense management. The provision for expected credit losses recorded a reversal of R\$ 0.3 million, reflecting improvements in the quality of the receivables portfolio. Commercial expenses totaled R\$ (0.4) million, down 48.4% compared to 1Q25, evidencing efficiency gains in commercial management, even in a context of higher operational activity.

The table below presents the breakdown of expense line items for 1Q26 and the comparison with 1Q25:

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
Personnel Expenses	(6,609)	(5,923)	11.6%
Professional Services	(1,622)	(2,079)	-22.0%
Depreciation and Amortization	(1,635)	(1,621)	0.9%
Other Expenses	(614)	(906)	-32.2%
PECLD <sup>1</sup>	319	329	-3.0%
<b>Administrative Expenses</b>	<b>(10,161)</b>	<b>(10,200)</b>	<b>-0.4%</b>
<b>Selling Expenses</b>	<b>(357)</b>	<b>(692)</b>	<b>-48.4%</b>
<b>Tax Expenses</b>	<b>(125)</b>	<b>(120)</b>	<b>4.2%</b>
<b>SG&amp;A and tax Expenses</b>	<b>(10,643)</b>	<b>(11,012)</b>	<b>-3.4%</b>

### NON-RECURRING INCOME AND EXPENSES

In 1Q26, the line item other non recurring income and expenses recorded a positive balance of R\$ 1.4 million, primarily reflecting the accounting cost write-off from the sale of the +Box units.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
Other Non-recurring Revenues and Expenses	1,432	233	514.6%
<b>Other Non-recurring Revenues and Expenses</b>	<b>1,432</b>	<b>233</b>	<b>514.6%</b>

## FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

### EBITDA AND ADJUSTED EBITDA

EBITDA in 1Q26 totaled R\$ 31.5 million, with a margin of 48.7%.

Adjusted EBITDA, which excludes other non recurring items, totaled R\$ 28.9 million in 1Q26, growing 42.4% compared to 1Q25, with an adjusted margin of 44.6%. The Adjusted EBITDA margin remained broadly stable compared to 1Q25, evidencing the Company's ability to convert revenue growth into operating income generation. In line with its efficiency strategy, the Company delivered a meaningful improvement in the SG&A to net revenue ratio, which reached 16.4% in 1Q26 compared to 24.1% in 1Q25, reflecting the dilution of fixed costs over a growing revenue base and the rationalization of consulting expenses. 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 rates in the initial phase. As occupancy and asset productivity continue to mature, hotel margins are expected to gradually expand.

The table below presents the breakdown of the line items comprising the Company's EBITDA and Adjusted EBITDA:

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Gross Revenue</b>	<b>72,337</b>	<b>50,037</b>	<b>44.6%</b>
Revenue Deductions	(7,532)	(4,424)	70.3%
<b>Net Revenue</b>	<b>64,805</b>	<b>45,613</b>	<b>42.1%</b>
Costs	(26,862)	(15,902)	68.9%
<b>NOI</b>	<b>37,943</b>	<b>29,711</b>	<b>27.7%</b>
SG&A and tax	(10,643)	(11,012)	-3.4%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	1,432	233	514.6%
Equity	1,163	(5,223)	-122.3%
Change in Fair Value of IP	-	-	0.0%
<b>EBIT</b>	<b>29,895</b>	<b>13,709</b>	<b>118.1%</b>
Depreciation and Amortization	1,635	1,621	0.9%
<b>EBITDA</b>	<b>31,530</b>	<b>15,330</b>	<b>105.7%</b>
<i>EBITDA Margin</i>	<i>48.7%</i>	<i>33.6%</i>	<i>15.0 p.p.</i>
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(1,432)	(233)	514.6%
Equity	(1,163)	5,223	-122.3%
Change in Fair Value of IP	-	-	0.0%
Asset sale	-	-	0.0%
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>28,935</b>	<b>20,320</b>	<b>42.4%</b>
<i>Adjusted EBITDA Margin</i>	<i>44.6%</i>	<i>44.5%</i>	<i>0.1 p.p.</i>

## FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

### NET FINANCIAL RESULT

In 1Q26, consolidated net financial results were negative at R\$ (48.3) million, representing a 24.7% variation compared to 1Q25. The nominal change was primarily driven by interest on loans and financing, which totaled R\$ (51.6) million, reflecting the impact of the increase in the Selic rate throughout the period and the incorporation of the cost of new funding raised to finance projects under execution. Other financial expenses totaled R\$ (2.0) million in the quarter, mainly related to costs associated with debt issuances.

Financial income reached R\$ 5.4 million in 1Q26, up 17.7% compared to 1Q25, composed primarily of interest on financial investments of R\$ 4.7 million, which grew 32.7% compared to 1Q25, benefited by the high interest rate environment and the higher average volume of invested resources during the period.

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

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
Interest on Financial Investments	4,687	3,532	32.7%
Active Monetary Change	509	935	-45.6%
Other Financial Revenues	166	88	88.6%
<b>Financial Revenues</b>	<b>5,362</b>	<b>4,555</b>	<b>17.7%</b>
Passive Monetary Change	(21)	(3)	600.0%
Bank Charges	(54)	(54)	0.0%
Interest on Loans and Financing	(51,550)	(41,955)	22.9%
Other Financial Expenses	(2,002)	(1,238)	61.7%
<b>Financial Expenses</b>	<b>(53,627)</b>	<b>(43,250)</b>	<b>24.0%</b>
<b>Financial Result</b>	<b>(48,266)</b>	<b>(38,695)</b>	<b>24.7%</b>

# FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Adjusted FFO totaled R\$ (28.4) million in 1Q26, compared to R\$ (20.7) million in 1Q25, a variation of 37.4%. The variation is primarily explained by higher financial expenses, reflecting the interest rate environment in Brazil, with the increase in the Selic rate throughout the period, and the incorporation of the cost of new funding raised to finance projects under execution. In 1Q26, results were also impacted by a deferred tax provision of R\$ (5.5) million arising from the financial settlement of the sale of 3A Corporate Pinheiros, contractually concluded in December 2025 and financially settled in March 2026, triggering the realization of the deferred tax recognized upon the recognition of the transaction. As the Company continues executing its recycling agenda and amortizes the associated debt, management expects a gradual improvement in FFO.

The breakdown of FFO for 1Q26 is presented below:

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Net Profit/Loss</b>	<b>(22,015)</b>	<b>(27,317)</b>	<b>-19.4%</b>
Other Expenses and Revenues (non-cash)	(1,432)	(233)	514.6%
Depreciation and Amortization	1,635	1,621	0.9%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	(1,163)	5,223	-122.3%
Result from Property Appraisals	-	-	0.0%
Deferred Tax Provision	(5,468)	-	0.0%
Asset sale	-	-	0.0%
<b>Adjusted FFO</b>	<b>(28,443)</b>	<b>(20,706)</b>	<b>37.4%</b>



# FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

## INDEBTNESS

At the end of 1Q26, the Company's net debt reached R\$ 1.3 billion, representing a reduction of 6.0% compared to 1Q25. This decline was primarily driven by the completion of strategic divestitures carried out during the period, in particular the financial settlement of the sale of 3A Corporate Pinheiros in March 2026 and the disposal of the +Box units completed in January 2026, which enabled debt amortization and cash strengthening. The Company maintains its strategy of reassessing its project pipeline, focusing on strategic divestitures and prioritizing investments 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 2025, with financial settlement in March 2026, amortizing R\$ 78 million in debt, and in January 2026 completed the disposal of two +Box assets, with 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 33.8%.

In R\$ thousands	1Q26	1Q25	Var. %	Average Term	Maturity	Average Interest
<b>In Operation</b>	<b>1,533,741</b>	<b>1,338,771</b>	<b>14.6%</b>			
Real Estate Financing	703,229	588,589	19.5%	10,4 years	Oct/28 to Apr/44	TR + 8.7% to 11.8% and Savings Rate + 3.9% to 5.19%
Debentures/CRI	830,512	750,182	10.7%	8,6 years	Oct/31 to Jun/36	IPCA + 5.0% to 6.25% and CDI + 1.5% to 3.5%
Under Construction	0	0	0.0%			
<b>Under Construction</b>	<b>21,632</b>	<b>186,383</b>	<b>-88.4%</b>			
Real Estate Financing	21,632	186,383	-88.4%	13,6 years	Sep/33 to Jun/42	TR + 9.8% to 10.7% and Savings Rate + 4.0% to 4.65%
<b>Corporate</b>	<b>0</b>	<b>45,320</b>	<b>-100.0%</b>			
Working Capital	0	45,320	-100.0%			
<b>Gross Debt</b>	<b>1,555,374</b>	<b>1,570,323</b>	<b>-1.0%</b>			
(-) Cash and Cash Equivalents	220,977	150,388	46.9%			
<b>Net Debt</b>	<b>1,334,397</b>	<b>1,419,935</b>	<b>-6.0%</b>			
<b>Investment Properties (IP)</b>	<b>3,945,152</b>	<b>4,072,450</b>	<b>-3.1%</b>			
PPI Comvem	1,030,392	1,315,652	-21.7%			
PPI 3A	923,797	910,763	1.4%			
PPI Malls	848,399	816,095	4.0%			
PPI Opportunities	968,643	953,699	1.6%			
PPI Holding	173,921	76,241	128.1%			
<b>Net Debt/IP</b>	<b>33.8%</b>	<b>34.9%</b>	<b>-1.0 p.p.</b>			

## FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

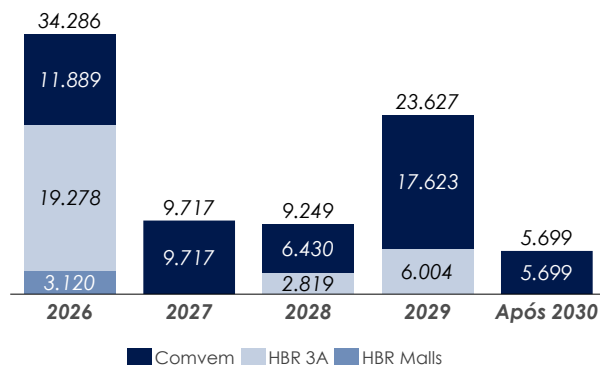
### CAPEX

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
	1Q26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	8,684	133,411	64,093	60,606	34,227	21,066	7,777	321,181
HBR 3A	17,080	249,234	85,428	71,965	6,701	-	-	413,328
HBR Malls	846	33,542	45,520	6,000	-	-	-	85,062
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>26,610</b>	<b>416,187</b>	<b>195,041</b>	<b>138,572</b>	<b>40,928</b>	<b>21,066</b>	<b>7,777</b>	<b>819,571</b>

%HBR (R\$ thousands)	Incurred			To be incurred				Total to be Incurred
	1Q26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	7,766	128,566	63,398	60,606	34,227	20,947	7,777	315,522
HBR 3A	7,801	190,730	76,061	64,675	5,975	-	-	337,441
HBR Malls	421	16,769	22,760	3,000	-	-	-	42,529
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>15,988</b>	<b>336,065</b>	<b>162,219</b>	<b>128,281</b>	<b>40,202</b>	<b>20,947</b>	<b>7,777</b>	<b>695,493</b>

### Delivery Schedule (in sqm of GLA, %HBR)



# DELIVERIES

## DIVIDEND DISTRIBUTION

---

In December 2025, the Company approved the distribution of R\$ 120.0 million in dividends, equivalent to R\$ 1.17 per share, as disclosed in the Material Fact of December 9, 2025, with R\$ 90.0 million scheduled for payment by December 2026 and R\$ 30.0 million by December 2028.

On April 10, 2026, the first installment of R\$ 50.0 million was paid, equivalent to R\$ 0.49 per share. The payment dates for the remaining amount will be disclosed by management in due course.

# DELIVERIES

## COMPLETED PROJECTS AND UPCOMING DELIVERIES



### ComVem Giovanni Gronchi

Delivered in 1H26

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



### ComVem + 3A Vila Nova


Delivered in 1H26

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



### ComVem + 3A Ibirapuera



Delivery in 2H26

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



### ComVem João Lourenço

Delivery in 2H26

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



### ComVem + 3A Moema

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

# DELIVERIES

## UPCOMING DELIVERIES



### **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 Faria Lima II**


**Delivery in 2H28**

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



### **ComVem + 3A Itaim I**

**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)

## ENVIRONMENTAL (E)

- In 1Q26, HBR maintained 100% of eligible assets in the Free Energy Market, with centralized contract management. The initiative generated average savings of R\$ 1.3 million compared to the regulated market and avoided approximately ~638 tCO<sub>2</sub> emissions in the quarter, based on the MCTI emission factor.
- In waste management, 584 tons were recycled or allocated to CDRU in 1Q26, 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.
- Legal, Environmental, and Licensing Compliance Policy.

## SOCIAL (S)

- Mogi Shopping: "Vida em Movimento do Mogi Shopping" initiative collected 337 kg of food donations; the "Sacola do Bem" campaign gathered 3.7 thousand items, including food, clothing, and toys, distributed to ten social institutions; implementation of an on site community garden; and collection of 37 thousand plastic caps for recycling and social purposes.
- Suzano Shopping: Collection of 37.5 tons of cardboard for recycling; PET adoption campaign; "Rota da Melhor Idade" program focused on promoting health and well being among senior citizens; and Women's Week with free wellness and leisure activities.
- Patteo Olinda: Blood donation and vaccination campaign.
- Patteo Urupema: Recurring educational activities reaching 1.8 thousand participants; collection of 120 kg of food donations distributed to two local institutions; PET adoption campaign; and the "Espaço Solidário" initiative, which collected 247 donated items.
- Diversity, Equity, Inclusion and Non Discrimination Policy (D&I) and Occupational Health and Safety Policy (OHS).

## 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.
- 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.
- Stakeholder Policy.
- The Company is a signatory of the United Nations Global Compact.

# EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

## INCOME STATEMENT

Income Statement - R\$ thousand	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Net Revenue</b>	<b>64,805</b>	<b>45,613</b>	<b>42.1%</b>
Own Properties for Lease	42,472	34,776	22.1%
Management Fee	1,152	997	15.5%
Accommodation	16,083	10,259	56.8%
Other Revenues	8,746	2,261	286.8%
Parking Revenues	3,498	1,671	109.3%
(-)Revenue Deductions	(7,532)	(4,424)	70.3%
(-)Costs	(26,862)	(15,902)	68.9%
<b>Gross Profit</b>	<b>37,943</b>	<b>29,711</b>	<b>27.7%</b>
<b>Expenses and Income</b>			
Administrative Expenses	(10,161)	(10,200)	-0.4%
Selling Expenses	(357)	(692)	-48.4%
Tax Expenses	(125)	(120)	4.2%
Other Expenses and Revenues	1,432	233	514.6%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	1,163	(5,223)	-122.3%
Change in Fair Value of Investment Properties	0	0	0.0%
<b>Income before Financial Results</b>	<b>29,895</b>	<b>13,709</b>	<b>118.1%</b>
<b>Financial Result</b>			
Financial Expenses	(53,627)	(43,250)	24.0%
Financial Revenues	5,362	4,555	17.7%
<b>Profit (loss) before Income Tax and Social Contribution</b>	<b>(18,370)</b>	<b>(24,986)</b>	<b>-26.5%</b>
Current Income Tax and Social Contribution	(9,113)	(2,331)	290.9%
Deferred Income Tax and Social Contribution	5,468	0	0.0%
Profit (Loss) for the Period	(22,015)	(27,317)	-19.4%
<b>Net Profit (Loss) for the Year attributed to</b>			
Controlling Shareholders	(25,711)	(28,197)	-8.8%
Non-controlling Shareholders	3,696	880	320.0%
<b>Net Profit (Loss) for the Period:</b>	<b>(22,015)</b>	<b>(27,317)</b>	<b>-19.4%</b>

# EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

## BALANCE SHEET

Assets (R\$ thousand)	1Q26	1Q25	Var. %	Liabilities (R\$ thousand)	1Q26	1Q25	Var. %
<b>Current</b>				<b>Current</b>			
Cash and Cash Equivalents	12,216	13,518	-9.6%	Loans and Financing	105,957	89,712	18.1%
Securities	208,761	136,870	52.5%	Debentures	59,447	57,052	4.2%
Accounts Receivable - ST	42,742	34,356	24.4%	Suppliers	11,077	11,667	-5.1%
Advances	21,733	43,272	-49.8%	Labor and Tax Obligations	34,042	20,636	65.0%
Taxes Recoverable	8,637	5,047	71.1%	Related Parties	6,604	6,925	-4.6%
Other Assets - ST	125,384	269,346	-53.4%	Accounts Payable from Acquisition of Properties	252,451	108,530	132.6%
<b>Total Current Assets</b>	<b>419,473</b>	<b>502,409</b>	<b>-16.5%</b>	Dividends Payable	90,500	0	#DIV/0!
				Other Liabilities	26,120	25,276	3.3%
				<b>Total Current Liabilities</b>	<b>586,198</b>	<b>319,798</b>	<b>83.3%</b>
<b>Non-Current</b>				<b>Non-Current</b>			
Deferred Taxes	16,718	53,799	-68.9%	Loans and Financing	965,910	958,780	0.7%
Accounts Receivable - LT	11,202	17,432	-35.7%	Debentures	424,060	464,779	-8.8%
Related Parties	27,323	10,466	161.1%	Accounts Payable from Acquisition of Properties	60,521	224,807	-73.1%
Other Assets - LT	81,006	72,887	11.1%	Deferred Tax Provision	172,544	210,311	-18.0%
Investments	354,437	356,269	-0.5%	Provision for Legal Proceedings	1,202	1,310	-8.2%
Investment Properties	3,945,152	4,072,450	-3.1%	Other Liabilities	11,831	15,322	-22.8%
Fixed and Intangible Assets, net	33,918	41,735	-18.7%	Dividends Payable	30,000	0	0.0%
<b>Total Non-Current Assets</b>	<b>4,469,756</b>	<b>4,625,038</b>	<b>-3.4%</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>	<b>1,666,068</b>	<b>1,875,309</b>	<b>-11.2%</b>
				<b>Equity (R\$ thousand)</b>			
							<b>Var. %</b>
				Share Capital	1,286,691	1,286,691	0.0%
				Equity offering expenses	0	0	0.0%
				Stock Option Program	2,882	2,792	3.2%
				Equity Valuation Adjustment	77,094	74,181	3.9%
				Capital Transactions	14,740	15,120	-2.5%
				Profit Reserve	455,431	691,574	-34.1%
				Treasury Shares	(1,218)	(1,574)	-22.6%
				Accumulated Losses	(25,711)	(28,197)	-8.8%
				<b>Total Equity - Parent Company</b>	<b>1,809,909</b>	<b>2,040,587</b>	<b>-11.3%</b>
				Non-controlling Interests	827,053	891,753	-7.3%
				<b>Total Equity</b>	<b>2,636,962</b>	<b>2,932,340</b>	<b>-10.1%</b>
<b>Total Assets</b>	<b>4,889,229</b>	<b>5,127,447</b>	<b>-4.6%</b>	<b>Total Liabilities and Equity</b>	<b>4,889,228</b>	<b>5,127,447</b>	<b>-4.6%</b>

# EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

## CASH FLOW STATEMENT

Cash Flow Statement (R\$ thousand)	1Q26	1Q25	Var. %
<b>From Operating Activities</b>			
Profit /Loss of the period	(22,015)	(27,317)	-19.4%
<b>Adjustments to Reconcile Income (Loss) to Cash and Cash Equivalents</b>			
<b>From Operating Activities</b>			
Depreciation and Amortization	1,635	1,621	0.9%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	(1,163)	5,223	-122.3%
Charges on Unsettled Financing	40,362	28,385	42.2%
Charges on Unsettled Debentures	12,989	15,670	-17.1%
Adjustment of Accounts Payable for Acquisition of Properties	3,449	5,246	-34.3%
Allowance for Doubtful Accounts	(319)	(329)	-3.0%
Provision for Legal Proceedings	-	(226)	-100.0%
Stock Option Program	27	132	-79.5%
Write-off of Investment Cost	-	-	0.0%
Capital Reduction (Spin-off)	-	-	0.0%
Change in Fair Value of Investment Properties	-	-	0.0%
Equity Effect on Reversal of Investment Property	4,426	2,836	56.1%
<b>Adjusted Net Income</b>	<b>39,391</b>	<b>31,241</b>	<b>26.1%</b>
<b>Decrease / (Increase) in Assets and Liabilities</b>			
Accounts Receivable	283,854	6,153	4513.3%
Advances	(3,337)	1,241	-368.9%
Taxes Recoverable	(1,963)	(2,316)	-15.2%
Related-party Assets	1,321	2,896	-54.4%
Other Assets	51,133	(22,033)	-332.1%
Suppliers	(2,367)	2,387	-199.2%
Labor and Tax Obligations	10,589	8,675	22.1%
Related-party Liabilities	65	829	-92.2%
Payment for Acquisition of Properties	(4,241)	(10,526)	-59.7%
Other Liabilities	2,059	3,027	-32.0%
<b>Net Cash Generated by/(Used in) Operating Activities</b>	<b>376,504</b>	<b>21,574</b>	<b>1645.2%</b>
Income Tax and Social Contribution Paid	(3,606)	(2,197)	64.1%
<b>Cash Flow from Investing Activities</b>			
Investments	579	(2,809)	-120.6%
Capital Transactions	(98)	(25)	292.0%
Dividends Received	2,260	2,105	7.4%
Securities	(85,367)	(11,544)	639.5%
Fixed and Intangible Assets	(479)	(2,092)	-77.1%
Property Acquisitions	-	-	0.0%
Investment Properties	(55,953)	(28,510)	96.3%
Other Transactions	2,913	-	0.0%
<b>Net Cash Generated by/(used in) in Investing Activities</b>	<b>(136,145)</b>	<b>(42,875)</b>	<b>217.5%</b>
<b>Cash Flow from Financing Activities</b>			
Raising of Loans and Financing	2,225	64,349	-96.5%
Payments of Principal of Loans and Financing	(108,554)	(16,371)	563.1%
Payments of Interest on Loans and Financing	(35,694)	(29,941)	19.2%
Raising of Debentures	-	-	0.0%
Payment of Principal of Debentures	(9,590)	(9,492)	1.0%
Payments of Interest on Debentures	(29,799)	(8,735)	241.1%
Payment for Acquisition of Properties	-	-	0.0%
Effect of Non-controlling Interest	(62,705)	9,967	-729.1%
<b>Net Cash from Financing Activities</b>	<b>(244,117)</b>	<b>9,777</b>	<b>-2596.8%</b>
<b>Net Changes in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>(7,364)</b>	<b>(13,721)</b>	<b>-46.3%</b>
<b>Cash and Cash Equivalents</b>			
At the Beginning of the Year	19,580	27,239	-28.1%
At the End of the Year	12,216	13,518	-9.6%
<b>Net Changes in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>(7,364)</b>	<b>(13,721)</b>	<b>-46.3%</b>

# INVESTOR RELATIONS

## ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

*Chief Financial & Investor Relations Officer*

## NATÁLIA VASCONCELOS

*Investor Relations Manager*

## ANA CLARA BRANCO


*Investor Relations Analyst*


---

@ [ri@hbrealty.com.br](mailto:ri@hbrealty.com.br)

 [ri.hbrealty.com.br](http://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.